

**О.М. ШПИЧАК, доктор економічних наук, професор, академік НААН,
завідувач відділення ціноутворення, інфраструктури ринку
та розвитку наукових інновацій**

**О.В. БОДНАР, кандидат економічних наук, старший науковий співробітник
Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки»**

Проблеми власності та формування ціни землі сільськогосподарського призначення

У сучасному суспільстві погляди на питання приватної власності на землю є полярними: від повного заперечення до безапеляційного ствердження. У відкритому листі до Михайла Горбачова лауреати Нобелівської премії в галузі економіки Франко Модільяні, Джеймс Тобін, Роберт Солоу¹ рекомендували зберегти в Радянському Союзі суспільну власність на землю та формувати державні доходи за рахунок вилучення ренти за землекористування. Подібну думку сформулював ще Генрі Джордж у 1879 році в праці «Прогрес та бідність»². Людина має природне, природжене право на землю, а всі громадяни мають рівні права на ту частину вартості землі, яка пов'язана з її природними властивостями. Ідеї Г. Джорджа активно підтримував Лев Толстой, який однаково неприязно ставився як до права власності на людину (рабство, кріпосне право), так і до приватної власності на землю, оскільки вона є надбанням усього людства. У листах до Петра Столипіна він неодноразово закликав дослухатися до вчення Г. Джорджа, зазначаючи, що завдяки цьому земля одразу потрапила б у руки справжніх землевласників.

Ідея суспільства, у якому відсутня приватна власність, і не тільки на землю, присутня у філософії Томмазо Кампанелли, зокрема в його творі «Город Солнца»³, де передбачається, що світ у своїй еволюції прийде

до створення ідеального суспільства із спільною власністю.

Більшість країн світу вирішили питання власності на землю на користь приватної та здійснюють купівлю-продаж сільськогосподарських земель. Державна власність на землю існує лише у небагатьох країнах, серед яких Ізраїль, де 91% земельного фонду належить державі.

Прихильники приватної власності на землю відстоюють її доцільність тому, що нині вона є однією з рушійних сил економічних процесів завдяки дії підприємницького ресурсу людини. На наш погляд, переконливим прикладом цього твердження в Україні є функціонування садових (дачних) ділянок, як правило, розміром 5-7 сотих гектара. При цьому розміри ділянок є адекватними рівню технологічної озброєності власників, що й обумовлює їх ефективність. При значному збільшенні площі земельних ділянок і тій же технологічній оснащеності ефект був би набагато нижчий. Нині на сотнях тисяч приватизованих ділянках, які, як правило, виділялися на «неудобних» землях, люди своєю працею створили оазис за рахунок приватної власності. За умов створення на цих самих землях колективних садів, які об'єднували б, наприклад, 10-50 садових ділянок, такого ефекту в даних умовах не було б досягнуто. Водночас віддаємо належне, що злагоджена праця колективу людей є продуктивнішою за умов високого рівня їх свідомості та самоорганізації, що доводить приклад кібуців в Ізраїлі.

Серед здійснюваних реформ у вітчизняному АПК найбільш складною і відповіда-

¹ Бэнкс Р. Общественное благосостояние и частная прибыль / Бэнкс Р. - С.-Пб: НИЦ «Экоград», 1991. - С. 42-47.

² Джордж Г. Прогресс и бедность / Джордж Г. - С.-Пб, 1896 [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://land-question.narod.ru>.

³ Кампанелла Т. Город Солнца / Кампанелла Т. - Лондон, 1620 [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://lib.aldebaran.ru>.

льною є земельна. Це зумовлено її глибокою соціальною значимістю та методолого-технологічними особливостями здійснення, що не допускає помилок, які набагато складніше усувати порівняно з реформуванням, наприклад, системи ціноутворення, оподаткування, кредитування, митних тарифів, квотування тощо.

