

*Л.Ю. МЕЛЬНИК, доктор економічних наук, професор
Дніпропетровський державний аграрний університет
П.М. МАКАРЕНКО, доктор економічних наук, професор,
член-кореспондент НААН
Полтавська державна аграрна академія*

Наукові аспекти ринку земель

У вітчизняних економічних джерелах питання щодо запровадження ринку земель є дискусійним. Опоненти приватної власності на землю взагалі виключають ринок землі, стверджують, що «треба торгувати хлібом, а не землею». Чимало науковців не проти запровадження ринку земель, але вважають, що для сільського господарства нині цей процес є не на часі. Разом із тим останніми роками дедалі більше вчених економістів-аграрників обґрунтовують необхідність введення ринку земельних паїв: «Переваги приватної власності реалізуються тільки за умови ефективного ринку землі»¹.

«Особливе значення для забезпечення конкурентоспроможності галузі має запровадження ринку сільськогосподарських земель, який діятиме в організаційно-економічному середовищі, що забезпечить укладення цивільно-правових угод громадянами, юридичними особами і державою з приводу переведення права власності на земельну ділянку або права користування нею у визнаному законодавством порядку.

Крім того, за такого способу організації виробництва дієвість районних і обласних управлінь агропромислового розвитку неминуче знижуватиметься, а державне управління галуззю дедалі більше концентруватиметься в Мінагрополітики»².

«Включення в ринкове середовище капіталу-землі відкриє шлях іпотечному кредитуванню. Для активації кредитного забезпе-

чення аграрного виробництва до запровадження ринку землі необхідно законодавчо врегулювати заставу права оренди землі, за якої заставодавець не втрачає права власності на земельну ділянку при не виконанні боргових зобов'язань»³.

«В Україні механізми реалізації прав власності на землю обмежені законодавством. Такі обмеження є головною перешкодою становлення ринку землі як складової ринку виробничих ресурсів в аграрному секторі економіки та необхідною умовою його інвестиційної привабливості»⁴.

Проте виходячи з реальних сучасних земельних відносин і передусім того факту, що сектор сільськогосподарських підприємств майже повністю функціонує на орендних засадах, вважаємо за необхідне відміну мораторію на продаж-купівлю земельних паїв. Інша справа, що для України важливо здійснити це так, щоб у кінцевому підсумку земля перейшла у власність тих суб'єктів, які продуктивніше й раціональніше її використовуватимуть. Необхідно врахувати також інтереси тих, хто побажає продати свої земельні паї.

Останніми роками зазначена проблематика тією чи іншою мірою знаходиться в полі зору таких вітчизняних науковців, як О.Ю. Єрмаков, А.В. Кравченко, І.А. Колесник, В.Я. Месель-Веселяк, П.Т. Саблук, М.М. Федоров, Д.В. Шиян та ін. Але, незва-

¹ Формування галузевих ринків України в перехідний період / за ред. В.О. Точиліна. - К.: Фенікс, 2004. - С. 113.

² Мельник Ю.Ф. Агропромислове виробництво України: уроки 2008 року і шляхи забезпечення інноваційного розвитку / Ю.Ф. Мельник П.Т. Саблук // Економіка АПК. - 2009. - № 1. - С. 6-7.

³ Саблук П.Т. Проблеми забезпечення дохідності агропромислового виробництва в Україні в постіндустріальний період / П.Т. Саблук // Економіка АПК. - 2008. - № 4. - С. 29.

⁴ Заяць В.М. Економічні передумови законодавчого врегулювання ринкових операцій із земельними ділянками для ведення товарного сільськогосподарського виробництва / В.М. Заяць // Економіка АПК. - 2007. - № 6. - С. 20.

жаючи на актуальність і практичну цінність проведених наукових досліджень, обґрунтовані рекомендації щодо введення повноцінного ринку земель, єдиної думки з цього питання немає. Особливо це стосується розробки загальнотеоретичних та методологічних питань, що пов'язані із сутністю ринку земель, його особливостями.

