

УДК 332.7

І. Я. Гецько,
аспірант, Закарпатський угорський інститут ім. Ференца Ракоці II

РОДЮЧА ЗЕМЛЯ НА ЗАКАРПАТТІ ПОВИННА БУТИ ТОВАРОМ

Проблема ефективного використання земельних ресурсів завжди була в центрі уваги держави. Нині Україна має проводити побудову землекористування на засадах раціонального використання земель. Особливого значення це набуває у зв'язку із формуванням ринку землі, чому присвячено багато наукових праць вітчизняних вчених.

Ринок земель сільськогосподарського призначення в економічному плані передбачає формування певних інститутів і механізмів регулювання земельних відносин при обороті земель. Функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення має ряд переваг для держави та місцевих громад. Місцеві органи влади зможуть додатково отримати кошти від реєстрації прав власності та користування земель сільськогосподарського призначення, які можна буде направляти на розвиток соціальної сфери села.

Вигоду від запровадження ринку землі матимуть також і приватні землевласники в особі фізичних або юридичних осіб. Так, фізичні особи зможуть поліпшити своє фінансове становище, сільськогосподарські підприємства — збільшити свій статутний фонд та ефективність роботи.

Існують різні трактування щодо визначення ринку землі. Так, П.Т. Саблук визначає цей ринок як угоди з купівлі — продажу, оренди та іпотеки земельних ділянок¹. М.М. Федоров під ринком землі розуміє процес визначення її вартості та визначення землі капіталом². Д.С. Добряк у вузькому розумінні під ринком землі вважає торговельні операції із землею³. Однак в основі функціонування ринку земель і особливо сільськогосподарського призначення має бути не тільки повне право власності, але й максимальна свобода діяльності.

З переходом до ринкових відносин в аграрному секторі Закарпаття всі фактори аграрного виробництва мають функціонувати в єдиному ринковому середовищі.

Відсутність будь-якого з них призводить до порушення законів ринку. Розвиток аграрного виробництва в Закарпатті не може відбуватися без створення повноцінного ринку в усіх його сферах.

Метою статті є поглиблення теоретико-методологічних засад та розробка практичних рекомендацій щодо розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, що і представляє актуальність наукового дослідження.

^{1,2,3} Природно-ресурсний потенціал сталого розвитку України // Б.М. Данилишин, С.І. Дорогунцов, В.С. Міщенко, Я.В. Коваль, О.С. Новаторов, М.М. Паламарчук. — К.: РВПСУ НАНУ, 1999. — 716 с.

Ринкова економіка ґрунтується на товарно-грошових, комерційних відносинах, де ринок капіталів, предметів споживання і послуг, засобів виробництва, в тому числі родючої землі, є обов'язковими. Обмеження будь-якої її частини деформує дію товарно-грошових відносин.

У країнах Європейської Спільноти земля продається і купується, тобто існує ринок земельних ресурсів. Поняття "ринок землі" не може обмежувати її купівлею та продажем, і навіть у країнах з розвинутими ринковими відносинами ринок сільськогосподарських земель має дуже обмежений обсяг — від 1 до 2% від їх загального обсягу на рік в Ірландії, Великобританії, Франції, Італії — 2, Німеччині, Голандії, Бельгії — 1,5—2,5, в Данії — близько 4%.

За об'єктивними законами функціонування ринку обмеження купівлі-продажу родючої землі може бути тимчасовим, частковим або на тривалий строк, а відсутність ринку землі — це відхід від економічних методів перерозподілу земель, визнання адміністративних методів, які не відповідають формуванню ринкової системи господарювання.

Ринок землі — засіб перерозподілу родючих земель між їх власниками на основі конкурентного попиту та пропозиції, що забезпечує купівлю-продаж земельних ділянок або прав на них; визначення вартості землі та визнання її капіталом і товаром; встановлення рівноваги цін на землю в різних регіонах країни; розподіл між конкуруючими варіантами використання земель і суб'єктами ринку.

Для нинішнього етапу земельної реформи у Закарпатті заперечення ринку сільськогосподарських земель та земельного ринку взагалі має переважно політичне підґрунтя, і аргументи, що із впровадженням ринку землі розгорнеться спекуляція землею і її скуплять люди, які не мають ніякого відношення до сільського господарства, а створення земельних банків нібито призведе до безземелля селян, не є переконливими.

Становлення ринку землі в Закарпатті є потребою нинішнього часу. Ринок сільськогосподарських угідь — передумова піднесення ефективності сільськогосподарського виробництва. В умовах ринку відбуватиметься постійний рух сільськогосподарських угідь, бо частина власників землі збанкрутує, частина хотіла б збільшити свої наділи, доводячи їх до оптимальних розмірів. Зміна влас-

ників землі відбуватиметься через систему ринкового механізму купівлі-продажу.

Світовий досвід свідчить, що регулювання державою земельного ринку зведе до мінімуму зловживання на ньому. Держава повинна всебічно контролювати рух землі, наслідуючи досвід Німеччини, Франції, Англії де усі угоди щодо відчуження сільськогосподарських угідь здійснюється за спеціальним дозволом. Тут законодавчо закріплено переважне право купівлі сільськогосподарських земель орендарями та особами, які проживають недалеко від ділянки, що продається, та тими жителями, для яких сільськогосподарська діяльність є основною професією.