Приватна власність на землю в Україні, на жаль, ще не дала бажаного економічного ефекту. Незважаючи на те, що у приватній власності знаходиться більшість сільськогосподарських земель. Нині виробництво сільськогосподарської продукції у зіставних цінах в розрахунку на одиницю площі проти 1990 р. зменшилося на 23%. Значною мірою це зумовлено відсутністю належного економічного середовища та матеріально-технічного оснащення власників відповідно до розмірів виділених їм земельних паїв. Ефективний власник повинен забезпечити результативність, яка б значно перевищувала розмір орендної плати, яка у 2011 році становила 6% у структурі виробничих витрат. Саме в цьому й полягає економічна сутність передачі земель ефективному власнику.

З метою надходження в сільське господарство надзвичайно потрібних інвестицій через заставу земель, що передбачає двотриразове підвищення ефективності галузі, пропонується ввести купівлю-продаж землі. Отже, прихильники негайного введення ринку землі вбачають у ній головний важіль розвитку сільського господарства, а перешкодою на цьому шляху – відсутність необхідних законодавчих актів. Поділяючи таку стурбованість, вважаємо, що це не головна перешкода на шляху до ринку землі.

Необхідно не лише прийняти потрібні закони, а й створити на селі відповідний моральний клімат, навчити людей свідомо користуватися цими законодавчими актами, особливо за умов існуючої корупції і того, що серед орендодавців близько 60% пенсіонерів. Без урахування цих особливостей на нас чекають дуже великі проблеми. Строк зняття мораторію неодноразово відкладається. На сьогодні він знову відтермінований. Ще не завершено інвентаризацію землі, землю для її власників не всюди виділено в натурі, відсутні обґрунтовані прогнози щодо

рівня ціни на землю сільськогосподарського призначення, не визначено, яку кількість землі буде запропоновано на продаж, тощо. Таким чином, у країні склалася парадоксальна ситуація, коли мораторій на купівлю-продаж землі не усунув корупційних схем підпільних оборудок з нею і водночас не підготовлено морально-правових і економічних умов для введення вільного ринку. Самостійно ні мораторій на землю, ні вільний ринок цю функцію не виконають. В Україні, передусім, необхідно забезпечити прозорий процес руху землі від менш ефективного землевласника і землекористувача до більш ефективного¹.

Суспільство і селяни насамперед у триможному очікуванні наслідків від скасування мораторію на купівлю-продаж землі. Чи стане застава землі потужним джерелом залучення в аграрне виробництво вкрай необхідних коштів? Чи економічно виграють від повномасштабного функціонування ринку землі мільйони селян-орендарів?

На ці та інші пов'язані з даною проблемою питання відповідь треба дати ще до зняття мораторію, щоб завчасно запобігти негативним наслідкам, які супроводжують недостатньо виважені реформи, здійснювані в економіці країни та особливо в її аграрному секторі.

Найгострішим питанням серед усіх інших є ціна на землю. Без знання того, якою її можна очікувати найближчим часом, неможливо дати достатньо достовірної відповіді на жодне із поставлених запитань. У зв'язку з цим слід обережно ставитися до відміни мораторію, не спрогнозувавши його наслідки, і, в першу чергу, ціну, за якою здійснюватиметься купівля-продаж землі та яка кількість землі буде запропонована до продажу. Не з'ясувавши всі питання, цього робити недоцільно.

Отже, в Україні потрібно проводити ґрунтовні дослідження з метою визначення очікуваних наслідків від скасування мораторію на продаж землі. Так, під керівництвом одного з авторів (Шпичака О.М.) ще у 2004 році (до передбачуваного зняття мора-

¹ Шпичак О.М. Проблеми земельної реформи і ціни землі сільськогосподарського призначення / Шпичак О.М. // Науковий вісник НУБіП України. – К.: ВЦ НУБіП України, 2011. – Вип. 168. – Ч. 1. – С.10-17.

торію в 2005 р.) науковці Відділення економіки і земельних відносин УААН (Стратілат О.О., Буняк Н.М.) розробили методику щодо прогнозування рівня ціни на землю та її руху, за умов відміни заборони на продаж земельних паїв, яка включала анкету та пам'ятку щодо її заповнення. Об'єктами опитування було визначено по три сільські ради в кожній області України і в Автономній Республіці Крим. Сільські ради вибирали за рівнем використання землі в області: кращий, середній, гірший. Загальна кількість респондентів становила 55-60 тис. власників земельних паїв. Для проведення опитування залучено майже 100 працівників 25 науково-дослідних установ Національної академії аграрних наук України, які мали родинні зв'язки або працювали на території відповідної сільської ради, що забезпечувало довіру респондентів і гарантувало об'єктивність одержаних даних. Анкетування було анонімним, але за підписом особи, яка проводила опитування. Із працівниками, визначеними для анкетування, був проведений семінар, вручено форми анкет і пам'ятку по їх заповненню.

