

*О.О. НЕПОЧАТЕНКО, доктор економічних наук, професор, ректор
С.М. КОЛОТУХА, П.М. БОРОВИК, Б.С. ГУЗАР,
кандидати економічних наук, доценти
Уманський національний університет садівництва*

Земельні відносини та фінансові аспекти їх розвитку

Постановка проблеми. Однією з актуальних проблем сучасного вітчизняного землекористування є питання запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення та подальшого розвитку земельних відносин у галузі. Варто відзначити, що природні ресурси в багатьох країнах із розвиненою економікою вільно купуються й продаються. В Україні ж поки що селянин-землевласник має низький рівень доходів і не убезпечений достатньою державною підтримкою як виробник сільськогосподарської продукції, тому вільний від обмежень ринок землі сільськогосподарського призначення може призвести до масового скуповування української землі за безцінь.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Ринок земель у світлі реформування відносин власності відіграє важливу роль у системі економічних відносин у галузі. Досліджуваній проблематиці присвячено праці Я.М. Гадзала й Ю.Я. Лузана [1], В.А. Голяна [3], В.Д. Лагутіна [5], М.П. Логінова [6], Ю.О. Лупенка, О.В. Ходаківської та Л.Д. Тулуша [7; 8; 9: 24], М.П. Мартинюка [10], Д.О. Мельничука [11], В.Я. Месель-Веселяка [12], В.П. Рябоконя [15], М.М. Федорова [12; 18], знаних іноземних науковців [19-21] і багатьох інших вітчизняних учених.

Незважаючи на комплексність та повноту досліджень попередників, вважаємо, що перспективи запровадження ринку землі в Україні не є остаточно дослідженими, тому постає необхідність подальших наукових пошуків шляхів оптимального розв'язання даного наукового завдання.

Мета статті – дослідження перспектив запровадження цивілізованого ринку земель в Україні й окреслення основних напрямів його державного економіко-правового регулювання, зокрема посилення ролі фінансових аспектів їх розвитку.

Виклад основних результатів дослідження. Світовий і набутий вітчизняний досвід показує, що будь-яка реформа може забезпечити позитивний результат лише за умови, якщо вона: здійснюється на добровільній основі, демократичним шляхом, за участю та в інтересах селян; має державну, правову, фінансову, матеріально-технічну, політичну, організаційну й морально-етичну підтримку; здійснюється за принципом соціальної справедливості та наявності сприятливого психологічного клімату; проводиться одночасно із соціальними перетвореннями на селі; проводиться спеціальними органами – комітетами, комісіями, робочими групами тощо; надає селянам упевненості в стабільності аграрної політики держави, а також законодавчої бази [18, с. 56].

Складний фінансовий стан сільського господарства України в сучасних умовах зумовлений нестачею власних джерел фінансування сільськогосподарських товаровиробників і низькою ефективністю виробництва сільськогосподарської продукції.

Практика показує, що основним механізмом становлення й розвитку обороту земель, під яким розуміють головним чином їхню оренду та заставу, завжди є банківський капітал. Звертаючись до історії, слід зазначити, що в країні накопичений певний досвід заставних відносин. Наприклад, у процесі Столипінської земельної реформи значно зросла питома вага земель, закладених у банках.

При формуванні системи земельних іпотечних банків, на наш погляд, принциповим є питання про надання банку права мати землю у власності, в т.ч. у складі його статутного капіталу. Проте слід сказати, що проведення банками заставних операцій не обов'язково повинно бути пов'язано з дозволом їм ставати великими землевласниками. Наприклад, у США великі банки, що придбали землю в результаті втрати заставодателем права її викупу або іншим шляхом, не можуть стати землевласниками і повинні продати землю в короткий термін [6, с. 27].

Розвиток ринкових відносин, безперечно, веде до формування ринку землі, під яким розуміють фрагмент економічного простору, сферу дії економічних форм, що забезпечують процеси купівлі-продажу, оренди, застави, обміну й успадкування земельних ділянок. Узагальнено ринок землі можна характеризувати як економічну сферу проведення операцій із землею.

Оборот землі сільськогосподарського призначення являє собою перерозподіл земельних ділянок між власниками, користувачами, орендарями, що відбуваються в разі зміни власника або угоди, з передачею або без передачі прав власності на землю.

Земельний ринок виконує ряд важливих соціально-економічних функцій:

1. Стимулювання підприємницької активності землекористувачів.
2. Підтримка конкурентного середовища.
3. Об'єктивне ціноутворення.
4. Інвестиційна:
як засіб вкладення коштів;

земельний ринок сприяє залученню інвестицій у реальне виробництво або позичкових коштів через процедуру застави.

5. Формування прошарку власників землі, що є гарантом стабільності суспільства.

6. Поліпшення соціальної інфраструктури сільських територій.

Нині фахівцями пропонуються два основні варіанти проведення наступного етапу земельної реформи – запуску ринку [10, с. 2].

Перший варіант передбачає двоетапний запуск ринку землі. На першому етапі в 2017-2019 роках на відкритих електронних торгах продається частина земель державної власності, що уможливило сформувати уяву про ринкову ціну землі в усіх регіонах. Іноземці та юридичні особи не допускаються. На другому етапі ринок відкривається для громадян. Обмеження щодо купівлі землі однією особою – 200 га.