Необхідно зазначити також, що люди, не маючи відношення до сільського господарства, здатні купити земельні ділянки, розташовані навколо великих міст. Якщо ж вони купують значно віддалені землі, де незадовільний транспортний зв'язок, і ведуть на них товарне сільськогосподарське виробництво, то цій ініціативі потрібно сприяти, тобто стимулювати державною підтримкою.

Наприклад, у Франції, щоб не допустити зосередження великих земельних площ у руках окремих землевласників, функціонують спеціальні товариства із сільськогосподарського землеустрою. Претенденти на придбання землі повинні мати досвід або відповідний стаж сільськогосподарської діяльності не менше трьох років або дипломом про вищу аграрну освіту.

Ринок землі потребує заснування земельного банку та його філій у обласних центрах. Адже специфіка сільськогосподарського виробництва полягає в сезонності виробництва і потребує великих та довгострокових позичкових коштів.

Земельні банки не обмежуватимуться тільки виділенням кредитів під заставу нерухомості. Вони надавали б фермерам та виробничим кооперативам послуги, пов'язані з організацією обліку, навчанням методам аналізу ефективності ведення господарства та його фінансового стану, наданням інформації про ринок сільськогосподарських товарів і засобів виробництва, розробкою довгострокових програм збільшення виробництва.

Ринок землі потрібен, оскільки ринкова економіка не передбачає обмежень на будь-який засіб виробництва. Регулювати діяльність такого ринку, безперечно, повинна держава, не допускаючи ніякої спекуляції. Земельний банк разом із забезпеченням кредитування під заставу землі надаватиме відповідну інформацію та консультації по відчуженню сільськогосподарських угідь.

У країнах ЄС давно відійшло в минуле панування особистої власності на сільськогосподарські угіддя для аграрного виробництва. Обмеженість аграрного земельного ринку ускладнює розширення виробництва та перерозподіл земельних ресурсів. Ефективною господарсько-правовою формою вирішення зазначених проблем у цих державах традиційно є земельна оренда, яка виг-

ідніша, ніж купівля, із фінансової точки зору. Наприклад, у Данії орендовані землі становлять 15%, Італії — 20%, Великобританії, Нідерландах — 45—50, Франції — 50—55, в Бельгії — 70%. Однак потрібно відмітити, що земля орендується в індивідуальних власників, а не у держави.

Нині в аграрному секторі Закарпаття відчувається гострий дефіцит оборотного капіталу та інвестицій. Без ринку землі неможливо залучити інвестиції до сільського господарства регіону. Сільськогосподарський виробник реально не зможе використати землю під заставу. Інвестори не вкладатимуть капітал у будівництво, якщо не зможе купити земельну ділянку під забудову.

Нині в Закарпатті частково вже узаконено купівлю-продаж земельних ділянок під будівництво житлових будинків, гаражів, дач та ведення особистого підсобного господарства селян. При розробці досконалого механізму руху землі в регіоні, а також забезпеченні його надійного функціонування, земельний ринок набуде цивілізованих форм, сприятиме надходженню коштів у державний бюджет та виходу сільського господарства із кризи.

На нашу думку, виходячи з конкретних економічних умов, які склалися в Закарпатті і на основі чинного земельного законодавства, особливостей формування свідомості суспільства ринком землі є визначення вартості землі і визначення її капіталом на рівні з іншими засобами виробництва й оборотними коштами. Однак обігом коштів від купівлі-продажу землі він себе не вичерпує, оскільки обмін землі може відбутися не тільки за гроші, а й за цінні папери, якими є грошові акції, сертифікати на право власності на середню земельну частку, і навіть за еквівалентну аграрну продукцію.

До цих пір земля не включалась до собівартості продукції і не була ціноутворюючим фактором, що порушувало паріоритет цін у народному господарстві регіону. Наприклад, за 1 т дизельного пального виробникам аграрної продукції потрібно віддати державі більше 12 т зерна, тоді як всередині 80-х років за 1 т його вони віддавали менше 300 кг зерна.

З приватною власністю на землю в товарній її формі пов'язане існування земельної ренти як плати за користування землею. Вона стає додатковою платою споживачів за аграрну продукцію власникам землі. Додаткові кошти, одержані землевласниками у вигляді земельної ренти, — це збільшення не тільки їх фонду споживання, а й фінансових ресурсів, які використовуються ними для забезпечення насамперед приватного господарювання, оскільки земля, використовувана в сільському господарстві, не підлягає амортизації.

В умовах ринку земля, яка перебуває у приватній власності приватних господарств, набуває форми товару, і власник землі одержує кошти на її поліпшення у вигляді додаткового прибутку на вкладений капітал.