Серед 27 запитань анкети були запитання, чи передбачає власник паю продати або купити землю, скільки і за якою ціною? Зібрана інформація в анкеті передбачала автоматизовану обробку. Було здійснено калькуляцію витрат на проведення анкетування, для якого передбачалося виділити 200 тис. грн. Однак цих коштів не було виділено і роботу далеко не повністю виконано. Варто зазначити, що в США на службу ринкових новин щороку з бюджету виділяють близько 21 млн дол. А ми продовжуємо захоплюватися тим, що в США ефективно управляють АПК, знаючи про те, хто володіє інформацією, той володіє світом.

Відсутність у нашій країні мінімального фінансування на збір та обробку вказаної інформації, яка стосується доленосної проблеми, призводить до того, що висновки робляться по нерепрезентативних вибірках.

За даними Асоціації Українського клубу аграрного бізнесу при опитуванні в 2010 році 460 керівників великих і малих сільськогосподарських підприємств у 22 регіонах України 50% респондентів висловилися проти ринку земель сільськогосподарського

призначення, 12% – за введення його в 2012-2013 році, 30 % – за введення ринку через 3-10 років, 3 % не визначилися. Отже ці дані свідчать, що сьогодні виробники не готові психологічно й економічно до повноцінного ринку.

Офіційні дані про рівень ціни землі відсутні, а існуючі розрізнені матеріали в публікаціях і виступах дуже різняться – від десятка пляшок горілки за пай до 10 тис. дол. США за 0,01 га в приміській зоні. Нині в засобах масової інформації поширені дані, що вартість 1 га землі сільськогосподарського призначення в Україні становитиме щонайбільше 15 тис. грн (Новак Г.), а Т. Гагалюк стверджує, що вона коштуватиме не більше 5 тис. грн за 1 га. За даними О. Нів'євського ціна 1 га землі сільськогосподарського призначення в Закарпатській області становить 1500 грн, а в Кіровоградській – 5500 грн¹.

Ми віддаємо належне позиції, що ціна землі визначатиметься ринком, але є нагальна необхідність передбачити її рівень ще до скасування мораторію. З метою передбачення ціни землі нами здійснено її кількісне визначення на основі використання методологічних і методичних підходів країн Заходу. Земля є особливим товаром, і в макроекономічному аспекті має абсолютну нееластичну пропозицію. Земля обмежена абсолютно, і суспільство не може ні в коротко-, ні в довгостроковому періодах запропонувати землі більше, ніж її існує взагалі. Відома знаменита фраза Марка Твена: «Купуйте землю – адже її більше ніхто не виробляє». Ціни на землю постійно зростають. Так, у США ціна 1 га ріллі у 2012 році порівняно з 1999 роком збільшилася майже вдвічі.

Розглянемо методичний підхід до визначення ціни землі, базуючись на теоретичній основі про безпосередній зв'язок між орендною платою і ціною землі. У світовій практиці ціну землі визначають через капіталізацію орендної плати діленням її величини на дисконтну ставку. Рівень останньої в розвинутих країнах світу коливається в межах 3-5 % і залежить від процентної ставки за користування капіталом.

¹ Шпичак О.М. Проблеми земельної реформи і ціни землі сільськогосподарського призначення / Шпичак О.М. // Науковий вісник НУБіП України. – К.: ВЦ НУБіП України, 2011. – Вип. 168. – Ч. 1. – С.10-17.

Слід зазначити, що існує варіант визначення ціни землі через капіталізацію умовного чистого прибутку з гектара відповідних сільськогосподарських угідь. Нашими дослідженнями встановлено, що застосування такого підходу в нинішніх умовах України не позбавлене певних методологічних ускладнень. Тому методологічний принцип формування ціни землі через капіталізацію величини орендної плати залишається основоположним.