Другий варіант передбачає продаж не права власності на землю, а права оренди. При цьому покупець матиме всі права власника – йому будуть доступні надання в суборенду, перепродаж права оренди строком на 49 років. Іноземний капітал залишається гравцем на ринку, так само як і юридичні особи. Обмеження в площях дискутується.

Дані таблиці 1 показують, що автори першого підходу більшу увагу приділили розрахункам економічного ефекту земельної реформи й практично не навели позитивних результатів соціальних аспектів. Крім того, як у першому, так і в другому варіанті не враховано іноземний досвід (позитивний та негативний) проведення земельних реформ.

1. Економічний і соціальний ефект земельної реформи залежно від обраної моделі

Показник	Базова модель: запуск ринку землі у два етапи	Базова модель: продаж права оренди (емфітевзис)
Обсяг ринку (поточні показники)		
Площа приватних сільгоспземель у власності /оренді	27,7 млн га, які належать 6,9 млн громадян	4,7 млн договорів оренди паїв на загальну площу 16,6 млн га
Площа державних сільгоспземель у власності /оренді	10 млн га	56 тис. договорів оренди на загальну площу 2,5 млн га
Відумерла спадщина – офіційні дані (згідно з даними проекту Світового банку «Моніторинг земельних відносин в Україні»)	9650 ділянок загальною площею 35802 га	4342 ділянки загальною площею 16,11 тис. га (45% від загальної кількості)
Відумерла спадщина – оцінка (згідно з даними проекту Світового банку «Моніторинг земельних відносин в Україні»)	0,5 – 1 млн ділянок загальною площею 1,83-3,7 млн га	н/д

Прогнозовані показники		
Мінімальна ціна, 1 га	1100 дол.	800
	25% в 1-3 роки, 8-10% в 4-11, після запуску ринку (згідно з розрахунками по зміні ціни на сільгоспугіддя після встановлення вільного ринку землі у прибалтійських країнах, країнах Центральної Європи, Балканського півострова)	н/д
Іпотечне кредитування	+	+
Іноземний капітал	-	+
Юридичні особи	-	+
Прогнозований ріст урожайності		
Ефект для агровиробництва (ріст урожайності на кінець першого етапу)	Зернових за два роки – 31,3 % (прогноз ґрунтується на середньому зростанні врожайності у згаданих вище країнах після встановлення вільного ринку землі)	Збереження статус-кво
Ефект для агрохолдингів	Зростання конкуренції з боку фермерських господарств	Збереження статус-кво
Економічний ефект (на кінець першого етапу)	7,81 млрд дол. Розрахунок ґрунтується на прогнозі зростання ціни землі: економічний ефект (7,8 млрд дол.) = (прогнозована ціна на кінець 2018 року (1881 дол./га) – ціна на кінець 2016 року (1100 дол./га)) площа земель (10 млн га)	Не прораховано

Джерело: [10, с. 3].

Питання щодо запровадження ринку сільськогосподарських земель в Україні, його наслідки для її економіки з огляду на сучасний стан розвитку українського села вимагають застосовувати як вітчизняний, так і зарубіжний досвід.

У Болгарії земельна реформа почалася на початку 1990-х. Тоді право власності на землю одержали всі, хто міг довести, що був її власником до 1946 року. Там, де це було можливо, колишнім землевласникам поверталася вся земля. Таким чином, нині у приватній власності сконцентровано 98% площ фермерських земель. Для нових власників запроваджувалися мораторії на продаж строком на три роки, після чого дію мораторію було скасовано. Тепер існує лише часткове обмеження щодо участі іноземного капіталу в аграрному землеволодінні. Придбати землю для рільництва можуть: громадянин Болгарії, юридична чи фізична особа, яка перебуває на території країни більше п'яти років, компанія з країни, з якою Болгарія уклала міжнародну угоду, а також із країн ЄС. Ціни на землю держава не регулює, обмежень щодо площі, яка може бути

продана одній особі, нема. Податку на сільськогосподарські наділи теж нема [20, р. 12].

У Румунії після виходу з соцтабору відбувся процес передавання землі з державної власності в приватну як дистрибуцією, так і частковою реституцією. Обмеження на придбання сільськогосподарських активів незначні: покупець мусить мати професійний досвід чи кваліфікацію управління агросектором, максимальна площа для фізичних осіб – 100 га; 94% земельного фонду знаходиться у приватній власності. Частка агросфери у ВВП країни перевищує 5%. Після вступу країни до ЄС у 2007 році було запроваджено мораторій строком на сім років для продажу земель нерезидентам. У 2014 році його термін сплив, ринок став відкритим для іноземного капіталу. Максимальна площа ділянки у власності фізосіб – 100 га. Податок на продаж землі становить 2-3 % від вартості угоди. Громадяни ЄС мають доступ до купівлі аграрної землі за умови її використання за прямим призначенням [21, р. 116].