Відсутність приватної власності на землю в товарній її формі вносить значний елемент ризику для

приватних інвесторів, які не вкладають кошти в сільськогосподарське виробництво, зменшує можливість залучення додаткових кредитних ресурсів у приватний сектор за рахунок застави. Запровадження вартісної оцінки разом з її приватизацією у товарній формі дасть змогу направити додаткові кошти на розвиток сільського господарства через цінний та кредитний (під заставу) механізми, зменшуючи відповідне навантаження на бюджет.

У перспективі у міру збільшення кількості власників землі створиться відповідна інфраструктура ринку — земельний банк, інформаційні та консультативні центри.

Громадяни України, які отримали земельні ділянки (паї) у приватну власність для ведення особистого господарства, можуть вільно здійснювати земельні операції. На відчуження земель із селянського (фермерського) господарства запроваджено мораторій від часу набуття права власності на землю.

Щодо продажу земельних паїв, то тут помічається купівля керівниками господарств (підприємств) великої кількості земельних паїв.

Враховуючи вищенаведене, необхідно сформулювати механізм переходу земель від власників, які неефективно використовують сільськогосподарські угіддя, до інших, здатних раціональніше вести господарство, та ввести відповідні обмеження: встановлення диференційованих по регіонах максимальних розмірів земельної ділянки, які можуть мати у власності фізичні особи; обмеження продажу земель, отриманих безоплатно з державного бюджету; надання сільськогосподарських угідь іноземним фірмам та іноземним особам тільки на умовах оренди; дозволу на придбання земель тільки особам, які отримали спеціальну вищу освіту та мають досвід роботи в сільському господарстві не менше десяти років.

Поряд з вищезгаданим не може бути єдиного підходу до купівлі продажу землі на всій території України. Необхідно враховувати традиції кожного окремого регіону, які склалися в них, із законодавчим їх закріпленням.

Крім того, необхідно чітко визначити, хто зможе бути покупцем та продавцем земельних ділянок. За своїм економічним станом абсолютна більшість сільських товаровиробників не здатні ні відкупити, ні отримати кредит для придбання земельних ділянок для аграрного виробництва.

Продавцями земельних паїв стануть насамперед пенсіонери та значна кількість працівників соціальної сфери села.

Реальними покупцями паїв можуть бути тільки великі фінансові та комерційні структури, окремі фізичні особи, які володіють капіталом, що може призвести до відчуження товаровиробників від землі. При реалізації землі необхідно мати на увазі і те, що земля — це не традиційний товар, а основний засіб виробництва особливого значення.

Нині, коли ринок землі лише формується, зростає роль держави у регулюванні цим процесом.

За державою залишається право обмежень на оборот земельних ділянок у ринковій економіці.

Особливість дії ринку землі полягає у тому, що формування попиту відбувається стихійно, а при недостатньо сильній конкуренції він може стримуватись відсутністю пропозиції. В свою чергу пропозиція землі як товару на ринку певною мірою формуватиметься ще й за рахунок банкрутства окремих суб'єктів господарювання, які стануть з об'єктивних чи суб'єктивних причин неконкурентоспроможними на ринку аграрної продукції.

Визнання ринку землі передусім дасть змогу удосконалити форми господарювання, методологію, методикку ціноутворення та економічного механізму регулювання розвитку земельних відносин у аграрній сфері Закарпаття. У найближчій перспективі в регіоні в сільському господарстві залишаться в основному селянські (фермерські) господарства та виробничі кооперативи, які зможуть найефективніше використовувати наявні (власну чи орендовану) сільськогосподарські угіддя.

Функціонування ринку землі потребує налагодження відповідної інфраструктури, тобто системи таких підприємств та організацій, які забезпечують вільний оборот землі в товарно-грошових відносинах. Ринок землі сам по собі не існуватиме без певної системи обслуговування його потреб, тобто системи маркетингового обслуговування. У виробництві аграрної продукції він застосовуватиметься як регулятор відносин між виробниками аграрної продукції та покупцем. Це призведе до підвищення рентабельності тих форм господарювання, які найбільше прижились до ринкових умов і будуть здатні для повного відтворення та задоволення запитів споживачів.

Маркетингове обслуговування безпосередньо сприятиме передачі сільськогосподарських угідь тим власникам, які їх купують для більш ефективного використання земельних ділянок.

Об'єктами інфраструктури ринку землі мають стати земельні банки, інформаційно-маркетингові фірми, біржі та страхові компанії. Важлива роль регіоні повинна надаватись діяльності інформаційно-маркетингових бірж, де купівля-продаж землі має проводитись без представлення наявних земельних ділянок за допомогою посередників-маклерів, або іншими словами — маркетологів. Такі біржі певною мірою являють собою органи державного регулювання ринку сільськогосподарських угідь.

Функції маркетингового забезпечення ринку сільськогосподарських угідь в Закарпатті повинні виконувати служби агромаркетингу, але на перехідному етапі ці функції мають виконувати землевпорядні органи, де вводиться посада маркетолога. Маркетингове обслуговування ринку землі забезпечує запити покупців та продавців родючої землі, підвищує конкурентоспроможність його учасників, стимулює підвищення ефективності використання земельних ділянок.

Стаття надійшла до редакції 18.12.2008 р.