Метою статті є уточнення понятійного апарату щодо ринку земель, розкриття особливостей останнього, обґрунтування необхідності його регулювання державою.

У науковій літературі щодо цього питання єдності поглядів не досягнуто. Чимало науковців вважають, що зміст поняття «ринку земель, значно ширший, ніж тільки купівля-продаж землі». Так, на думку І.А. Колесник «некоректним є обмеження ринкових операцій із землею тільки угодами з купівлі-продажу земельних ділянок. Ринок земель, на її думку, можна визначити «...як перехід у рамках чинного законодавства за допомогою ринкової інфраструктури права володіння, користування та розпорядження землею шляхом здійснення відповідних цивільно-правових угод...»¹.

О.Ю. Єрмаков і А.В. Кравченко ведуть мову про «формування ринку орендованих земель, який на сучасному етапі слід вважати найважливішою складовою земельного ринку»².

Відповідно поширення одержали такі словосполучення, як «ринку оренди сільськогосподарських земель», «ринку оренди земельних часток (паїв)». У зв'язку з цим виникає питання, чи є наукові підстави розглядати оренду землі як «одну із складових ринку землі?»³. Спробуємо дати відповідь на поставлене питання.

З погляду суб'єктів і об'єктів ринок – це сукупність економічних відносин між продавцями й покупцями з приводу обміну вироблених благ із різною споживчою вартістю або з використанням загального еквіва-

лента вартості – грошей. В аспекті власності ринок охоплює відносини «відчуження-привласнення» на еквівалентних засадах. Якщо продаж товару відбувся, то це означає зміну власника. Ним стає покупець, і продавець вже до нього не має ніякого відношення. При оренді землі власник її не змінюється, не відбувається її «відчуження-привласнення». Фактично тимчасово й на засадах платності землевласник передає «титул власності» на користування землі іншому суб'єкту без права розпорядження нею.

В історичному плані у первісній формі ринок – це публічне місце (зона, територія), де товари як результати людської праці виставляються на продаж і відбувається їхня купівля-продаж. Із часом з'явилися ринки, на яких відбувається обмін об'єктами власності, що не є результатами праці (неекономічні блага), – робоча сила, цінні папери, валюта тощо. З появою власності на земельні ділянки вони також стають об'єктом купівлі-продажу. Так з'явився ринок земельних ділянок, або який ще називають «земельний ринок» («ринку землі»).

Отже, ринок земельних ділянок – це взаємовідносини між власником і тим, хто бажає купити землю. Перший її відчужує, другий привласнює. Тим самим відбувається акт купівлі-продажу конкретної земельної ділянки, тобто зміна її власника на добровільних та еквівалентних засадах. Купівля-продаж земель, як правило, фіксується юридично. Оренда землі прямого відношення не має до її купівлі-продажу, оскільки власник землі не змінюється. Саме тому словосполучення як «ринку оренди земельних паїв», «ринку земельних часток» і т. ін. принаймні некоректні, алогічні й не є науково обґрунтованими.

Кожен із видів ринку має свої особливості. Не є винятком ринок земель. Специфічності кожному виду ринку надає його об'єкт, оскільки в найзагальнішому вигляді суб'єктами усіх їх є продавці та покупці.

Об'єктом ринку землі є земельні ділянки в межах території тієї чи іншої країни. І в цьому контексті ринок земель – це сукупність економічних відносин власника землі з

¹ Колесник І.А. Формування ринку земель в Україні / І.А. Колесник // Економіка АПК. – 2003. – № 7. – С. 130-132.

² Єрмаков О.Ю. Розвиток регіонального ринку оренди сільськогосподарських угідь / О.Ю. Єрмаков, А.В. Кравченко // Економіка АПК. – 2007. – № 6. – С. 6-10.

