

УДК 332.7:332.155

РИНОК ЗЕМЕЛЬ – МЕХАНІЗМ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ

Н. Шпик, к. е. н.

ORCID ID: 0000-0002-8985-9203

М. Смолярчук, к. е. н.

ORCID ID: 0000-0002-7350-43

Львівський національний університет природокористування

<https://doi.org/10.31734/architecture2022.23.195>

Шпик Н., Смолярчук М. Ринок земель – механізм ефективного використання

Висвітлено роль ринку земель в Україні з усіма його позитивними і негативними сторонами.

Запропоновано схему розвитку земельних відносин від користування до володіння землею, де основою ринкових відносин виступає приватна власність з врегульованою нормативно-правовою базою.

Проаналізовано основні економічні механізми регулювання землекористування, які забезпечать ринок земель у правовому полі з досконалим регулюванням орендних відносин при належній інвентаризації прав власності.

Запропоновано врегульовувати ціноутворення, запроваджуючи доступну систему оподаткування і сувору відповідальність за порушення законодавства у сфері ринкових відносин.

Висвітлено основні функції ринку земель, які розкривають інфраструктуру ринку – від розподілу земель і передачі її у власність до застосування новітніх технологій, формування доступної ціни за земельну ділянку, враховуючи попит і пропозицію, а також контроль за використанням земель сільськогосподарського призначення.

Розглянуто поетапний розвиток фермерських господарств, які відіграють важливу роль у розвитку ринку земель.

Розкрито низку причин, які впливають на ринок земель, а саме: відсутність ефективного використання земель, плінність змін у якісному і кількісному обліку земель, зміни природних властивостей ґрунту (вміст гумусу, вміст фізичної глини і глибина гумусового горизонту), ерозійні процеси, через які з ґрунту вимивається велика кількість поживних речовин.

Приділено увагу питанню моніторингу земель, без якого на сьогодні ринок земель і пов'язані з ним ринкові відносини будуть недосконалими. І, щоб домогтися ефективного ринку, необхідно розробити систему заходів, яка б сприяла ефективному використанню земель.

Проведено аналіз існуючого досвіду ринку земель у країнах Європи, де кожній країні притаманна своя система ринку земель з відповідною нормативно-правовою базою.

Ключові слова: ринок земель, ринкові відносини, ефективне використання, мораторій, моніторинг, обіг земель, економіка.

Shpik N., Smoliarchuk M. Land market – the mechanism of efficient use

The work highlights the role of the land market in Ukraine with all its positive and negative characteristics.

The authors proposed a scheme of land relations development from land use to land ownership, where the basis of market relations is made by private property with the appropriate regulatory and legal framework.

One has analyzed the main economic mechanisms of land use regulation, which will provide a perfect legal regulation of the land market with the arranged lease relations under the proper inventory of property rights.

It is proposed to regulate pricing by introducing an affordable system of taxation and strict liability for violations of the legislation in the field of market relations.

The article outlines the key functions of the land market, which reveal the market infrastructure – from land distribution and its transfer to the use of new technologies, the formation of an affordable price for the land plot, taking into account supply and demand, and control over agricultural land use.

The research describes stages of peasant farms development, which play an important role in evolution of the land market.

The work reveals several reasons affecting the land market, mainly: lack of efficient land use, changes in qualitative and quantitative accounting of lands, changes in natural soil properties (humus content, physical clay content and depth of humus horizon), and erosion processes causing a large amount of nutrients is washed from the soil.

A particular attention is paid to the issue of land monitoring, without which the land market and related market relations will be imperfect. It is necessary to develop a system of measures that would promote the efficient use of land to achieve an efficient market.

The authors carried out an analysis of the existing experience of the land market in European countries, where each country has its land market system with the appropriate legal framework.

Key words: land market, market relations, efficient use, moratorium, monitoring, land turnover, economy.

Постановка проблеми. На сьогодні земля вважається основним об'єктом у розвитку економічних і земельних відносин. Як основний елемент природного середовища, територіальна і виробнича база сільськогосподарського виробництва, вона відіграє важливу роль не тільки для розміщення об'єктів нерухомості, а й є основним засобом праці, який у кінцевому результаті приносить дохід.

Щодо формування ринку земель, не можна не згадати землю як засіб виробництва, просторовий базис, а також її родючість і, врешті, продукти, які отримані від її експлуатації.