В Естонії реформа почалася теж на початку 1990-х. Найскладнішим викликом було знайти баланс між реституцією – повернен-

ням земель колишнім власникам – та дистрибуцією державних земель між селянами, які працювали на ній за часів колишнього СРСР. Цей процес істотно ускладнював реформу, яка затягнулася на роки. Проте іноземцям майже одразу було дозволено брати участь у купівлі землі за умов її суто фермерського використання, а також узаконювалося право зміни цільового статусу аграрної землі після п'яти років її використання за прямим призначенням. Через невизначений статус великого обсягу наділів близько 60% земельного фонду знаходиться в оренді у виробників аграрної продукції. З 2011 року не існує обмежень щодо купівлі аграрних активів для іноземців [23].

У Хорватії процес реституції почався після розпаду колишньої Югославії, згідно з Дейтонськими мирними угодами 1996 року. Остаточо він завершився лише 2010 року, коли право на повернення земельної власності набули іноземні громадяни, що могли довести свою спадковість. Проте ринок аграрних земель закритий для іноземних громадян; 66% полів знаходиться у приватній власності, але значна частина їх – близько третини – не обробляється. Обмежень щодо площі, яка може бути продана одній особі, нема. Іноземці не мають доступу до купівлі аграрної землі [22, р. 14].

У Сербії земельна реформа так само почалася із закону про реституцію. Згідно з ним 74% сільськогосподарських земель було повернуто приватним власникам, яких позбавили прав на землеволодіння у 1953 році. Дещо м'якше відбувся процес реституції щодо виноградників. Орендарі державних земель одержали право пролонгації оренди ще на 30 років. Також у період 2002 – 2008 років було приватизовано на конкурсній основі дев'ять великих державних агрокомпаній і 125 радгоспів. Нині 92% аграрних земель знаходиться у приватній власності. Частка АПК у національному ВВП Сербії – майже 10%. Фермерське господарство вважається високоліквідним активом. Існує обмеження на мінімальну земельну ділянку – 0,5 га. Іноземці не мають доступу до купівлі землі [2, с. 39].

За результатами дослідження, експерти дійшли висновку: чим більше закритий ри-

нок землі, тим менша ціна на неї. Натомість у розвинутих країнах із відкритим земельним ринком зростає не лише вартість купівлі, а й оренди земельних ділянок, яка сягає 250-700 дол. за гектар. Країни з повністю відкритим ринком землі найуспішніші, у них вищий ВВП на душу населення, більша додана вартість в агросекторі, вища ціна на землю. Прогнозуються чотири варіанти розвитку ситуації із земельним ринком в Україні у наступні 10 років. За умови продовження мораторію з усіма обмеженнями, включаючи відсутність можливості передачі прав власності, Україна одержить понад 30 млрд дол. від приросту ВВП (26 млрд дол.) та додаткових податків. При цьому іноземні інвестиції фактично дорівнюватимуть нулю. Натомість, якщо мораторій відмінять, але доступ іноземців до ринку землі буде обмеженим, економічний ефект від відкритого ринку з певними кількісними чи ціновими обмеженнями передбачається у 81 млрд дол. А запровадження повністю відкритого вільного ринку землі ймовірно дасть Україні до 122 млрд дол. через приріст ВВП (83 млрд), інвестицій (32 млрд) і додаткових податків [13, с. 10].

Україна володіє досить потужним земельним потенціалом. Її земельний фонд становить 60,3 млн га. Станом на 1.01.2015 року земельний фонд країни структурно розподілявся таким чином (табл. 2): значна частка земельної площі (70,8%, або 42,7 млн га) – землі сільськогосподарського призначення, у структурі яких частка сільськогосподарських угідь – 68,8%, з них 53,9 – орних земель; 13 – природних кормових угідь; 1,5 – багаторічних насаджень; 0,4% – перелогів. Ліси та інші лісовкриті площі займають 17,6% (10,6 млн га) території країни, забудовані землі – 4,2, покриті поверхневими водами – 4,0, заболочені землі – 1,6, інші – 1,7% [9, с. 4].

Окреме питання – ціна землі. За даними Держгеокадастру України, станом на 1 січня 2016 року нормативну грошову оцінку проіндексовано на коефіцієнт 1,2. У результаті цього оцінка 1 га сільськогосподарських угідь України становила 30748 грн, орних земель – 30927 грн.

2. Земельний фонд України та його зміни з 1990 року

Види основних земельних угідь	Площа земель на 01.11.1990 р.		Площа земель на 01.01.2015 р.		Зміни за період 1990-2015 рр. (+,-)
	усього, тис. га	до загальної площі, %	усього, тис. га	до загальної площі, %	
Землі сільськогосподарського призначення	43634,5	72,3	42731,5	70,8	-903,0
<i>у т.ч. сільськогосподарські угіддя</i>	42030,3	69,6	41511,7	68,8	-518,6
<i>з них : рілля</i>	33570,8	55,6	32531,1	53,9	-1039,7
<i>багаторічні насадження</i>	1058,0	1,8	892,9	1,5	-165,1
<i>природні кормові угіддя</i>	7396,5	12,3	7848,3	13,0	451,8
<i>перелоги</i>	5,0	0,01	239,4	0,4	234,4
інші сільськогосподарські землі	1604,2	2,7	1219,8	2,0	-384,4
Ліси та інші лісо вкриті площі	10221,5	17,0	10630,3	17,6	408,8
Забудовані землі	566,6	0,9	2550,4	4,2	1983,8
Відкриті заболочені землі	916,1	1,5	982,6	1,6	66,5
Сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом	32,1	0,1	17,9	0,0	-14,2
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (кам'янисті місця, піски, яри, інші)	1492,7	2,5	1015,8	1,7	-476,9
Води (території, покриті поверхневими водами)	2435,1	4,0	2426,4	4,0	-8,7
Інші землі	1056,4	1,7	-	-	-
Разом (територія)	60355,0	100	60354,9	100	-0,1

Джерело: [9, с. 5].