³ Горлачук В.В. Передумови запровадження ринку земель для товарного сільськогосподарського виробництва в Україні / В.В. Горлачук, С.М. Белінська // Економіка АПК. – 2007. – № 7. – С. 19.

її покупцем із приводу купівлі-продажу земельних ділянок. Земля тут виступає товаром.

Товар, як відомо, є продуктом праці, що вироблений не для власного споживання, а для продажу на ринку. Земля як товар має специфіку, що зумовлена низкою притаманних лише їй особливостей, такими як: абсолютна нерухомість, обмеженість у просторі, неможливість штучного створення, незамінність іншими ресурсами тощо. І, напевне, головним є те, що земля не є продуктом праці. Вона – одвічний, особливий виробничий ресурс, який використовується у виробництві в кількох напрямках, а саме:

у добувних галузях – для добування корисних копалин;

у сільському господарстві земля водночас є й основною умовою виробництва, і предметом праці, та просторовою базою розміщення виробництва.

Більшість вітчизняних дослідників вважають, що земля як і будь-який інший товар має вартість, є капіталом, який бере участь у виробництві й вимагає відтворення. Безперечно, земля у сільському господарстві – це виробничий ресурс. Відносно її відновлення, то потребує уточнення теза, згідно з якою «земля належить до невідновних природних ресурсів...»¹. Так, будь-яка земельна ділянка при її господарському використанні втрачає певні якості, що визначають родючість. Але остання за дотримання належних умов обробітку відновлюється і навіть підвищується. У цьому контексті земля є відтворювальним ресурсом, тобто вимагає відтворення.

Представники концепції трудової вартості, а відповідно й ціни товару, вважають, що вартість та її грошовий вираз – ціна, мають спільну і зіставну субстанцію – суспільно необхідні затрати абстрактної праці. Необроблена земельна ділянка не має вартості. Але подібно до позикового капіталу має ціну, оскільки є її пропозиція й попит на неї. Саме співвідношення попиту і пропозиції на

земельні ділянки визначають їхню ціну. Зрозуміло, що ціна на ту або іншу ділянку землі визначається також її родючістю, місцерозташуванням тощо. Але, зрештою, усі чинники, що визначають рівень цін на землю, «виходять» на попит (на землі завжди більший попит) та пропозицію щодо земельних ділянок.

На практиці, як правило, об'єктом купівлі-продажу є земельні ділянки, в які інвестовані певні кошти, затрачена жива й уречевлена праця. Вони враховуються у ціні земельної ділянки, тобто у цьому контексті земля має вартість.

Одна з особливостей ринку землі – відносна обмеженість її пропозиції, що зумовлено просторовою обмеженістю землі у цілому, сільськогосподарських угідь зокрема. Так, усі уречевлені засоби виробництва фізично (а нерідко й морально) зношуються, а тому відбувається постійна їхня реновація. Це стосується не менше 10-20 % вартості основних фондів у промисловості, їхня пропозиція більш-менш відповідає попиту.

Попит на землі сільськогосподарського призначення персоніфікують різні суб'єкти і мета в них неоднакова. Чимало покупців землі розглядають її як вигідний об'єкт нерухомості, вигідне вкладення капіталу в об'єкт, що, як правило, зростає в ціні, не піддається інфляції, може використовуватися як засіб речової застави в іпотечному банку для одержання довгострокового кредиту, як об'єкт спекулятивних угод тощо.

Земля для її власника нерідко є джерелом нетрудового доходу (передача її в оренду й одержання орендної плати). До речі, в XIX ст. землю купували передусім із метою присвоєння земельної ренти. Так, для Великобританії характерним був такий стан у сільському господарстві, за якого власниками землі була насамперед титулована аристократія (лендлорди), представники якої здавали землю в оренду фермерам.

