

РИНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ: ПЕРЕДУМОВИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ЙОГО ФУНКЦІОНУВАННЯ В УКРАЇНІ

Реформування колгоспно-радгоспної системи на початкових етапах становлення незалежності України здійснювалось шляхом формування колективних сільськогосподарських підприємств. Однак, КСП не сформували стимулів для зростання кількості сільськогосподарського виробництва. Члени КСП не стали власниками засобів виробництва, не контролювали їх фінансово-управлінську діяльність.

Земельна реформа, яка реалізується в Україні у зв'язку з переходом до ринкової системи господарювання, ставить за мету створення рентабельного сільськогосподарського виробництва через формування ефективного господаря-власника й створення сприятливого середовища для його функціонування. Виявленню справжнього господаря на землі сприятиме правильний механізм її перерозподілу, який в нових умовах господарювання здатний забезпечити лише ринок землі.

За об'єктивними законами функціонування ринку обмеження купівлі-продажу землі може бути тільки тимчасовим або частковим, а відсутність ринку землі може призвести до відходу від економічних методів перерозподілу земель та визнання пріоритету адміністративних методів, які не відповідають формуванню ринкової системи господарювання.

Усе це об'єктивно обумовлює необхідність формування цивілізованого, регульованого державою ринку землі, як засобу перерозподілу земель між їх власниками економічними методами на основі попиту та пропозиції, що забезпечує:

- ✓ купівлю-продаж земельних ділянок або прав на них;
- ✓ визнання землі капіталом і товаром та визначення її вартості;
- ✓ встановлення рівноважної ціни;
- ✓ розподіл простору між конкуруючими варіантами використання земель і суб'єктами ринку.

Відсутність передумов для ефективного функціонування ринку сільськогосподарських земель та нерегульованість багатьох питань щодо його розвитку зумовили запровадження шестирічного мораторію від часу набуття права власності на землю на відчуження земель сільськогосподарського призначення.

Для ефективної роботи земельного ринку необхідним є існування ряду економічних передумов, основна з яких – це наявність земельних власників, які мають достатню широту повноважень для проведення ринкових операцій із земельними ділянками.

Так, в процесі реалізації земельної реформи в Україні, власниками сертифікатів на право власності на земельну частку (пай) стали 6,6 млн. селян, але тільки 426 тис. сертифікатів (6,6%) змінили свого власника, причому 76% - через успадкування. Близько 5,4 млн. власників земельних часток (паїв) уклали домовленості оренди. Триває видача селянам державних актів на право володіння землею, що є вирішальним, безповоротним кроком у здійсненні аграрної реформи в Україні та формування ефективного ринку землі. На сьогодні понад 1 млн. 80 тисяч з 6,6 мільйона селян України (або майже 17 відсотків) уже отримали державні акти, стали повноправними власниками своїх земельних наділів, а власність на землю стала юридично закріпленим механізмом соціального захисту селян [4:1; 5:2].

Наявність у людей на руках держактів про власність на землю у великій мірі зумовлює швидкість розвитку і ефективність функціонування земельного ринку. Однак, на думку провідних спеціалістів Проекту лаювання сільськогосподарських земель, запровадженого консалтинговою корпорацією "Ронко", за наявності політичних перепон, технічних складнощів, слабкого фінансового та організаційного забезпечення, видача держактів може затягнутися на 5-6 років [8:111].

Світовий досвід показує, що в умовах ринкової економіки ефективний розвиток сільського господарства забезпечується на принципах обов'язкового поєднання механізмів ринкового саморегулювання з економічними методами державного регулювання сільськогосподарського виробництва. При цьому роль держави не обмежується фінансовою підтримкою товаровиробників, а полягає у створенні мінімально достатніх загальних умов для підвищення доходності й рентабельності сільськогосподарської діяльності на принципах ринкового господарювання, що є вирішальною передумовою формування повноцінного ринку землі.