Однак індексація не забезпечує об'єктивність коригування показників оцінки земель, оскільки інфляційні процеси досить опосередковано пов'язані зі змінами, що відбуваються в аграрному виробництві й земельних відносинах.

Тому враховуючи вимоги ринкової економіки, окремі положення чинної методики потребують уточнення. Виходячи з цього, Урядом прийнято Постанову № 831 від 16.11. 2016 року, якою передбачено, що нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу [14].

Крім того, за оцінками вчених понад 40% українських сільгоспземель зазнали деградації. Ґрунти втрачають гумус і поживні елементи, переущільнюються, еродують. За століття вміст гумусу змалів з 13-14 до 3-4 % [19, с 16]. А це також впливає на нормативно-грошову оцінку землі.

У сучасних умовах особливо гостро стоїть питання ефективного використання земельних ресурсів та збереження родючості ґрунтів. Нині сільгоспугіддя України щоро-

ку втрачають близько 600 млн т ґрунту й 16 млрд м³ поверхневої води, якої вистачило б для формування 16 млн т зерна. Площа деградованих ґрунтів із року в рік збільшується на 80 тис. га. Майже кожний третій гектар (30,7%) – еродований. Землі, що зазнали руйнівної дії води та вітру в Луганській, Донецькій, Кіровоградській і Чернівецькій областях, становлять 50-65% орних площ. У степовій зоні дві третини землі мають знижену родючість. Кожний четвертий гектар – кислий, а в зонах Лісостепу й Полісся – майже кожний другий (49,7–47,4%). Особливо великі площі (52,1–65,0%) кислих ґрунтів у Вінницькій, Черкаській, Тернопільській та Хмельницькій областях.

Протягом останніх років українська земля використовується з нехтуванням фізичного закону повернення взятих поживних речовин, що призвело до нестабільності землеробства, зниження ефективності сільськогосподарства, особливо в роки, коли все частіше трапляються природні катаклізми. Втрата врожаю на слабо змитих ґрунтах становить 20%, середньо змитих – 40, сильно змитих – 60%. Щорічні сумарні збитки дер-

жави становлять 12,76 млрд грн, а втрати чистого прибутку – 7,4 млрд грн [16, с. 1].

Але незважаючи на незадовільний екологічний стан земель, відбувається скорочення фінансування протиерозійних і ґрунтоохоронних заходів. Протягом 2009–2014 років обсяг коштів державного бюджету на виконання робіт з охорони земель порівняно з попередніми роками скоротився майже у 20 разів. За 2011 рік державним бюджетом України на здійснення заходів з охорони земель передбачено 1404,6 тис. грн, з яких 99,3 тис. використано на здійснення рекультивації 0,6 га порушених земель Сакського району АР Крим та 1304,5 тис. грн на погашення кредиторської заборгованості за минулі роки. На 2012–2014 роки виділення коштів на проведення робіт зі збереження й відтворення земель, забезпечення їх раціонального використання у державному бюджеті не передбачалося, що практично унеможливило здійснення необхідних заходів [9, с. 16].

Враховуючи досвід високорозвинутих держав, слід було б активувати в системі державного управління принципи менеджменту якості та створити правові й економічні умови для привабливості та вигідності одержання української продукції високої якості та безпечності. Важливу роль тут мають відіграти науково-дослідні установи національних академій наук і університетів, департаменти науково-інноваційної діяльності при відповідних міністерствах та служби гарантування прав національної й індивідуальної інтелектуальної власності тощо.

Основними завданнями в цій сфері мають стати:

своєчасне фахове інформування уряду стосовно небезпечних глобальних, національних і регіональних екологічних, народно-господарських техногенних та кліматичних проблем, допомога у прийнятті оперативних рішень для запобігання й ліквідації негативних наслідків порушень стану довкілля та під час надзвичайних ситуацій (харчова, екологічна і біологічна безпека тощо);

економічне, правове й соціальне обґрунтування та забезпечення поетапного переведення традиційної економіки на нормативи сталого розвитку природи й природокорис-

тування (запровадження міжнародних і національних стандартів), а також освоєння нових європейських методик визначення реальної якості та вартості українських природних ресурсів (землі, лісові й водні масиви тощо). До речі, нинішня їхня офіційна ціна у 5–15 разів нижча, ніж у країнах Євросоюзу, а це неприпустимо, коли йдеться про ринок даних природних ресурсів. Наприклад, 1 га баварської сільськогосподарської землі (дуже подібна до наших чорноземів) коштує приблизно 30 тис. євро, при цьому право на купівлю її іноземцями є, але надто складно його реалізувати;