Із розвитком цивілізованого ринку покупцями землі будуть господарюючі суб'єкти. Цьому значною мірою має сприяти регулювання державою ринку землі, яке нерідко передбачає, що покупцем землі має бути той

¹ Лисюк О.В. Ефективність використання земельних угідь у сільському господарстві: автореф. дис. на здобуття наук, ступеня канд. екон. наук / О.В. Лисюк. – Львів, 2007. – С. 5.

суб'єкт, хто її використовуватиме у сільському господарстві. Великого значення набуває розмір землекористування.

Досягнення оптимальних розмірів землекористування є актуальним для більшості агроструктур як у зарубіжних країнах, так і для фермерів України. Воно заслуговує спеціального дослідження. А тому лише зазначимо, що «сільськогосподарські підприємства, які мають великі площі, забезпечують оптимальні розміри виробництва продукції та високоефективне ведення галузей шляхом раціонального використання трудових ресурсів, основних виробничих фондів, у тому числі основних засобів, підвищення продуктивності праці, зниження собівартості продукції й зростання дохідності від господарської діяльності»¹.

Оптимальність землекористування може бути досягнута як за рахунок купівлі земель, так і їх оренди. Але якщо порівнювати зазначені форми землекористування з погляду багатьох процесів, які позитивно впливають на ефективність аграрного бізнесу в цілому, ефективного й раціонального використання землі зокрема, то більшість науковців стверджують: «власність на землю для підприємств вигідніша, ніж оренда, оскільки поліпшується доступ до кредитів та управління основними фондами. Придбання землі підприємствами сприяє залученню капіталу, поліпшує умови для управління й інвестування, є гарантією проти можливого припинення договорів оренди з метою зміни цільового призначення землі»².

У країнах Заходу традиційними є погляди відносно того, що приватна власність на оброблювану землю – одна з найважливіших складових ефективності сільськогосподарського виробництва, тобто цей чинник розглядається як рушійна сила та основа успіху в землеробстві. Відповідно, скорочення кількості приватних власників землі, які на

ній ведуть господарство, фактично означає підриєв однієї з основ сімейного фермерства, суперечить його природі.

Узагальнення і критичний огляд наукових праць із цього питання дають підстави сформулювати такі положення щодо приватної власності на оброблювану землю.

Найповніше забезпечується економічний суверенітет власнику-господарю, а відповідно – висока мотивація до ефективної й творчої праці на своїй землі.

Власник-господар землі не виплачує орендну плату, а отже, має можливість одержати більший прибуток або (за однакових інших умов) зробити ціну на свою продукцію нижчою за ринкову, тобто бути конкурентоспроможнішим.

Для власника землі, який веде на ній господарство, природним є намагання ефективно її використовувати, одержувати максимальну віддачу від неї. При цьому він заінтересований у збереженні родючості ґрунту як головної умови ефективного господарювання на перспективу. Тобто, з «трудовою» формою власності на землю не може зрівнятися жодна з інших форм власності на неї, з погляду раціонального використання землі, збереження і підвищення її родючості.

Для сільського господарства у зв'язку із сезонним характером виробництва в рослинництві особливе значення має одержання кредитів. Однак це пов'язано з певними гарантіями, яких вимагає банк від позичальника. Власник землі має можливість використовувати її як об'єкт застави для одержання іпотечного кредиту.

Приватна власність на землю тих, хто її обробляє, є соціально справедливою в тому аспекті, що вона виключає нетрудові доходи від землі.

Саме виходячи з наведених міркувань, на початку земельної реформи передбачалося, що «розвиток земельних відносин на основі прийнятих законів, законодавчих та інших нормативних актів повинен здійснюватися

¹ Месель-Веселяк В. Я. Оптимальні розміри сільськогосподарських формувань промислового типу в Україні / В. Я. Месель-Веселяк // Економіка АПК. – 2008. – № 3. – С. 13.

² Давиденко К.В. Розвиток підприємництва в агропромисловому виробництві / К.В. Давиденко // Економіка АПК. – 2004. – № 9. – С. 66.

