

УДК 332.72 (477)

М. І. Абрамик,

к. с.-г. н., директор, Прикарпатська державна сільськогосподарська дослідна станція  
Інституту сільського господарства Карпатського регіону НААН, м. Івано-Франківськ

## ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

М. Abramyk,

PhD in Agricultural Sciences, Director, Carpathian State Agricultural Experiment Station  
Institute of Agriculture Carpathian region NAAS

### MARKET INTRODUCTION OF SALE LAND IN UKRAINE

Проаналізовано структуру земельних ресурсів України та земель сільськогосподарського призначення й їх розміри. Охарактеризовано думки респондентів щодо доцільності введення ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні та готовності землевласників та землекористувачів здійснювати купівлю-продаж земельних ресурсів.

The structure of Land Resources of Ukraine and agricultural lands and their size. Characterized respondents' opinions on the feasibility introduction of agricultural land market in Ukraine and the willingness of landowners and land users to purchase — sale of land resources.

*Ключові слова: ринок землі, землевласники та землекористувачі, розміри сільськогосподарських угідь, мораторій на продаж землі, земельні ресурси, купівля-продаж землі, розміри земельних угідь сільськогосподарського призначення.*

*Key words: land market, land owners and land users, the size of agricultural land moratorium on land sales, land, sale of land, the size of land for agricultural purposes.*

#### ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

На даний час існує проблема щодо існування мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення. Проте згідно з публічною заявою Президента П.О. Порошенка, мораторій може бути знятий вже з 1 січня 2016 року. Він діє на підставі Земельного кодексу України і поки що про його ліквідацію йдеться тільки в політичній площині. Відкрити ринок землі є ключовим завданням, яке слід проводити з реформою держслужби. Ринок землі повинен проводитися поетапно і мати соціально-економічний напрям.

Існуючий ряд років мораторій на землю має ряд негативних явищ. По-перше, економічні: спадкоємці одержаних паїв у південно-східних областях (Кіровоградська, Дніпропетровська і ін. областях) не можуть їх використовувати в інших регіонах України, де знаходиться їхнє постійне місце проживання, є ряд юридичних позицій щодо легітимності встановленого мораторію.

Існуючі на сьогодні обмеження на ринок землі знижує вартість її, тому зняття їх сприятиме формуванню нового ринку землі, де попит на неї зросте і зросте відповідно її вартість.

На думку юристів-експертів, мораторій потрібно відмінити поетапно. І механізм його пропонують спеціалісти проекту USAID "Агроінвест". Ними розроблено законопроект про оборот землі сільськогосподарського призначення, запропоно-

вана нова модель впровадження ринку земель. Дана модель вміщує поступову ліквідацію цілої системи заборон по ринку землі. Це дозволить уникнути різкого нагромадження землі одними групами і ліквідації її в інших.

При відміні мораторію ринок землі працюватиме з окремими обмеженнями, які вирішуватимуться за згодою дії ринку землі, в процесі якого буде проводитися дерегуляція або, навпаки, посилюватиметься юридичний вплив держави по певних питаннях.

Отже, відміна мораторію на ринок землі і створення земельного ринку одна з ключових реформ уряду і є позитивним сигналом для тих, хто розпоряджається і володіє нею, для банківського сектору, який включить в дію інструмент залучення кредитних ресурсів, а це в кінцевому підсумку призведе до реформування і розвитку аграрного сектору.

#### АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПУБЛІКАЦІЙ

Численні дискусії, які присвячені формуванню ринку землі та становлення на ній господаря-власника, знайшли своє відображення в наукових публікаціях провідних вчених — аграрників П.І. Гайдучького [1], Ю.О. Лупенка [5], П.Т. Саблука [8], В.Я. Месель-Веселяка [6], А.М. Третяка [9], Ф.М. Федорова [10] та в дослідженнях інших вітчизняних вчених-економістів.

**Таблиця 1. Структура земельних ресурсів України та земель сільськогосподарського призначення й їх розміри у 2014 році, %**

Структура земельних ресурсів України		
Інші землі	Землі сільськогосподарського призначення	
29,2%	70,8%	
Розміри сільськогосподарських угідь в Україні		
Сіножаті	Пасовища	Рілля
2,4 млн га	5,4 млн га	34,9 млн га
Структура сільськогосподарських угідь в Україні		
Сіножаті	Пасовища	Рілля
5,6%	12,6%	81,7%

Джерело: складено на основі даних [3].