формування новітніх європейських систем і лабораторій стандартизації, сертифікації та акредитації й аналітичної експертизи якості та безпечності продукції, сировини, техніки, технологій, підприємств і об'єктів довкілля;

створення національних (з обласними філіями) комп'ютерних центрів – інформаційно-консультативного (з відповідними базами даних щодо відтворення й охорони земельних мереж) та геоінформаційного (супутникове зондування земель);

організація державно-громадського науково-інноваційного республіканського й обласних центрів аналізу та розповсюдження новітніх знань і технологій сталого розвитку природи й природокористування з базами для практичного навчання;

модернізація системи підготовки відповідних фахівців, у тому числі й для просвітницької роботи з населенням;

удосконалення існуючої та формування нової системи контролю стану харчової й біологічної безпеки в державі за європейськими нормами;

організація системи постійного освоєння новітньої техніки (в т.ч. робототехніки) та відповідних технологій в АПК тощо [11, с. 2].

Виходячи з цього, експерти [3, с. 86; 16] пропонують таку схему фінансування відтворення й охорони земельних ресурсів (див. рис. 1).

На рисунку 2 представлено модель організації системи іпотечного кредитування під заставу землі в аграрно-промисловому комплексі.



Рис. 1. Фінансування відтворення та охорони земельних ресурсів у розрізі основних секторів землекористувачів [3, с. 86; 16]

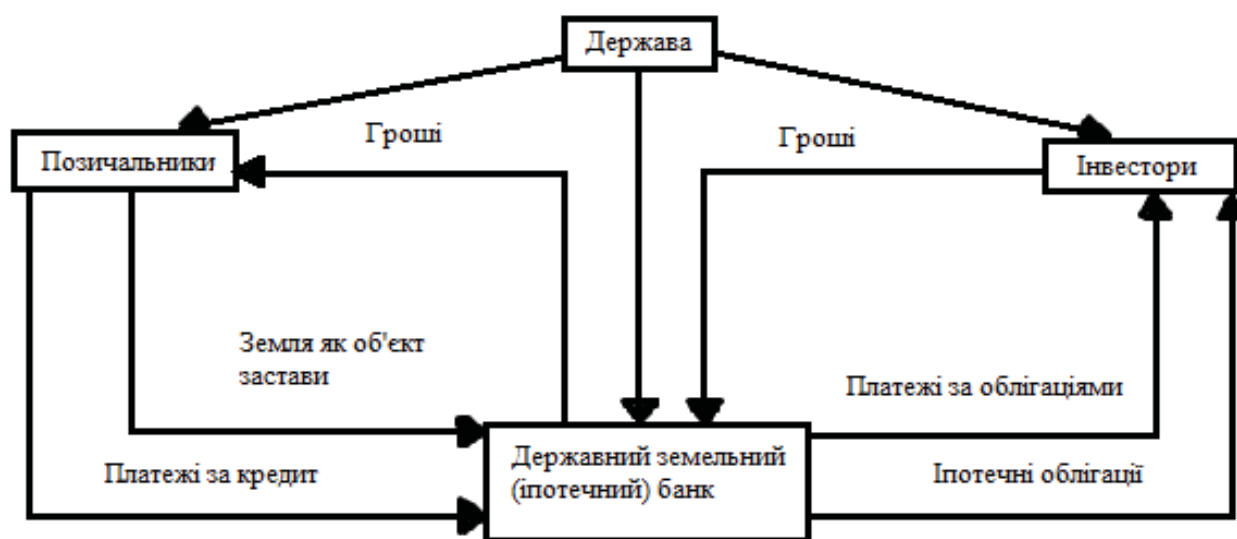


Рис. 2. Механізм дворівневої моделі іпотечного ринку

Джерело: [4, с. 37].

Насамкінець – про загрози розвитку іпотечного кредиту в Україні. По-перше, становлення системи іпотечного кредитування – це не односторонній процес, він матиме певну послідовність.

По-друге, серйозною загрозою розвитку системи іпотечного кредитування може бути так звана іпотечна пастка.

По-третє, потенційною загрозою розвитку іпотечного кредитування може бути зростання цін на продукти, виробництво яких пов'язане з іпотекою, адже відсотки за іпотечним кредитом включатимуть у ціну продукції [5, с. 51].

Одними із важливих кроків на шляху розв'язання даних проблем є створення Державного акціонерного земельного (іпотечного) банку з відповідною мережею банків у регіонах, який повинен надавати підприємствам аграрного сектору економіки такі види банківських послуг:

інвестиційне та кредитне обслуговування товаровиробників агропромислового комплексу, в тому числі іпотечне кредитування сільськогосподарських товаровиробників під заставу земельних ділянок і майна;

викуп заставленого неплатоспроможними боржниками майна й землі у комерційних банків;

довірче управління майном і землею та коштами неплатоспроможних підприємств АПК;

проведення лізингових і факторингових операцій для сільськогосподарських товаровиробників;

страхування майна, життя та фінансових ризиків у сільській місцевості;

здійснення комісійних операцій з товарами, майном і землею;

надання послуг із ведення обліку, аудиту й аналізу діяльності підприємств та розробки інвестиційних планів і бізнес-проектів;

обслуговування зовнішньоекономічних операцій товаровиробників агропромислового комплексу;

проведення інших банківських операцій;

виконання функцій методичного центру по наданню консультаційних послуг підприємствам агропромислового комплексу, кредитним спілкам та новоствореним коопера-

тивним банкам, які обслуговують дану галузь.