Капіталізацію орендної плати доцільно здійснювати на процентну ставку (коефіцієнт) за зберігання готівки на депозитному рахунку. Раціональний орендодавець погоджується на таку величину річної орендної плати, нижня межа якої еквівалентна процентному доходу від збереження готівки на депозитному рахунку в банку в сумі, що дорівнює ціні 1 га землі, зданого в оренду. Про зв'язок цих величин вказував ще В. Петті у праці «Економічні і статистичні роботи» в 1664 році¹.

З урахуванням викладеного формула обчислення ціни землі за цим методичним підходом має вигляд:

$$Ц_3^{(к)} = Оп : Пед$$

де Оп – орендна плата; Пед – процентна ставка по депозитах, коефіцієнт².

Перевага пропонованого підходу полягає в доступності інформації та простоті розрахунку. Спираючись на вказаний теоретико-методологічний підхід, розрахуємо ціну землі сільськогосподарського призначення, припустивши, що вже дозволено купівлю і продаж цього ресурсу. Так, у 2011 році з розрахунку на 1 га ріллі сільськогосподарські підприємства України виплатили 381,1 грн орендної плати. Таким чином, ціна 1 га ріллі через капіталізацію орендної плати при депозитній ставці 15% річних $(381,1:15*100)$ становитиме 2540,7 грн (табл. 1), або 317 дол. США Слід зазначити, що по областях цей показник має досить ве-

лику варіацію. Так, у 2011 році мінімальний розрахунковий рівень ціни 1 га ріллі становив 1774,5 грн. по Житомирській та 1797,1 грн – по Волинській, максимальний – 3971,4 грн – по Черкаській та 3531,2 грн – по Полтавській областях.

По окремих районах варіація є аналогічною. Так, за розрахунками у 2010 році ціна 1 га ріллі по Сумській області становила 1587 грн (орендна плата – 238 грн/га), при максимальній ціні 1897 грн (284,5 грн/га) у Роменському та мінімальній – 859 грн (128,9 грн/га) у Шосткінському районах.

Як бачимо, ціна землі є низькою, і без істотного підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва її рівень об'єктивно не зможе підвищитися.

З метою визначення достовірності запропонованого підходу нами здійснений розрахунок ціни землі в США через капіталізацію орендної плати та зіставлення розрахункової і фактичної ціни землі (табл. 2). Виявлено відхилення зазначених цін у 2007 та 2008 роках у межах 2,4-3,1%. Це дає нам підстави стверджувати, що відхилення рівня фактичної ціни землі від розрахункової в Україні також буде у межах статистичної похибки.

Слід наголосити, що перші спроби методичного обґрунтування визначення ціни землі належать В. Петті, згідно з яким вартість землі прирівнювалася до 18-21-річних рент на неї³.

Надзвичайно важливим чинником формування низької ціни землі в Україні є надто високі процентні ставки за користування кредитом, які для сільського господарства становлять 26%, а ставка за зберігання грошових коштів на депозитних рахунках терміном від 1 року і більше – 15-17%, що й унеможливорює високі ціни на землю в нашій країні.

Відносно висока дохідність фермерських господарств і низькі процентні ставки за користування капіталом зумовлюють високу ціну на землю в ряді країн із розвинутим сільським господарством. Наприклад, у США, виходячи із середньої місячної заробітної плати близько 5 тис. дол., пересічний американець може купити 1 га ріллі за півтора місячну зарплату.

¹ Петті В. Экономические и статистические работы / Петті В. // М.: Государственное социально-экономическое издательство, 1940. – С. 38

² Шпичак О.М. Проблеми теорії та практики формування ціни землі сільськогосподарського призначення / Шпичак О.М., Андрійчук В.Г. // Землевпорядний вісник. – № 3. – 2003. – С. 82-90.

Шпичак О.М. Економічна оцінка землі і її використання / Харченко Б.З., Шпичак О.М. // Виставка передового досвіду в народному господарстві. – К., 1969. – 27 с.