Ефективність функціонування земельного ринку в значній мірі визначається можливістю одержання доходу від підприємницької діяльності у сфері сільськогосподарського виробництва і реалізації сільськогосподарської продукції.

У 1991-1996 рр. в Україні була ліквідована державна монополія на землю, створені правові умови функціонування багатоукладної економіки, заснованої на поєднанні великого, середнього і дрібного виробництва.

Однак, погіршення загальноекономічної ситуації в країні зумовило у наступні роки стійку тенденцію до зниження рентабельності сільськогосподарського виробництва, а питома вага збиткових сільськогосподарських підприємств у всіх формах власності зросла до 92%. Так, в середньому продуктивне використання 1 га сільгоспугідь (навіть з врахуванням дотацій і компенсацій) завдало сільському господарству в 1997 р. збитків в розмірі 97,5 грн., у 1998р. – 120, у 1999 р. – 70,3 грн.; на 1 га ріллі – відповідно 117,9; 145,7; 85,9 грн. збитків [3:25].

Списання реформованим господарствам сум заборгованості зі сплати податків і зборів до бюджетів і цільових фондів, а також сприятлива цінова кон'юнктура сприяла покращенню результатів фінансової діяльності сільськогосподарських підприємств України за 2000 рік порівняно з 1999 роком. За попередніми даними з прибутками минулий рік закінчили 7710 господарств або 58,0% (у 1999 році – 2004 господарства або 15,8%). Сума прибутку цих господарств склала 2,2 млрд. грн., що перевищує дані попереднього року в 5 разів. Свою діяльність зі збитками у 2000 році завершили 5579 господарств (або 42,0% від загальної кількості), що на 42,2 відсоткових пунктів менше, ніж було у попередньому році. За 2000 рік сільгосптоваровиробниками отримано чистого прибутку на суму 748 млн. грн. (у 1999 – 3,4 млрд. грн. чистого збитку) [4:1].

Основною причиною низької рентабельності сільськогосподарського виробництва та не ефективного використання землі в сільському господарстві є відсутність передумов не тільки для нагромадження, а й для утворення аграрного капіталу, тобто відсутність економічного обороту землі як основного ресурсу держави. Але, поряд з цим існують й інші причини, які гальмують формування аграрного капіталу, це: лібералізація цін, не досконалість механізмів приватизації, податкової системи, грошово-кредитної та митної політики, а також бюджетний дефіцит, що призводить до зростання обсягів неплатежів, зниження рівня ефективності виробництва і використання земельних ресурсів. Це обумовило відсутність у потенційних покупців будь-якої мотивації до придбання і подальшого продуктивного використання земель без зміни їх цільового використання. У той же час потенційні продавці-власники інтуїтивно усвідомлюють, що потенційна дохідність сільгоспугідь явно занижена внаслідок штучно спровокованої кризи в аграрному секторі. Покупець землі при обміні свого товару-грошей на товар-землю керується законом вартості як еквівалентного обміну їх корисностями: можливістю одержувати дохід за банківським відсотком та здатністю отримувати ренту. Продавець землі поводить себе аналогічним чином, тобто продає землю за таку суму, яка забезпечить йому одержання банківського доходу, еквівалентного земельній ренті.

Банківська система держави і ціна на землю між собою пов'язані. Ринкова ціна землі – товару підвищується тоді, коли банківські відсотки знижуються, і навпаки, підвищення банківських відсотків призводить до зниження ринкової ціни землі.

Недосконалість методики оцінки земель стає перешкодою для реалізації угод з земельними частками (паями), передбачених Указами Президента України, оскільки їх вартість визначена як вартість землі і за існуючою методикою є дуже високою. Але ж, земля як об'єкт права власності і земельна частка, як майнове право, право на отримання землі не одне і теж і їх вартості можуть не співпадати.

Так, форма сертифікату на право на земельну частку (пай), що затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 12 жовтня 1996 року № 801, передбачає визначення вартості земельної частки як вартість земельної ділянки, що її має право отримати власник сертифікату у разі виходу з підприємства.