Проте залишаються малодослідженими питання щодо опитування серед землевласників та землекористувачів в Україні доцільності вводу ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні та готовності населення здійснювати вільний продаж-купівлю земель, що і є об'єктом даного дослідження.

### ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Метою статті є аналіз опитування респондентів-землевласників та землекористувачів в Україні та членів сільськогосподарських підприємств щодо їхнього поведіння в майбутньому після закінчення мораторію на продаж землі.

### ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Земельні ресурси України, як видно з таблиці 1, складаються з двох великих частин: земель сільськогосподарського призначення і інші землі, які включають землі під будівництво, корисні копалини та інші (таблиця 1).

Основна частина — це сільськогосподарські угіддя, на які в Україні припадає в основному більше як дві третини площі, а тому Україну можна віднести до аграрної. Особливо важливим на фоні інших країн є те, що в структурі сільськогосподарських угідь величина орних земель, придатних для вирощування сільськогосподарських культур, займає 81,7%.

Це досить високий показник використання сільськогосподарських угідь і дає підставу стверджувати про високі потенційні можливості ефек-

тивного їх використання. Якщо, згідно з нормативами, кормова площа для вирощування сільськогосподарських тварин, має становити до 30%, то майже дві третин даного розміру у фактичному вимірі складають сінокоси і пасовища, а 10% площі, що дає корм для тварин — це рілля.

Остання є наслідком вирощування концентрованих і соковитих кормів. Тому, використання наявної площі сільськогосподарських угідь створює всі умови для виробництва продовольчих культур і розвитку кормовиробництва.

Таким чином, існуюча структура сільськогосподарських угідь є досить сприятливою для повноцінного їх використання і потенційної віддачі кожного гектара при правильному використанні і обробітку ґрунтів.

Введення ринку землі вже давно турбує українське суспільство, яке, згідно з законами економічного розвитку продуктивних сил і виробничих відносин, досить добре усвідомлює, що становлення істинного господаря на землі відбувається внаслідок поглиблення і посилення приватної власності на всі основні фонди, в тому числі на землю зокрема.

Освоюючи орендні відносини в сільськогосподарському виробництві, окремі елементи вказаних вимог було дотримано, проте зважаючи на існуючий в той час період, вітчизняні дослідники заперечували здійснення приватизації земель, а отже, введення ринку сільськогосподарських земель, пояснюючи, що земля — це творення природи, а не людей і т. д.

Ці питання залишаються відкритими і в даний час, так як законодавчі процеси не змінилися. Разом з тим, у сучасних умовах йде активна підготовка до вирішення питань введення ринку землі і, думається, що це питання на часі.

Так, майже 30% респондентів згодні за введення ринку землі, хоч 14% з них хочуть вирішення цього питання пізніше (табл. 2).

Більше половини (56%) взагалі не хочуть введення ринку землі і більше п'ятої частки респондентів не усвідомлюють потреби вирішення поставленої проблеми.

Показники опитування можна поділити на три групи: 1) готовність до вирішення введення ринку сільськогосподарських земель, 2) запе-

**Таблиця 2. На Вашу думку, чи потрібно вводити ринок сільськогосподарських земель в Україні (опитування землевласників та землекористувачів )**

Відповіді респондентів	Питома вага відповідей респондентів, %
Так, зараз	13
Так, пізніше	14
Ні	56
Важко відповісти	11
Не знаю	6

Джерело: складено на основі даних [3].

речення даної проблеми і 3) не розуміння проблеми.

Таким чином, на основі даних таблиці 2 впливає наступне: третина респондентів, що готові до введення ринку землі є потенційними її господарями та при вмілому і ефективному її використанні зможуть забезпечити високий рівень розвитку землеробства і рослинництва, а отже, значне зростання продуктивності праці при оптимальному використанні трудових ресурсів. Це цілком відповідає вимогам НТП і НТР, де розвиток сільськогосподарського виробництва здійснюватиметься не екстенсивним, а інтенсивним шляхом.

Питання введення в законний обіг ринку землі давно стоїть на законодавчому порядку денному і є об'єктом жвавих дискусій як парламентарів усіх скликань, так і уряду України.

У суспільстві в зв'язку з цим точиться гостра дискусія відносно введення ринку землі. Більша половина респондентів проти введення купівлі-продажу землі і це є зрозумілим (табл. 3).