³ Петті В. Экономические и статистические работы / Петті В. - М.: Госуд. соц. экон. изд-во, 1940. – С. 36, 80.

1. Розрахунок ціни 1 га ріллі по областях України у 2011 році*

Адміністративно-територіальні одиниці	Ріллі всього, тис. га	З них взято в оренду, тис. га	Питома вага орендованої ріллі в загальній її кількості, %	Орендна плата на 1 га ріллі, грн	Питома вага орендної плати у виробничих витратах, %	Ціна 1 га ріллі (через капіталізацію орендної плати), грн
Україна	17510,4	16708,1	95,4	381,1	9,4	2540,7
АР Крим	614,0	561,4	91,4	312,2	8,6	2081,4
Вінницька	946,1	917,3	97,0	427,7	8,4	2851,5
Волинська	163,6	158,9	97,1	269,6	6,2	1797,1
Дніпропетровська	1191,0	1132,9	95,1	389,0	11,6	2593,5
Донецька	940,5	877,8	93,3	396,1	10,1	2640,8
Житомирська	350,6	333,1	95,0	266,2	7,7	1774,5
Закарпатська	18,9	12,2	64,6	317,2	5,5	2114,5
Запорізька	1070,9	1011,2	94,4	419,9	14,6	2799,2
Івано-Франківська	106,4	104,1	97,8	276,4	6,4	1842,4
Київська	897,3	850,7	94,8	414,0	7,8	2760,0
Кіровоградська	1021,8	984,4	96,3	395,6	10,7	2637,2
Луганська	701,8	667,8	95,2	288,3	11,3	1921,7
Львівська	215,8	209,5	97,1	301,0	4,4	2006,8
Миколаївська	883,4	831,1	94,1	359,9	11,0	2399,5
Одеська	1152,2	1100,2	95,5	307,2	10,0	2047,9
Полтавська	1207,8	1168,7	96,8	529,7	10,6	3531,2
Рівненська	230,5	205,3	89,1	498,4	8,5	3322,8
Сумська	700,1	667,8	95,4	295,8	8,1	1971,9
Тернопільська	456,1	453,6	99,5	376,7	6,2	2511,3
Харківська	1175,2	1093,4	93,0	351,1	9,7	2340,4
Херсонська	776,2	742,4	95,6	331,6	9,6	2210,4
Хмельницька	626,2	609,7	97,4	356,1	6,9	2374,2
Черкаська	817,4	794,6	97,2	595,7	10,7	3971,4
Чернівецька	115,9	112,5	97,1	438,6	8,8	2923,8
Чернігівська	754,4	737,3	97,7	351,2	9,1	2341,4

* За даними статистичного бюлетеня «Основні економічні показники виробництва продукції сільського господарства у сільськогосподарських підприємствах за 2011 рік».

2. Розрахунок ціни 1 га ріллі в Україні та США

Показник	2010	2011
Україна		
Депозитна ставка, %	15	
Орендна плата, грн	316	381
Ціна землі, грн	2107	2541
США		
Депозитна ставка, %	3	
Орендна плата, дол.	192	211
Розрахункова ціна землі, дол.	6400	7033
Фактична ціна землі, дол.	6253	6821
Відхилення розрахункової ціни від фактичної, %	2,4	3,1

Ще одним чинником, що зумовлює низьку ціну української землі, є слабе конкурентне середовище на ринку землі з боку покупців. Загальновідомо, що сільське населення не має вільних грошових коштів, оскільки заробітна плата в галузі найнижча серед галузей матеріального виробництва і значно відстає від середньої заробітної плати по Україні. Отже, основна маса селян

працездатного віку не в змозі нині купити землю і розширити своє виробництво¹.

За такого низького рівня цін на ринку землі може з'явитися значна частина покупців, які скуплять її не для подальшого використання у сільськогосподарському виробництві.

¹ Шпичак О.М. Теорія та практика формування ціни землі сільськогосподарського призначення / Шпичак О.М., Андрійчук В.Г. // Агроінком. – 2003. – № 3-4. – С. 33-40.