У зв'язку з цим зростає актуальність досліджень, спрямованих на широке впровадження ринку земель, який забезпечить ефективне використання земель усіх категорій і форм власності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

У дослідження окресленої проблеми вагомий внесок зробили такі вчені, як А. Г. Мартин [2], А. М. Третяк, Ю. М. Палеха, В. М. Кілочко, М. М. Федоров [5] та ін.

Водночас ринок земель, як механізм ефективного їх використання у всіх формах господарювання, потребує дослідження.

Постановка завдання. Метою дослідження є аналіз перспектив розвитку ринку земель як невід'ємної складової ефективного використання земельних ресурсів та забезпечення людства життєво необхідними продуктами харчування.

Виклад основного матеріалу. Схема розвитку земельних відносин, на думку багатьох вчених, має такий вигляд: користування → розпорядження → володіння землею. Щодо користування, то його здійснює користувач, власник, зокрема орендар; розпорядження – власник; володіння – власник, землекористувач, зокрема орендар.

Якщо врахувати те, що основою ринкових відносин є приватна власність, то ринкові відносини можуть виникнути тільки тоді, коли суб'єкти ринку будуть повністю розпоряджатися своєю власністю. Це має відбуватися лише в правовому полі. І тільки за певних умов може сформуватися ефективний ринок земель.

На сьогодні в Україні є відповідні умови для функціонування ринку земель, окрім однієї – вільного обміну ресурсами. Ця умова не забезпечена правовим полем, оскільки вільний обмін було обмежено мораторієм. І це суперечило створенню ринку земель. Звідси випливає, що

подальше становлення ринку земель можливе тільки на основі правових гарантій приватної власності на землю.

Саме поняття «ринок земель» означає не тільки продаж або купівлю, воно передбачає й ефективне землекористування.

До основних функцій ринку земель належать:

- регулювальна – перерозподіл земель, де використання земель передбачає пропозиції для задоволення потреб населення;

- стимулююча – коли ринок спонукає землекористувачів застосовувати новітні технології у виробництві для покращання якісних властивостей землі й отримання при цьому найкращих результатів діяльності;

- ціноутворення – формування цін на земельні ділянки з урахуванням попиту і пропозиції, а також отримання прибутку;

- інформувальна – ринок доносить інформацію учасникам щодо купівлі-продажу земель, їх вартості, враховуючи попит і пропозицію;

- контролююча – здійснення контролю щодо привласнення земельних ділянок, вартості земель.

У подальшому розвитку ринкових відносин (а на сьогодні ринок має низку недоліків) першочергову роль мають відіграти саме державні органи влади, які на своєму рівні повинні запровадити такі дієві схеми управління у сфері ринку земель, які б забезпечували раціональне використання земельних ресурсів та їх охорону, а також задоволення потреб населення. Для цього насамперед необхідно вдосконалювати нормативно-правову базу у сфері використання земель та становлення ринку земель.

Ринок земель запрацює тільки тоді, коли будуть виконуватися певні економічні механізми регулювання землекористування, а саме:

- забезпечення правового поля щодо власності на землю;

- досконале врегулювання орендних відносин;

- забезпечення належної інвентаризації та державної реєстрації права власності;

- належне врегулювання ціноутворення;

- створення системи оподаткування, яка була б доступна і діяла в автоматичному режимі;

- створення низки заходів для стимулювання суб'єктів господарювання;

- суворе притягнення суб'єктів господарської діяльності до відповідальності за порушення законодавства щодо використання земель або використання не за цільовим призначенням, що призводить до погіршення якості земель;

- належне розпорядження землею і її використання, яке забезпечить збільшення врожайності сільськогосподарських культур без руйнації якісних властивостей ґрунту.

Основним гаслом земельних реформувань в Україні після здобуття нею незалежності в 1991 році було: «Земля має належати тим, хто її обробляє». Приватна власність є поштовхом до ринкових відносин. Розпаювання земель і передавання їх в оренду майже п'яти мільйонам осіб не відповідає гаслу, що земля належить тим, хто на ній працює. Зараз земля мала б перейти до людей, які зацікавлені в її обробітку, а не залишатися у господаря, який не має бажання її обробляти.

Упродовж багатьох років ми спостерігаємо, що окремі господарі, малі селянські господарства працюють на себе, для народу, а великі господарства – з метою отримання прибутку.