Таким чином, пропонується модель системи іпотечного кредитування під заставу землі (рис. 3).

Важливим інструментом, що забезпечить легітимність заставних операцій, є також створення Української державної земельної біржі, яка повинна стати постійно діючим земельним ринком і комерційним посередником, що сприятиме укладенню угод, операцій із землею, а також об'єднуватиме й контролюватиме діяльність регіональних земельних бірж.

Крім цього, потребують негайного вирішення правові земельні питання. Оскільки діюча судова система не може кваліфіковано та в оптимальні терміни вирішити питання власності на землю, меж земельних ділянок, показників їх оцінки, розмірів ставок земельних платежів, розподілу земельних учасників назріла необхідність організації в структурі судових інстанцій Земельного господарського суду України з відповідними регіональними судами.

Створення й діяльність земельної кредитної системи неможливе також без відповідної Земельної інспекції, що проводитиме інспекторську діяльність за дотриманням земельного законодавства та угод.

Для розв'язання вищеперерахованих проблем слід провести такі заходи:

розробити і прийняти нормативні документи по експертній оцінці земельних ділянок для іпотечних операцій та забезпечити підготовку відповідних експертів;

сформувати прозору систему кадастрової нумерації земельних ділянок;

розробити пакет нормативно-методичних документів по іпотечному кредитуванню, регулюванню створення земельного ринку, державних регіональних земельних фондів і ринку цінних земельних паперів;

створити системи консалтингових послуг учасниками заставних операцій;

розробити та прийняти пакет нормативних документів по створенню й діяльності систем Державного акціонерного земельного (іпотечного) банку та Української державної земельної біржі.

Основною причиною неможливості створювати ринкові економічні відносини щодо власності на землю в сільському господарстві є те, що більшість селян не мають можливості скористатися такими інститутами (проявів і ефектів) системи приватної власності, як:

інститут системи фіксації економічного потенціалу земельних активів (запис про право власності на земельну ділянку не як фотографія, а як економічна концепція землекористування);