ві, а для вигідного збереження своїх, навіть відносно невеликих, заощаджень з твердою переконаністю, що ця земля в майбутньому обов'язково буде в ціні. На такий метод збереження заощаджень спонукає власне держава через високий рівень інфляційних процесів і нестабільність валютного курсу.

На особливу увагу заслуговує досвід України на початку XX ст. щодо функціонування ринку землі та надання позики на її купівлю, наявність відповідних земельних банків. Слід зазначити, що купівля українських земель відбувалася через Селянський Поземельний та державний банк. У 1901-1911 роках покупна ціна 1 га землі в губерніях коливалася від 150 крб (Таврійська) до 246 крб (Полтавська). Зокрема, у Київській губернії 1 га землі можна було купити за 210 крб, що було адекватно вартості 3 т озимої пшениці, або дорівнювало оплаті праці кінного робітника протягом 5 місяців¹. Крім того, землю можна було закласти у банк для отримання позики (табл. 3). Цим займалися Державний Дворянський Земельний Банк, Селянський Поземельний банк та

приватні банки. Кількість землі, закладеної під заставу, у 1912 р. становила 55-80% від загального особистого землеволодіння. Причому розмір позики складав 60% від оцінки закладеної землі. Оцінка закладеної землі станом на 1.01.1912 р. коливалася по губерніях від 161 крб (Бессарабська) до 62 крб (Волинська)². Зауважимо, що в закладених переважали землі, які перезакладалися, що є потенційною небезпечним, оскільки засвідчує загрозу втрати власної землі. Так, у 1910 році у всіх закладених землі, що перезакладалися, становили 63-94%. Слід зазначити, що оцінка 1 га землі, яку приймали під заставу, за 20 років збільшилася в 2-3 рази. Крім того, Селянський Поземельний банк надавав позики на купівлю землі. Найбільшу кількість позик виділяли окремим домогосподарствам (80-90%), проте порівняно з ними обсяг позик, наданий товариствам, був значно більший, внаслідок чого кількість землі, куплена останніми, становила 60-80% від загального обсягу земельного продажу³.

3. Кількість землі у приватній особистій власності, заборгованість приватного землеволодіння на 1 січня 1912 року, оцінка 1 га закладеної землі та розмір позики під неї (по губерніях України)

Губернії та області	Загальна кількість землі, тис. га	Кількість землі у приватній особистій власності, тис. га	Питома вага землі у приватній особистій власності до всього, %	Кількість землі закладеної під заставу, тис. га	Відношення закладеної землі до загальної кількості особистого землеволодіння, %	Оцінка закладеної землі, млн крб	Сума виданих позик - першочергових і додаткових, млн крб	Залишок боргу на 1 січня 1912 р., млн крб	Оцінка 1 га закладеної землі, крб	Розмір позики під 1 га закладеної землі, крб
Бессарабська	4191,5	1810,1	43,2	1374,6	76	201,5	122,6	113,6	147	89
Херсонська	7039,6	3741,0	53,1	3050,2	82	375,7	214,7	195,4	123	70
Таврійська	5748,1	3023,2	52,3	1657,3	55	165,8	96,2	86,8	100	58
Єкатеринославська	6089,1	884,4	14,5	2265,3	74	240,4	146,6	136,4	106	65
Київська	5053,6	2287,1	45,3	1591,3	70	200,5	127,8	121,6	126	81
Подільська	3997,2	1777,0	44,5	1427,5	80	207,6	132,1	125,5	146	92
Волинська	6308,9	3082,2	48,8	2314,5	75	152,2	94,6	90,9	66	41
Харківська	4915,5	1757,9	35,8	1254,2	71	169,0	112,6	107,7	135	90
Полтавська	4645,5	2189,4	47,1	1435,6	66	204,5	134,6	127,6	143	94
Чернігівська	4792,0	1995,4	41,6	955,4	48	79,0	54,5	51,7	82	57

На основі одержаних нами результатів дослідження можна зробити висновок, що

без істотних зрушень у підвищенні ефективності сільськогосподарського виробництва

¹ Шпичак О.М. Сільське господарство України на початку та в кінці XX століття / Шпичак О.М.- К.: ІАЕ. 2000. – С. 68.

