

Данкевич А.Є.

кандидат економічних наук,

Національний науковий центр "Інститут аграрної економіки" УААН, м. Київ

УДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В АГРАРНІЙ СФЕРІ

Розробка концептуальних засад подальшого розвитку системи земельних відносин в Україні є актуальним питанням української аграрної науки. Від його вирішення залежить діяльність цілої галузі народного господарства, добробут мільйонів селян-власників та ефективність роботи тисяч підприємств.

Теоретичні та практичні аспекти розвитку земельних відносин досліджувались в працях відомих вчених економістів-аграрників: П.Т. Саблука, В.Я. Месель-Веселяка, О.М. Онищенко, В.М. Трегобчука, В.В. Юрчишина, М.Й. Маліка, М.М. Федорова, М.Я. Дем'яненка та ін. Проте формування ринкової економіки вимагає подальшого, поглибленого вивчення проблеми. Залишаються невирішеними питання щодо законодавчого врегулювання розвитку земельних відносин у напрямі: формування ринку земель, розвитку іпотечного кредитування, реалізації громадянами їх правомочностей: застави, міни, дарування, продажу земельних ділянок.

В Україні зосереджено 7% світових запасів чорноземів. У загальній території сільськогосподарські угіддя займають 41,7 млн гектарів (69,1%). В останні роки відбулись докорінні зміни у земельних відносинах. На початок 2006 року оформлено та видано 5,7 млн. державних актів на право власності на землю, що становить 83,5% від кількості громадян, які отримали сертифікати на право на земельну частку (пай). У результаті роздержавлення земель у державній власності залишилось 29,6 млн гектарів, площа земель у приватній досягла 30,6 млн. га [1,2].

Відповідно до чинного законодавства до 2008 року діє мораторій на купівлю-продаж земель. За цих умов основні операції із землею здійснюються на ринку оренди землі.

В той же час за даними соціологічних опитувань селян Київської та Житомирської областей 23% респондентів бажають продати свої земельні

ділянки, 12% мали труднощі при вилученні земель для самостійного обробітку, 37% незадоволені розміром орендної плати та формами її виплати.

Право власності на земельну ділянку посвідчене державним актом, за відсутності доступу селян до дешевих кредитних ресурсів, матеріальних та моральних стимулів працювати на землі, може бути реалізовано ними лише шляхом передачі землі в оренду. При цьому, в умовах надпропозиції земельних ділянок новостворені господарства користуючись відсутністю конкурентного середовища на ринку оренди земель значно занижують розмір орендних платежів та нераціонально використовують орендовані площі, що в свою чергу призводить до погіршення їх родючості.

Не зважаючи на низький розмір орендної плати її частка у чистому прибутку орендарів становить від 27 до 38%. За таких умов підвищення орендних платежів є проблематичним. Основною причиною цього є недоотримання виробниками коштів за рахунок значного диспаритету цін та відсутності механізмів залучення середньо- та довгострокових кредитів для технічного переоснащення виробництва. При цьому основний виробничий ресурс, який є в розпорядженні сільськогосподарського виробника – земля, не може бути використаний в якості застави.

Практика світового господарювання беззаперечно доводить, що ефективність використання земель обумовлена тим наскільки повно реалізується право власності, включаючи можливість купівлі-продажу, застави, обміну земель. Ефективний симбіоз ринків праці, землі та капіталу в розвинених країнах світу дозволяє залучати у сільськогосподарське виробництво значні кредитні ресурси та створює сприятливі умови для його розвитку. Так, у США іпотечні кредити складають майже 70% від усіх обсягів кредитування у сільському господарстві. У 1999 році сума іпотечних кредитів досягла у США – 3,5 трлн дол. у ФРН – 1,7 трлн DM [3]. Реалізація прав власності на землю дозволяє підвищити ефективність використання земель, збільшити орендні платежі та значно зменшити розораність сільськогосподарських угідь (табл.1). При цьому, забезпеченість тракторами на 100 га ріллі у сільському господарстві України становить 1,3 тоді як в США – 3,0, Франції – 8,6, Німеччині – 20,3. В Україні вноситься 13-15 кг діючої речовини мінеральних добрив на 1 га, в Німеччині – 420 кг, Франції – 294 кг [4].