На сьогодні в Україні існують, зокрема, такі категорії господарств, як фермерське, особисте селянське. Їх можна охарактеризувати за такими основними ознаками: праця; мета діяльності; землекористування. Ці категорії між собою є дуже подібними, бо кожна з них має на меті отримання прибутку, де використовується наймана або власна праця і земля може бути орендована або у власності [4].

В Україні розвиток фермерських господарств проходив декілька етапів:

- перший (початок 90-х рр. ХХ ст.), коли відбувалося тільки становлення таких господарств і запроваджувалася нормативно-правова база; на той час на одне господарство припадало 21,0 га сільгоспугідь, така площа виявилася замалою і постало питання її збільшення;

- другий етап (1999–2005 рр.) виявився ефективнішим, було організовано і створено велику кількість господарств, що й привело до завершення паювання сільськогосподарських угідь і передачі їх у власність громадянам;

- з 2005 р. і донині триває третій етап, в якому відбувається збільшення кількості фермерських господарств на умовах ринкових відносин: створення сімейних ферм, вихід на ринки за кордоном, застосування новітніх технологій. На цьому етапі кількість і площа фермерських господарств різко зростає.

Використання земельних ділянок повинно здійснюватися раціонально й ефективно. І поняття ефективного землекористування можна охарактеризувати як отримання максимального ефекту за мінімальних витрат на ресурси [1]. Для становлення ринкових відносин важливим є й питання моніторингу земель, який виявляє зміни в

якісному і кількісному стані земель. На сьогодні система цих заходів є недосконалою, позаяк не визначена оцінка землі за фактичними природними властивостями (вмістом гумусу, глибиною гумусового горизонту, вмістом фізичної глини).

Щоб досягнути ефективного й екологічного землекористування, необхідне правильне співвідношення між природними територіями і тими частинами території, які були змінені внаслідок втручання людини. Тут заслуговує на увагу питання щодо збереження гумусового шару ґрунту там, де відсутня досконала система землекористування і відбувається процес деградації ґрунтів (погіршуються родючість ґрунту, корисні властивості ґрунту, відбувається ерозія ґрунтів).

Через ерозійні процеси орні території втратили майже 30 % органічної речовини та інших поживних речовин. Найбільшим руйнівним чинником є водна ерозія, яка вимиває азот, фосфор і калій, це позначається на виробництві продукції землеробства. Якщо проаналізувати цифри, то при загальній площі ріллі 32 млн га:

- втрати гумусу і вивезення поживних речовин становлять 43 % від загальної площі;
- ущільнення – 39 %;
- замулення ґрунту – 38 %;
- водна ерозія – 17 %;
- заболочення ґрунтів – 14 %;
- утворення ярів – 3 %;
- вітрова ерозія – 0,35 %.

Усі ці та інші зміни ґрунтів дуже турбують сільськогосподарських товаровиробників і стимулюють зміни в технологіях землеробства.

Еколого-економічна криза, яка зараз панує в державі, спонукає відмовитися від інтенсивного використання добрив, а застосовувати біологічні заходи підвищення врожайності.

Для збереження землекористування й успішного розвитку ринкових відносин варто вивчити досвід формування ринку земель у зарубіжних країнах, адже вчитися треба на чужих помилках, а не на своїх.

Для прикладу, у Німеччині панує вільний ринок земель сільськогосподарського призначення, де договори про продаж земель контролюють уповноважені державні органи, щоб уникнути корупційних схем і заподіяння збитків земельним ділянкам.

У Болгарії більшість сільськогосподарських земель перебуває у власності громадян.

Трохи м'якшим державним контролем на землі сільськогосподарського призначення вирізняється Великобританія, де відсутні обмеження прав власності іноземних підприємств чи фізич-

них осіб стосовно площі ділянок, які, по суті, можуть перебувати у власності іноземців.

У Польщі 2016 року прийнято закон про обіг земель, яким встановлено обмеження щодо прав продажу сільськогосподарських земель. Особа, яка хоче купити землю, зобов'язана мати сільськогосподарські угіддя площею не менше ніж 300 га, проживати в даному регіоні і мати практику ведення господарської діяльності. Крім того, не менше ніж 10 років зобов'язана вести господарство на ній і без рішення суду не може продати її чи здати в оренду [6].