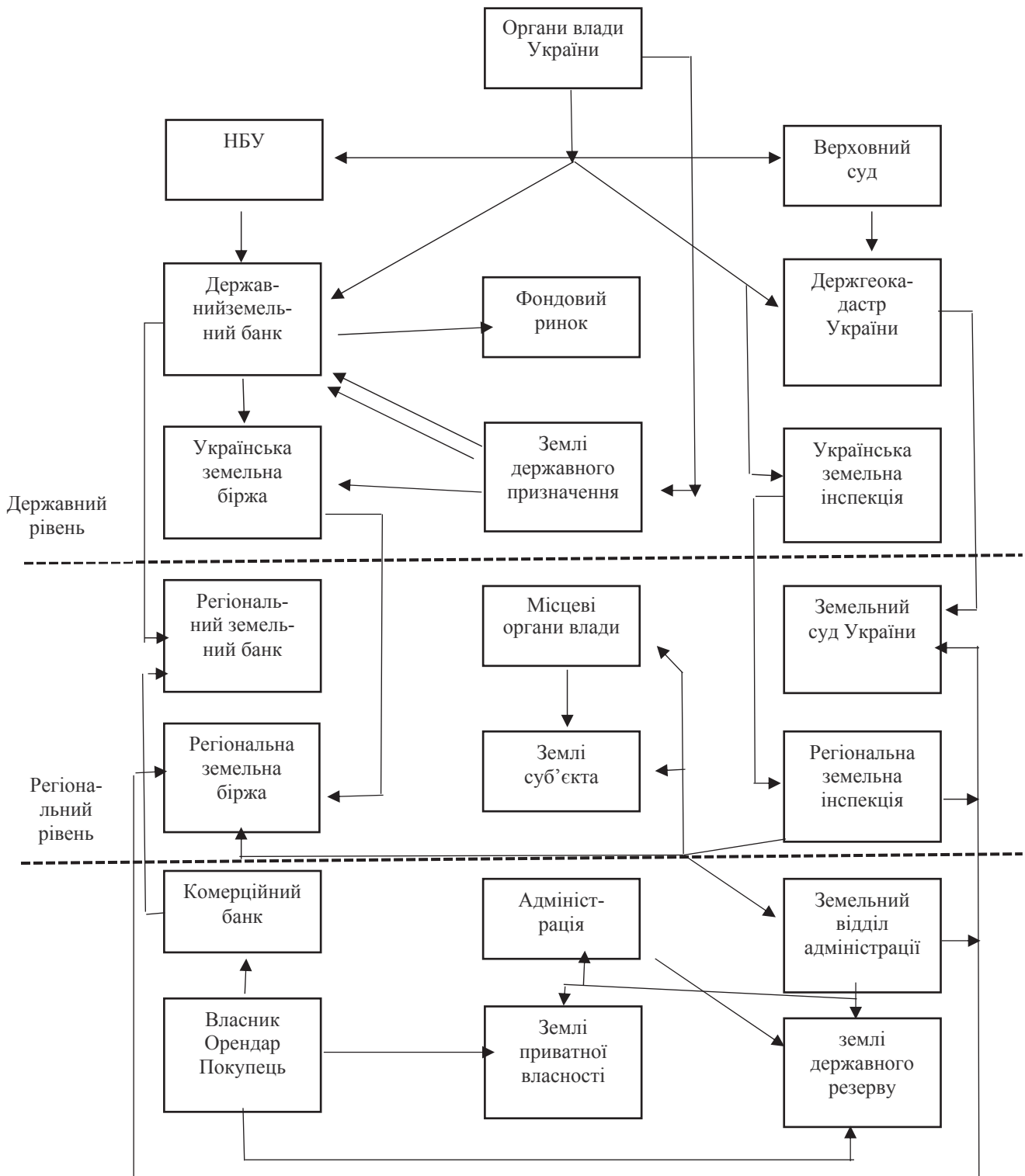


Рис. 3. Модель системи іпотечного кредитування під заставу землі в Україні*

* Запропоновано авторами.

інститут системи інтеграції розрізненої інформації про землекористування (законна уніфікована система інформації містить відомості про наявні акти й про їхню потенційну прибутковість. Це полегшує оцінку ринкової вартості земельних та інших об'єктів нерухомості);

інститут системи відповідальності власників і землекористувачів (відсутність системи захисту прав на землю та іншу нерухомість позбавляє громадянина України можливості укладати прибуткові угоди);

інститут системи підвищення ліквідності земельних активів (правильно організована система захисту прав власності на землю та іншу нерухомість відкриває перед власниками виняткові можливості для поділу, об'єднання й комбінування активів);

інститут системи паспортизації угод (на Заході турбота про надійність угод забезпечує значну економію трансакційних витрат, в Україні більша частина активів заради підвищення мобільності пішла за межі законної правової системи в сферу нелегального обігу) [18, с. 59-60].

Висновки. Підсумовуючи результати проведеного дослідження зазначимо, що ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні – питання найближчої перспективи. Поряд із цим для запровадження цивілізованого ринку сільськогосподарських угідь державі необхідно розв'язати ряд проблем, пов'язаних із правовим забезпеченням зазначеного сегмента ринку та фінансовим забезпеченням його запровадження. За умови відміни мораторію на продаж сільськогосподарських угідь в Україні, при обмеженні доступу до вітчизняного земельного ринку іноземців, передбачається економічний ефект у розмірі 68 млрд дол. США. З них 9,4 млрд дол. припадає на прогнозовані інвестиції. А запровадження повністю відкритого вільного ринку землі дасть Україні до 122 млрд дол. США через приріст ВВП (83 млрд), інвестицій (32 млрд) та додаткових податків [13, с. 10].

Саме цьому, на нашу думку, слід присвятити подальші наукові пошуки в зазначеній сфері економічних досліджень.

Список використаних джерел

1. Гадзало Я.М. Земельна реформа: проблеми і перспективи розвитку аграрної економіки / Я.М. Гадзало, Ю.Я. Лузан // Економіка АПК. – 2017. – № 1. – С. 5-14.
2. Гайдай М. Як працює ринок землі за кордоном? / М. Гайдай // Землевпоряд. вісн. – 2016. – № 6. – С. 39.
3. Голян В.А. Фінансування відтворення та інституціональні передумови. / В.А. Голян, Т.А. Третяк // Фінанси України. – 2016. – № 12 – С. 77-91.
4. Коваль Л.М. Інвестиційне кредитування підприємств аграрного сектору / Л.М. Коваль // Економіка АПК. – 2015. – № 1 – С. 35-40.
5. Лагутін В. Іпотечний кредит в Україні: перспективи і можливі наслідки / В. Лагутін // Банківська справа. – 2003. – №4 – С. 37-51.
6. Логинов М.П. Система ипотечного кредитования как фактор расширенного воспроизводства в АПК / М.П. Логинов // Деньги и кредит. – 2008. – № 9. – С. 27-28.
7. Лупенко Ю.О. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення / Ю.О. Лупенко, О.В. Ходаківська // Економіка АПК. – 2016. – № 12. – С. 5-15.
8. Лупенко Ю.О. Оподаткування сільського господарства в умовах трансформації спеціальних податкових режимів / Ю.О. Лупенко, Л.Д. Тулуш // Економіка АПК. – 2016. – № 1. – С. 5-17.
9. Лупенко Ю.О. Трансформація земельних відносин у сільському господарстві (аналітичний огляд) / Ю.О. Лупенко, О.В. Ходаківська. – К.: ННЦ «ІАЕ», 2015. – 52 с.
10. Мартинюк М. Ринок землі: який шлях вибрати? / М. Мартинюк // Землевпоряд. вісн. – 2016. – № 7. – С. 2-3.
11. Мельничук Д. Завдання на вчора і завтра. / Д. Мельничук, С. Мельничук // Сільські вісті від 7 березня 2017 р. – С. 2.
12. Месель-Веселяк В.Я. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / В.Я. Месель-Веселяк, М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2016. – № 2. – С. 22-29.
13. Михайлик А. Прихильники і противники мораторію шукають аргументи ... / А. Михайлик // Землевпоряд. вісн. – 2016. – №11. – С. 3-10.
14. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення : Постанова Кабінету міністрів України від 16. 11. 2016 р. № 831. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF>.
15. Рябоконь В.П. Соціально-економічна сутність аграрної політики та шляхи її реалізації / В.П. Рябоконь // Економіка АПК. – 2011. – №6. – С. 3–9.
16. Сайко В. Повернімо землі її силу / В. Сайко // Сільські вісті від 25 лют. 2011 р. – С. 1.