Таблиця 1

Ефективність використання земель у сільському господарстві країн світу
в середньому за 1990-2005 рр.

Країна	Сільськогосподарські угіддя				Отримано продукції з 1 га, в дол. США *	Орендна плата за 1 га, в дол. США
	Всього, млн. га	в т.ч. рілля, млн. га	розо- раність, %	площа орендованих земель, %		
США	431,5	154,9	35,9	39	580	187,0
Франція	30,7	17,7	57,6	63	1400	230,0
ФРН	11,9	7,3	61,3	62	2650	260,0
Україна	41,8	32,5	77,8	52	272	26,1

* Третьяк А.М., Романський М.М. Питання інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування в Україні// Агроінком. – 2002. – № 10-12. – С. 19-21.

Іпотечні відносини є визначальною рисою фінансово-господарського механізму країн з розвинутою ринковою економікою. Вони виступають гарантом виконання зобов'язань між суб'єктами ринкових відносин. Запровадження ринку іпотечного кредитування в Україні потребує законодавчого і організаційного забезпечення яке на комплексній основі регламентуватиме питання створення єдиної державної системи реєстрації прав власності на нерухоме майно та їх обмежень, запровадження в господарський обіг іпотечних цінних паперів – заставних і іпотечних листів, функціонування, Земельного кадастру, створення Державного земельного (іпотечного) банку та Бюро кредитних історій.

Міжнародний досвід свідчить, що найбільш ефективною для України є дворівнева модель функціонування ринку іпотечного кредитування, яка передбачає наявність первинного та вторинного ринків. Перший характеризується відносинами щодо надання та погашення іпотечних кредитів у площині іпотечний кредитор-позичальник. Суть функціонування другого полягає в рефінансуванні діяльності іпотечних кредиторів на первинному ринку шляхом емісії іпотечних цінних паперів, продажу іпотечних активів спеціалізованим іпотечним установам або передачі цих іпотечних активів у заставу для залучення кредитів рефінансування.

У результаті досліджень встановлено ряд причин, які стримують запровадження іпотечних операцій в Україні. По-перше, слід зазначити, що правове регулювання системи іпотечних відносин знаходиться на стадії формування, а розвиток ринку земель обмежується дією мораторію на їх купівлю та продаж. У сільському господарстві домінують орендні форми господарювання,

а в структурі договорів переважає короткострокова оренда терміном до 5 років. По-друге сільськогосподарські угіддя перебувають у 6,5 млн. селян і середній розмір земельної ділянки становить 4 га, а максимально можлива площа земель що може перебувати у приватній власності відповідно до Земельного кодексу не може перевищувати 100 га. Це створить юридичні труднощі при укладанні договорів застави таких земельних ділянок. Не маловажним є і той факт, що вітчизняний банківський капітал орієнтований на галузі з швидким обігом капіталу, а низька капіталізація банківської системи України ускладнює інвестування дешевих коштів (під низькі відсотки) в іпотечні цінні папери з боку іноземних інвесторів.

У розбудові земельних відносин важливе місце відводиться розвитку земельного ринку. Поняття ринок земель не зводиться лише до купівлі-продажу, а має значно ширше розуміння, що включає в себе сукупність категорій щодо вирішення проблеми оцінки землі, включення землі до економічного обороту, побудови системи цінового, податкового, кредитного забезпечення, удосконалення нормативно-правової та методичної бази розвитку земельних відносин. Держава досі не вибудувала чіткої концепції формування земельного ринку. Потрібно ухвалити низку законів зокрема про земельний кадастр, про організацію ринку земель, земельну іпотеку, провести інвентаризацію земель, налагодити громадський контроль за прийняттям рішень щодо регулювання земельних відносин, а також за використанням та охороною земель. З метою протидії спекулятивному обігу сільськогосподарських земель встановити науково-обґрунтовані обмеження на розмір земель, що передається в приватну власність, та щодо їх використання та подальшого продажу.