² Там само. – С. 64.

³ Там само. – С.67.

ціна 1 га ріллі в Україні буде досить низькою. За низької ціни землі сумнівне включення даного ресурсу в ринкові відносини з метою одержати значні обігові кошти через заставу землі. Це зумовлено певними причинами. По-перше, банк може дати під заставу суму коштів у межах 50-60 % вартості застави. Отже, 50 % від проектованої ціни 1 га ріллі 2500 грн практично не вирішує питання обігових коштів. По-друге, в сільськогосподарських підприємствах орендована земля становить 97 %, а її здавати в заставу проблематично. Досить поширена думка щодо використання як застави права оренди, але це, як і питання функціонування Державного земельного банку, вимагає глибоких досліджень. Як свідчить досвід Польщі, Чехії, Словаччини та інших країн, там земля взагалі не передається в заставу.

Наші прогнози щодо низького рівня ринкових цін на українську землю можливо деякого здивують. Проте, це є меншою небезпекою, ніж ейфорійне завищення ціни на рівні 20 тис. грн і більше за 1 га. З високими цінами ми упораємося легко, а з низькими - буде проблематично.

Продовження мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських земель до 2016 р., на наш погляд, дає Україні ще один шанс реалізувати на державному рівні такі заходи:

через економічні важелі макроекономічного рівня створити сприятливе для розвитку сільськогосподарського виробництва економічне середовище, за якого аграрні

підприємства стануть спроможними істотно підвищити ефективність виробництва;

ввести програму довгострокового пільгового кредитування працездатних селян, які мають намір купити землю для створення свого аграрного бізнесу або для розширення існуючого в них сільськогосподарського виробництва;

за умов скасування мораторію на купівлю-продаж землі доцільно встановити мінімальну ціну на неї, нижче якої укладені угоди купівлі-продажу цього ресурсу визнавалися б недійсними;

нині не варто допускати на вітчизняний ринок землі іноземців, хоча це й може підвищити фактичну ціну 1 га сільськогосподарської землі до 7000 дол. Зокрема, влада Китаю вже акумулювала близько 60 млрд дол. на купівлю українських чорноземів у разі відміни мораторію на продаж сільськогосподарських земель¹;

для запобігання спекуляції земельними ділянками варто встановити граничний термін, протягом якого забороняється перепродаж куплених у власність земельних ділянок, а при порушенні цього терміну визначити надвисокі податки на прибуток, отриманий від різниці між ціною продажу земельної ділянки і ціною її купівлі;

необхідно систематично здійснювати дослідження щодо руху землі на ринку й очікувані рівні цін на неї, використовуючи запропоновану методику щодо прогнозування руху землі та її ціни.

Розглянуто проблеми власності та умови, за яких вона найбільш ефективно проявляється, позиції прихильників і противників функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні. Запропоновано метод визначення ціни землі через капіталізацію орендної плати та визначено рівень ціни на землю сільськогосподарського призначення. Обґрунтовані переваги цього методу порівняно з іншими існуючими методами. Проаналізовано причини та передбачено наслідки очікуваного рівня ціни землі в Україні.

Рассмотрены проблемы собственности и условия, при которых она наиболее эффективно проявляется, позиции сторонников и противников функционирования рынка земли сельскохозяйственного назначения в Украине. Предложен метод определения цены земли через капитализацию арендной платы и определен уровень цены на землю сельскохозяйственного назначения. Обоснованы преимущества этого метода по сравнению с другими существующими методами. Проанализированы причины и предусмотрены последствия ожидаемого уровня цены земли в Украине.

An article considers the problems of property and the conditions under which it is most effectively represented, and highlights positions of supporters and opponents of functioning of agricultural land market in Ukraine. The method of determining the price of land by capitalizing the rent and set price levels for agricultural land is suggested. The advantages of this method over other existing methods are explained. The reasons and consequences of the expected level of land prices in Ukraine are analysed.

*

¹ Стоянов А. Досвід: як захистити свою землю? / А. Стоянов // Дзеркало тижня. - №40(88). - 10 листоп. 2012 р. - С. 6.