Ця частка населення не готова викуповувати сільськогосподарські земельні угіддя через нестачу коштів і причини, які унеможливають придбання необхідної техніки внаслідок її високої вартості. І, нарешті, остання причина — це людський фактор: не всі готові своєчасно і якісно обробляти закріплену ділянку сільськогосподарських угідь, а земля потребує інтенсивного вкладення людського капіталу, використання науково-обґрунтованих рекомендацій по обробітку ґрунту і догляду за посівами, удобрення, захисту посівів і інші.

Згідно з досвідом США, земельні сільськогосподарські угіддя надають в безкоштовне користування тим, хто здатний раціонально їх використовувати, в протилежному випадку неефективне використання сільськогосподарських земель вилучають від безгосподарних власників.

Більше 30% респондентів готові купувати сільськогосподарські угіддя і це стосується тих, що впевнені в раціональному використанні земель і мають відповідні фінансові можливості.

Отже, як видно, майбутнє за ринком землі і створення великих сільськогосподарських підприємств.

Дискусії, які багато років тому точаться з приводу купівлі-продажу землі, мають певну основу на існування так, як у таблиці 4 майже третина респондентів готові до введення цього процесу і більше половина їх мають намір брати участь у процесі купівлі-продажу сільськогосподарських угідь.

Це питання на даний час є об'єктивним, бо більшість опитаних респондентів одержують значно низькі доходи, і не готові бути учасниками ринку сільськогосподарських угідь.

Дані показники таблиці 4 висвітлюють фактичний сьогоднішній стан матеріального рівня і можливі думки респондентів "щодо готовності купу-

**Таблиця 3. На Вашу думку, чи потрібно вводити ринок сільськогосподарських земель в Україні?, % (опитування сільськогосподарських підприємств )**

Відповіді респондентів	Розміри сільськогосподарських підприємств		
	До 1000 га	Від 1000 - 5000 га	Понад 5000 га
Не знаю	9%	5%	0%
Важко відповісти	10%	12%	13%
Ні	48%	64%	42%
Так, пізніше	17%	11%	13%
Так, зараз	16%	9%	33%

Джерело: складено на основі даних [3].

вати земельні сільськогосподарські угіддя (табл. 4).

Є сподівання, що це тимчасове явище, бо матеріальний стан багатьох респондентів не дозволяє втілювати надію становлення бути господарем на землі. Приватна власність основних фондів — основний чинник становлення господаря, а сьогоднішня ситуація створює для багатьох охочих володіти сільськогосподарськими угіддями багато бар'єрів щодо придбання техніки і земельних наділів.

Отже, ринок землі є позитивним фактором в майбутньому і вселяє надію на успішне його освоєння і введення в дію.

Як уже згадувалося вище, вартість землі в Україні залежить від ряду чинників, які при купівлі-продажі її необхідно враховувати (табл. 5).

Так, землі сільськогосподарського призначення згідно законодавчих актів України не можуть на даний час продаватися, але якщо і буде здійснюватися купівля-продаж земель, то оцінювати її потрібно в залежності від якості ґрунтів згідно кадастрової оцінки.

При цьому також слід враховувати розміщеність її до пунктів доставки, зберігання і збуту продукції, до пунктів густоти населених пунктів, а також в межах зон рекреаційного призначення.

Тому, згідно з даними таблиці 5, на нашу думку, найбільш прийнятна буде відповідь "залежно від ґрунтів" з добавками вищезазначених чинників.

**Таблиця 4. Чи готові Ви купувати землю сільськогосподарського призначення, якщо це буде дозволено, % (опитування землевласників та землекористувачів)**

Відповіді респондентів	Питома вага відповідей респондентів, %
Ні	60
Так	27
Не маю коштів	7
Не знаю	4
Можливо	2

Джерело: складено на основі даних [3].

**Таблиця 5. Чи готові Ви купувати землю сільськогосподарського призначення, якщо це буде дозволено, % (опитування землевласників та землекористувачів)**

Ціна 1 га землі	Питома вага відповідей респондентів, %
1-2 тис. дол.	12
5-10 тис. дол.	5
15-20 тис. дол.	2
Більше 20 тис. дол.	2
Не знаю	70
Залежно від ґрунтів	3
Безцінна	6

Джерело: складено на основі даних [3].

У зв'язку з тим, що така комплексна оцінка вартості сільськогосподарських угідь офіційно в державі відсутня, тому відповідь респондентів є неоднозначною і, на нашу думку, не зовсім об'єктивною.

### ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК

Таким чином, розвиток ринкових відносин, які будуть на державному рівні перенесені на сільськогосподарські угіддя, мають майбутнє при умові правильної і об'єктивної оцінки їх якості і ефективності використання.