17. Солов'яненко Н. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського землекористування / Н. Солов'яненко // Землевпоряд. вісн. – 2016. – № 11 – С. 27.
18. Федоров М.М. Земельна реформа і розвиток ринкових земельних відносин / М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2011. – № 7. – С. 56–60.
19. Ясинський В. Землетворець / В. Ясинський // Землевпоряд. вісн. – 2011. – № 6. – С. 16.
20. Ahner D. Rural Development policy in an enlarged European Union. Proposals of the European Commission for the period 2007-2013 / D. Ahner //– Halle, Germany. – November, 5, 2004. – 15 p.
21. Bird R. Taxing agricultural land in developing countries / R. Bird // Cambridge: Harvard University Press, 1974. – 361 p.
22. Ciaian P. Institutional Factors Affecting Agricultural Land Markets / P. Ciaian, d'Artis Kancs, J. Swinnen, K. Herck, L. Vranken. – Brussels: Centre for European Policy Studies 2012. – 22 p.
23. Johan Swinnen. Study on the Functioning of Land Markets in the EU Member States / Johan Swinnen, Pavel Ciaian, d'Artis Kancs. – Centre for European Policy Studies, Place du Congres 1, B-1000 Brussels, 2009. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://siteresources.worldbank.org>.
24. Lupenko Yu. Special taxation modes in the Ukrainian agricultural sector / Yu. Lupenko, L. Tulush // The CAP and competitiveness of the Polish and European food sectors. – Editors A. Kowalski, M. Wigier, B. Wieliczko. – Institute of agricultural and food economics, Nation research institute. – Warsaw, 2014. – P. 106–117.

Стаття надійшла до редакції 24.05.2017 р.

Фахове рецензування: 30.05.2017 р.

* * *

Новини АПК

Внутрішнє споживання органічних продуктів цього року може сягнути 25 млн євро

Ринок органічної продукції вже близько двох десятиріч є найдинамічнішим ринком продовольства у світі й стає популярною альтернативою традиційним продуктам. Україна має чудовий потенціал як з екологічної, так і з економічної точки зору та може посісти одне з провідних місць серед виробників органічної продукції у світі.

Обговорення цього питання та інших перспектив органіки відбулося під час круглого столу «Органічне виробництво – пріоритетний напрям аграрного сектору України», який відбувся у рамках ХХІХ Міжнародної агропромислової виставки «АГРО – 2017».

У заході взяли участь заступник Міністра аграрної політики та продовольства України Олена Ковальова, народні депутати, представники профільних асоціацій, міжнародних інституцій, громадських організацій, науковці та виробники органічної продукції.

«Сподіваюся, що ініціативи міністерства, як, наприклад, проект Закону України «Про основні принципи та вимоги до органічного виробництва, обігу та маркування органічної продукції», стануть поштовхом до стрімкого розвитку українського органічного ринку. Маємо підстави очікувати зростання обсягу внутрішнього ринку органічних продуктів до 25 млн євро вже цього року, а у подальшому – приріст у 15% щороку», – сказала Олена Ковальова.

Заступник Міністра підкреслила, що Мінагрополітики спільно з органічним сектором активно працює над удосконаленням законодавчої бази України щодо органічного виробництва.

«Головне завдання, і це прописано у законопроекті «Про основні принципи та вимоги до органічного виробництва, обігу та маркування органічної продукції», – це гарантування споживачам впевненості у продуктах, які марковані як органічні», – зазначила вона.

Заступник Міністра висловила впевненість, що внесення змін до органічного законодавства матиме позитивний вплив на захист учасників органічного ринку від недобросовісної конкуренції та забезпечить прозорі умови ведення діяльності в органічній сфері. «Окрім цього, новий закон підвищить конкурентоспроможність української продукції та розширить ринки збуту органіки», – наголосила Олена Ковальова.

Учасники круглого столу підкреслили, що зазначеним проектом закону, у разі його прийняття, передбачається розробка та ухвалення понад 20 нормативно-правових актів. Зокрема затвердження: державного логотипу для органічної продукції; форм документації на органічну продукцію; вимог до органічного виробництва, сертифікації, обігу та маркування органічної продукції; ведення Реєстру операторів, Реєстру органів сертифікації та Реєстру органічного насіння та інших.

Прес-служба Мінагрополітики України