Згідно чинної методики оцінки землі, розробленою Інститутом аграрної економіки за величину банківського проценту прийнято 4-3 % . За таких умов вийде ціна гектара ріллі у 3500-4000грн. За даними вибіркових опитувань селян, реальна ціна на землі сільськогосподарського призначення становить 100-200-300 грн. за 1 га, тобто, більш ніж у 10-40 разів нижча, ніж та, що визначена у державі за Постановою Кабінету Міністрів України [6:62].

Отже, першочерговим завданням на сьогодні є вдосконалення методики оцінки земель, за якої сільськогосподарські угіддя отримують адекватну економічну оцінку, що сформує реальні стимули перерозподілу земель на користь найефективніших господарюючих суб'єктів лише за умови рентабельної роботи сільськогосподарських підприємств, дії таких механізмів як інститут банкрутства та іпотеки.

Ще однією важливою передумовою ефективного функціонування земельного ринку є наявність конкуренції між сільськогосподарськими виробниками, в процесі якої виявляються об'єктивні відмінності у рівні господарювання й ефективності використання виробничих ресур-

сів, відбувається диференціація цих виробників залежно від рівня рентабельності їх виробничої діяльності.

В умовах мораторію на трансакції з землями сільськогосподарського призначення, набуває важливого значення розвиток ринку оренди, який відіграє важливу роль і в країнах з розвинутою економікою, де в товарному обігу на ринку купівлі-продажу сільськогосподарських угідь обертається їх лише близько 1%. Більша частина сільськогосподарських угідь знаходиться в обороті на ринку оренди, прискореному розвитку якого в нашій країні сприяв Указ Президента від 3 грудня 1999 р. за №1529 "Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки". Цим Указом запроваджується обов'язкове укладення підприємствами, установами, організаціями, які використовують землю для сільськогосподарських потреб, договорів оренди земельної частки (паю) з їх власниками, а також запроваджується спрощений порядок реєстрації договорів оренди і мінімальний розмір орендної плати. Застосування різних способів зниження витрат на нотаріальне оформлення договорів, передбачених в Законі України "Про оренду землі", сприяло збільшенню кількості селян, бажаючих отримати державні акти на право приватної власності на землю і здати її в оренду.

Важливість розвитку ринку оренди в нашій країні не можна недооцінювати, оскільки більше 50% усіх нових землевласників – це пенсіонери, переважна більшість з яких не мають ані техніки, ані доступу до капіталу з тим, щоб розпочати самостійне господарювання, крім того, оренда може забезпечити механізм поступової концентрації землекористування в руках дієвих господарів, за умов низької платоспроможності сільського населення [8:112].

В сучасних умовах набула поширення оренда земельних паїв. Орендуючи земельні паї в пайовиків, сільськогосподарське підприємство отримує право на користування землею, яка складається з усіх орендованих земельних паїв, формалізуючи такі відносини через укладання юридичних угод, де визначаються умови оренди та обсяги виплат, що їх отримуватиме орендодавець від орендаря.

Проведені дослідження дозволили виявити ряд проблем, які стримують подальший розвиток ринку сільськогосподарських земель. Так, беручи участь у реформуванні, більша частина громадян уклала договір оренди зі своїм підприємством, то при подальшому розвитку орендних відносин, в ході якого передбачається активізація процесу переходу земельних ділянок від одних орендарів до інших, неминуче доведеться зіткнутись з проблемою збереження в єдиному масиві сільськогосподарського підприємства орендованих земель і появи "смукування" земельних масивів при відсутності дієвого механізму обміну земельними ділянками.

Основним недоліком оренди землі може стати довготермінова її оренда (більше 3-6 років), яка не дає можливості землевласникам позбавитися низької орендної плати, та укласти нові орендні договори з господарями, котрі краще зможуть використовувати землю і забезпечувати отримання більшого прибутку.