При скасуванні мораторію на ринок сільськогосподарських земель необхідно враховувати:

1. Оцінку якості земель сільськогосподарського призначення за родючістю і іншими соціально-економічними чинниками
2. Розвиток банківського кредитування із введенням застави земель
3. Державна допомога дрібним і середнім землевласникам, які можуть і мають бажання бути господарями на землі
4. Створення юридичних центрів допомоги і консультацій на етапах вирішення окремих питань ринку сільськогосподарських земель.

#### Література:

1. Гайдуцький П.І. Земля: власність, оренда, рента / П.І. Гайдуцький, А.М. Стельмащук. — К.: Урожай, 1994. — 184 с.
2. Гуцуляк Ю.Г. Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки / Ю.Г. Гуцуляк. — Чернівці: Прут, 2002. — 124 с.
3. Висоцький Т. Необхідні правила гри для ефективного функціонування ринку с/г земель [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://landdebates.agrievent.com.ua/wp-content/uploads/2015/05/Vysotskiy.pdf>
4. Лоїк Г.К. Проблеми концентрації сільськогосподарського землекористування в умовах завершення земельної реформи / Г.К. Лоїк, О.В. Кустовська // Науковий вісник Національного аграрного університету. — 2006. — Вип. 104. — С. 193—197.
5. Лупенко Ю.О. Економічні передумови становлення ринку сільськогосподарських земель /

Ю.О. Лупенко // Ринок землі. — 2002. — № 3. — С. 41—44.

6. Месель-Веселяк В.Я. Методологічні та методичні принципи грошової оцінки сільськогосподарських угідь / В.Я. Месель-Веселяк, М.М. Федоров // Економіка АПК. — 1985. — № 2. — С. 11—16.

7. Могилова М.М. Ринок землі як важлива умова розвитку ефективного виробництва / М.М. Могилова // Економіка АПК. — 2000. — № 2. — С. 77—83.

8. Саблук П.Т. Розвиток земельних відносин в Україні / П.Т. Саблук. — К.: ННЦ "ІАЕ", 2006. — 335 с.

9. Третяк А.М. Управління земельними ресурсами / А.М. Третяк, О.С. Дорош. — ТОВ "ЦЗРУ" К., 2006. — 464 с.

10. Федоров М.М. Організаційно-економічні передумови формування ринку земель сільськогосподарського призначення / М.М. Федоров // Економіка АПК. — 2003. — № 1. — С. 25—31.

#### References:

1. Haydutskiy, P. I. and Stelmashchuk, A. M. (1994), *Zemlya: vlasnist, orenda [Land: ownership, lease, rent]*, Urozhay, Kyiv, Ukraine, p. 184.
2. Hutsulyak, Yu. H. (2002), *Upravlinnya zemelnymy resursamy v umovakh rynkovoyi ekonomiky [Land management in a market economy]*, Prut, Chernovtsy, Ukraine.
3. Vysotskiy, T. (2015), "Rules necessary for the efficient functioning of the market with agricultural land" at available <http://landdebates.agrievent.com.ua/wp-content/uploads/2015/05/Vysotskiy.pdf> (Accessed 5 September 2015).
4. Loyik, H.K. Kustovska, O.V. (2006), "Problems of concentration of agricultural land use in terms of completion of land reform", *Naukovyy visnyk Natsionalnoho ahrarnoho universytetu*, vol. 104, pp. 193—197.
5. Lupenko, Yu.O. (2002), "Economic background of market agricultural land", *Rynok zemli*, vol. 3, pp. 41—44.
6. Mesel-Veselyak, V. YA. Fedorov, M. M. (1995), "Methodological and methodical principles of monetary valuation of agricultural land", *Ekonomika APK*, vol. 2, pp. 11—16.
7. Mohylova, M.M. (2000), "The land market as an important condition for the development of efficient", *Ekonomika APK*, no 2, pp. 77—82.
8. Sabluk, P.T. (2006), *Rozvytok zemelnykh vidnosyn v Ukrayini [The development of land relations in Ukraine]*, Natsionalnyy naukovyy tsentr "Instytut ahrarnoyi ekonomiky", Kyiv, Ukraine.
9. Tretyak, A.M. Dorosh, O.S. (2006), *Upravlinnya zemelnymy resursamy [Land management]*, TOV "TSZRU", Kyiv, Ukraine.
10. Fedorov, M.M. (2003), "Organizational — economic conditions of formation of agricultural land market", *Ekonomika APK*, vol. 1, pp. 25—31.

*Стаття надійшла до редакції 30.09.2015 р.*