Серед нових економічних процесів і явищ, викликаних до життя аграрними перетвореннями, вагоме місце відводиться розвитку орендних земельних відносин. Оренда земель має ряд переваг оскільки забезпечує власнику одержання постійного гарантованого доходу у вигляді орендної плати, а новоствореним підприємствам дозволяє формувати оптимальні земельні масиви. Для удосконалення орендних земельних відносин основну увагу слід зосередити на:

- формуванні конкурентного середовища: у разі наявності кількох орендарів на земельну ділянку обов'язково проводити земельні конкурси (аукціони) на орендовану землю, що стимулюватиме конкуренцію і відповідне підвищення орендної плати;
- всебічному захисті й гарантуванні прав селян-орендодавців шляхом покращання їх правової обізнаності, вільної реалізації права

розпорядження належною їм землею, застосуванні дійових механізмів відповідальності за недотримання орендарями умов орендних угод;

- налагодженні громадського контролю за ефективним використанням земель через тісну співпрацю між власниками, органами місцевого самоврядування й орендарями шляхом створення спеціальної комісії, яка буде присутня як при передачі в оренду земельної ділянки, так і при прийомі її від орендаря після закінчення строку оренди. Для узагальнення даних роботи таких комісій та консультативного їх супроводу на базі Держкомзему України та Центру ДЗК створити державну агенцію з оренди сільськогосподарських земель;
- екологізації використання орендованих земель, що передбачає виведення з інтенсивного обороту деградованих і малопродуктивних земель; реалізацію стимулюючих і регламентаційних заходів; запровадженні екологічного моніторингу та контролю, спрямованих на використання орендарями екологобезпечних технологій і належне відтворення родючості ґрунтів.
- подовженні термінів договорів оренди оскільки з точки зору організації стабільного виробництва, короткострокова оренда є перешкодою для капіталовкладень у довгострокове поліпшення земель.

Отже, перспективними напрямками реалізації земельної політики в Україні є: завершення земельної реформи, реалізація заходів у сфері власності на землю та форм господарювання на землі, формування конкурентного середовища, всебічний захист й гарантування прав селян-орендодавців, створення єдиної системи руху прав на землю, адекватне економічному зростанню підвищення орендної плати, подовження термінів договорів оренди, формування умов для раціонального використання земель, формування та розвиток інфраструктури земельного ринку.

Список літератури

1. Розвиток сільських територій України. – К.: ІВЦ Держкомстату України, 2006. – 571 с.
2. Статистичний збірник. Структура, динаміка та розподіл земельного фонду України // Державний комітет України по земельних ресурсах. - К. - 2005. - 125 с.
3. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні. – К.: Урожай, 2003.- С. 14.
4. Ревенко М.М. Трансформація відносин власності у сільському господарстві України. – К., 2003. - С. 75
5. Федоров М.М. Економічні проблеми земельних відносин у сільському господарстві. – К.: ІАЕ, 1998. – 263 с.

6. Данкевич А.Є. Проблеми та перспективи розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві // Землеустрій і кадастр. – 2004. – № 1-2. – С. 88-92.
7. Данкевич А.Є. Ефективність використання орендованих земель у сільськогосподарських підприємствах // Економіка АПК. – 2003. – № 12. – С. 36-40.
8. Данкевич А.Є. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві // Економіка АПК. – 2004. – № 5. – С. 43-47.
9. Данкевич А.Є. Методичні підходи щодо запровадження застави права оренди землі // Економіка АПК. – 2005. – № 3. – С. 88-93.
10. Данкевич А.Є. Становлення орендних земельних відносин у сільському господарстві // Агроінком. – 2004. – № 3-4. – С. 73-76.