Ще однією проблемою подальшого розвитку орендних відносин є те, що підприємства, як господарюючі суб'єкти відлучені від власності на землю, не матимуть змоги використовувати її під заставу. Тут потрібно відмітити, що в західних країнах, земля як застава використовується тільки як джерело коштів для довготермінових капіталовкладень, наприклад, для придбання додаткової землі. Обігові кошти для придбання матеріально-технічних ресурсів кредитуються за рахунок укладення форвардних контрактів під майбутній врожай, а за умови виникнення здатності до дійового використання кредитів та їх повернення, придбана одиниця техніки може розглядатись як застава під кредит. Але, на думку провідних спеціалістів Проекту паювання сільськогосподарських земель, банк почуватиметься у більшій безпеці, якщо той, хто позичає, матиме солідніші активи, ніж обіцянку сплатити борги. В даній ситуації компромісним вважаємо рішення щодо прийняття закону про заставу права оренди землі [7:14].

Важливу роль у подолання труднощів, пов'язаних із браком застави, може відіграти держава через створення фондів страхування кредитів. Вони являють собою суму коштів, що її надає держава замість фізичної застави, якої потенційні позичальники не можуть надати, або можуть надати в неповному обсязі. Однак, діяльність фондів може спричинити негативні наслідки, якщо сума коштів, виділених на страхування, виявиться зовеликою або якщо страхування охопить й ті сільськогосподарські підприємства, які є неплатоспроможними. Зокрема, може виникнути й така проблема: позикодавці, яким гарантовано державне страхування від неповернення боргу, починають виявляти схильність до фінансування ризикованих проектів або позичальників. З цієї причини відносно успішні програми страхування кредитів можуть передбачати страхування тільки частини суми наданої позики [9:25].

Отже, аналіз передумов формування ринку землі в Україні дає можливість зробити висновки про те, що основним завданням на найближчу перспективу є підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва через формування господаря-власника шляхом удоскона-

лення механізмів перерозподілу земель і майна від неефективного до ефективного господаря; реструктуризацію збиткових підприємств; державну підтримку реальних власників землі та підприємств АПК; формування спеціалізованої ринкової інфраструктури щодо розвитку ринку землі.

Література

1. Закон України "Про оренду землі" // Агрокомпас, 1998. - №12. 2. Указ Президента України від 3 грудня 1999 р. за №1529 "Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки" // Урядовий кур'єр, 16.12.1999. 3. Білик Ю.Д. Формування ринку сільськогосподарських земель і підвищення ефективності їх використання // Землевпорядний вісник, 2000. - №2. 4. Волинь-Агро.- Щотижневий інформаційно-аналітичний бюлетень ГУСГП Волинської ОДА, 2001. - №7. 5. Волинь-Агро.- Щотижневий інформаційно-аналітичний бюлетень ГУСГП Волинської ОДА, 2001. - №20. 6. Кашенко О.Л. Земля як аграрний капітал // Економіка АПК, 1999. - №6. 7. Привалов В. Земля повинна стати товаром і предметом застави // Пропозиція, 2000. - №2. 8. Фріч К. Розвиток ринку землі в Україні // Пропозиція, 2000. - №1. 9. Штрівє Л., Фон Крамон-Таубадель Ш., Сірін К. Фінансування аграрного сектору: стан і шляхи подолання нинішніх проблем // АгроСвіт, 2001. - №10.

Анотація

Обґрунтовуються передумови формування ринку сільськогосподарських земель: існування земельних власників, наділених повноваженнями щодо проведення ринкових операцій із земельними ділянками; наявність стимулів щодо купівлі земель сільськогосподарського призначення; наявність конкуренції між виробниками сільськогосподарської продукції. Наголошується на важливості розвитку ринку оренди. Визначаються недоліки в організації його функціонування та окреслюються шляхи їх вирішення.

Annotation

The conditions of foundation of agricultural lands market are examined: existing of landowners having power to carry out the operations with land lots; existing of stimuli to buy agricultural lands; existing of competition between the agricultural goods producers. The importance of leasing market development is stressed. The failures in organization of functioning of this market are lightened and the probable ways of their solving are proposed.