за такими принципами: земля належить тим хто її обробляє»¹.

«Земля повинна мати свого власника і господаря, який забезпечив би її ефективно використання. Тому вона має належати тим, хто її обробляє»¹. Але первісне гасло земельної реформи «землю, тим хто її обробляє» не мало під собою реальних засад. За інформацією Державного агентства земельних ресурсів України, більше половини власників розпайованих земель – люди пенсійного віку. Третина з них не має спадкоємців, або ними є іноземці. Більшість працездатних землевласників не мали початкового капіталу для обробітку земельних паїв, а нерідко уміння й бажання. Отже, є всі підстави стверджувати, що реалізація в Україні усіх прав власності на землю (право виключного володіння) ще на початку земельної реформи призвело б до продажу значної частини земельних паїв. А тому мораторій на цей процес зумовив той факт, що понад 85 % землевласників стали орендодавцями. У секторі сільськогосподарських підприємств більшість із них використовують виключно орендовані землі.

У зв'язку з цим П. Т. Саблук зазначає: «Не можна очікувати позитивного результату, коли більшість селян одержали у власність землю і не працюють на ній»².

Виходячи із контексту порушеної проблеми можна зробити кілька важливих висновків.

По-перше, основною формою землекористування у більшості агропідприємств у країнах із розвинутою ринковою економікою є використання власної землі. Вона забезпечує фермерам економічну ефективність, стійкість, сприяє збереженню й підвищенню родючості ґрунту. Оренда більш-менш ефективна за умови, що вона доповнює власну землю, дає змогу розширити землекористування до оптимальних розмірів для тих фе-

рмерів, які в даний час не мають достатніх коштів купити землю.

По-друге, практика зарубіжних країн показує, що більшість фермерів-власників землі, які з тих чи інших причин перестають господарювати, віддають перевагу не продажу землі, а здають її в оренду. Значною мірою це зумовлено тим, що орендна плата є довічним привласненням нетрудового доходу (ренти), тут ризик менший, ніж дивіденди від цінних паперів, або відсоток від депозиту в банку. Крім того, як будь-яка інша нерухомість-земельна ділянка – це завжди реальне багатство, яке, як правило, зростає в ціні.

По-третє, обмеженість землі, монополія на землю як об'єкт господарювання, наявність її оренди і державне регулювання ринку землі зумовлюють незначну його місткість.

У країнах із розвиненими ринковими відносинами, у тому числі й розвиненим ринком землі, у процесі обігу земельних ділянок частка операцій із купівлі-продажу в середньому становить 1-3 % їх площі. Інакше кажучи, на сучасних земельних ринках купівлі-продажу землі в розвинутих країнах щороку обертається 1-3 % їх земельного фонду. Зокрема, в США та Ірландії – 1,2 %. Великобританії, Франції й Італії – 2,0, Німеччині, Голландії, Бельгії – 1,5-2,5, у Данії – близько 4 % земельного фонду. Така ситуація характерна як для Америки, так і Західної Європи.³

По-четверте, земельні відносини у цілому й ринок земель зокрема, у країнах з розвинутою ринковою економікою перебувають під значним регуляторним впливом держави. Правда, у США, на відміну від країн Європи, ринок землі відносно вільний і мобільний. Державне регулювання земельних відносин передбачає, насамперед, створення й функціонування організованого, не стихійного ринку земель та організації відповідної інфраструктури. Основна мета державного регулювання ринку земель – сільськогосподарські угіддя мають ефективно вико-

¹ Саблук П.Т. Підвищення ролі аграрно-економічної науки у формуванні та реалізації аграрної політики в Україні / П.Т. Саблук // Економіка АПК. – 2001. – № 3. – С. 8-9.

² Лукінов І.І. Стратегія і механізми пореформованого розвитку національного АПК / І.І. Лукінов // Економіка АПК. – 2002. – № 8. – С. 7.