У Данії механізм купівлі-продажу земель досить спрощений. Зокрема, у 2015 р. тут було прийнято нововведення, яким збільшено список осіб, котрі мають право купити земельну ділянку будь-якої площі і не для сільськогосподарських цілей, водночас новий власник зобов'язаний поселитися на ній і господарювати.

Отже, у багатьох країнах Європи, як бачимо, існує ринок земель сільськогосподарського призначення. І це сприяє розвитку економіки. Значимо, що Україна не має наміру запроваджувати ринок земель для громадян інших країн, що, своєю чергою, призведе до вторинного (тіньового) ринку земель без відповідного законодавчого забезпечення, а саме до послаблення економіки країни [3].

У європейських країнах держава впливає на ринок земель у напрямі вдосконалення нормативно-правового регулювання, обмеження прав власності на сільськогосподарські землі. Також у країнах Європейського Союзу розроблена система управління земельними ресурсами, яка підтримує ринок землі на належному рівні. Основними складовими системи управління земельними ресурсами є: кадастрові зйомки, база реєстрації прав та земельно-інформаційна система. Тут метою кадастру є отримання доступу до просторових даних ділянки та зменшення корупційних дій під час купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення.

Перш ніж запрацював ринок сільськогосподарських земель, були створені компетентні державні організації для управління цими землями. Метою таких організацій було запобігти виникненню проблем при скасуванні мораторію на продаж земель, встановити належні (фіксовані) ціни на сільськогосподарські землі, не допустити паювання земель, створити єдину державну базу даних щодо земель сільськогосподарського призначення. Вартість землі у країнах Європи визначають за показником продуктивності або за допомогою встановлення її реальної ринкової

вартості згідно з цінами купівлі-продажу земельної ділянки.

Висновки. Усі ці та багато інших трансформаційних процесів, які відбуваються у земельних відносинах, сприяють формуванню ринку земель сільськогосподарського призначення і зростанню ефективності землекористування.

Але сьогодні вирішення питання ринкового обігу земель просувається досить повільно, бо на це впливає низка чинників ринкового обігу земель, а саме:

- збереження донедавна мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських земель;
- запровадження при обігу земель права продажу оренди;
- поступове (поетапне) введення обігу земель.

Дослідження засвідчують, що заборона на продаж земель сільськогосподарського призначення була вимушеним заходом, бо це питання досить складне і неоднозначне. Скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення має як позитивні, так і негативні наслідки.

До позитивних віднесемо:

- надходження інвестицій;
- розвиток сільського господарства;
- розвиток соціальної інфраструктури;
- підвищення рівня життя людей;
- створення нових робочих місць;
- дбайливе ставлення до земель.

Негативними наслідками скасування мораторію є:

- можлива втрата контролю за використанням земель;
- можливе скуповування українських земель іноземцями;
- потенційні витрати громадян при продажу земель.

Для розвитку й ефективного функціонування ринку земель повинен запрацювати Закон України «Про ринок землі», в якому описані всі механізми функціонування цього ринку.

Інвестиції в український ринок земель створять нові робочі місця, розвинуть виробництво. Відсутність цивілізованого ринку земель є головним маркером для інвестора. Відсутність ринку не сприяє благополуччю людей, які живуть і працюють на землі, адже землю не можна використовувати як заставу, не можна продати. Це означає, що продуктивність сільського господарства нижча, ніж могла би бути.

Бібліографічний список

1. Коробська А. О. Рациональне землекористування як основа сталого розвитку національної економіки. *Формування ринкових відносин в Україні*. 2019. № 4. С. 105–115.
2. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні: монографія. Київ: Аграр Медіа Груп, 2011. 252 с.
3. Межевська Л. В., Майорова Л. В., Майорова А. О. Ринок земель сільськогосподарського призначення: світовий та український досвід. URL: http://par.in.ua/5_2017/53.pdf (дата звернення: 01.06.2022).
4. Ринок землі близько. Що робити фермерам, яким бракує коштів. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2019/07/10/649471/> (дата звернення: 03.06.2022).
5. Федоров М. М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Економіка АПК*. 2007. № 5. С. 73–78.
6. Poprozman N. V. Information support of agricultural entrepreneurship. *Економіка АПК*. 2016. № 9. С. 62–67. URL: <http://eaprk.org.ua/sites/default/files/eaprk/2016/9/9.pdf> (дата звернення: 01.06.2022).

Стаття надійшла 04.07.2022