³ Данкевич А. Є. Світовий досвід оренди земель / А. Є. Данкевич // Економіка АПК. – 2007. – № 3. – С. 138.

ристовуватися за своїм призначенням, а господар землі – турбуватися про збереження їхньої родючості.

По-п'яте, зняття мораторію на купівлю-продаж земельних часток в Україні приведе до поступового збільшення частки власного землекористування в аграрному підприємницькому секторі, оптимального його співвідношення з орендою землі. В кінцевому підсумку це підвищить ефективність і раціональність використання земель, сприятиме залученню інвестицій у сільське господарство, забезпечить його стабільність та головне – відтворення родючості ґрунту, а по можливості – його підвищення. Окрім того,

запровадження ринку земельних часток дасть можливість реалізувати землевласникам усі свої правомочності, зокрема продавати їх.

Отже, в практичному плані за умови функціонування ринку земель перед аграріями завжди стоятиме дилема – використовувати власну землю чи її орендувати. Перша форма землекористування вигідніша за використання її на засадах оренди. Останню можна використовувати, як допоміжний ресурс, по можливості тимчасовий. І ринок земель має сприяти використанню сільськогосподарськими підприємствами власної землі.

Розглянуто й узагальнено питання наділення землевласника усіма правомочностями при функціонуванні повноцінного ринку земель, вибору землекористувачем купівлі чи оренди сільськогосподарських земель, зняття мораторію в аспекті підвищення ефективності й раціональності використання земель.

Рассмотрены и обобщены вопросы наделения землевладельца всеми полномочиями при функционировании полноценного рынка земли, выбора землепользователем покупки или аренды сельскохозяйственных земель, снятия моратория в аспекте повышения эффективности и рациональности использования земель.

An article considers and generalises the problem of delegating authority to land owners within the framework of active land market, the choice of land users between land purchase and land tenure of agrarian land, the problem of calling off of the moratorium in order to enhance the efficiency level and promote rational use of land.

*

**А.П. ЛАЗАРЕВИЧ, доктор сільськогосподарських наук
Інститут сільського господарства Криму НААН**

Ефективність використання ріпаку на зелений корм у раціонах молочної худоби

Дефіцит білка й жиру в кормовому балансі тварин зобов'язує учених і практиків вишукувати джерела кормових ресурсів, без яких важко одержувати конкурентоспроможну продукцію¹. Аналіз багаторічного вирощування озимого ріпаку в Криму показав, що ця культура повинна стати пріоритетною в кормовиробництві Автономії, оскільки вона уможливіє за рахунок вегетації в пері-

од року вже у квітні одержувати повноцінний і дешевий зелений корм для тварин.

При вирощуванні ріпаку в умовах Криму можна з кожного гектара одержувати від 13 до 15 ц сирого протеїну. Як показали дослідження, вміст енергії й інших поживних речовин залежно від сорту і фази вегетації у зеленій масі ріпаку коливався в межах 0,95–1,1 корм. од. в 1 кг сухої речовини, сирого протеїну – 26–28 г/кг, сирого жиру – 0,7–0,8%, клітковини – 3,5–5,1%, цукру – 1,5–1,7%, кальцію – 2,2–2,3 г/кг, фосфору – 0,7–0,8 г/кг та каротину – 22–34 мг/кг.

Дослідження щодо вивчення врожайності озимого ріпаку за фазами вегетації рослин і

¹ Бабич А.О. Світові земельні, продовольчі і кормові ресурси / А.Б. Бабич. – К.: Аграрна наука, 1996. – С. 330–335; Побережная А.А. Мировое производство, торговля и использование высокобелковых кормовых ресурсов / А.А. Побережная // Аграрная наука. – 2003. – № 10. – С. 2–3; Мельничук Т.В. Технологія вирощування та використання ріпаку: рекомендації / Т.В. Мельничук. – Івано-Франківськ, 1996. – 28 с.