

ТРАНСФОРМАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ТА НАПРЯМИ ЇХ УДОСКОНАЛЕННЯ

Актуальність проблеми. Важливою складовою здійснюваних в Україні економічних перетворень є земельна реформа, головне завдання якої — перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям, а кінцева мета — створення умов для ефективного розвитку господарств різних організаційно-правових форм, формування багатоукладної економіки та раціональне використання і охорона земель. Однак слід мати на увазі, що ця реформа в змозі забезпечити одержання вказаних результатів лише тоді, коли вона: здійснюється на добровільній основі — за участю і з урахуванням інтересів селян і за державною підтримкою; забезпечує соціальне перетворення села; проводиться спеціальними органами (комітетами, комісіями, робочими групами тощо).

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженням земельних відносин (як в нашій країні, так й за кордоном) займається ціла низка вчених-економістів, серед яких: В.Я.Амбросов, Л.М.Діденко, М.В.Калінчик, І.В.Лазня, І.І.Лукінов, М.Й.Малік, В.Я.Месель-Веселяк, О.М.Онищенко, П.Т.Саблук, М.М.Федоров, В.В.Юрчишин та ін. Але незважаючи на це вказана проблема поки що залишається не до кінця вивченою, єдиного підходу до її вирішення, по суті, немає.

Постановка завдання. Метою даної статті і є розгляд наявних в українській економіці невирішених у земельних відносинах проблем та напрямів їх удосконалення.

Виклад основного матеріалу. Як відомо, в останні два десятиріччя у розподілі земельного фонду нашої країни відбулися досить суттєві зміни. Зокрема, якщо на початок 1992 року він весь перебував у державній власності, то на початок 2008 року питома вага останньої становила 48,9%. При цьому на частку приватної власності припадало 51,0%, а колективної (згідно з державними актами) — 0,1%. В результаті здійснення земельної реформи понад дві третини сільгоспугідь передано у приватну власність громадян та юридичних осіб [1].

Однією із провідних областей України за площею і біопродуктивним потенціалом земельних угідь є Миколаївська. На одну особу в ній припадає 1,36га орної землі, тоді як в Україні в цілому — 0,68, а у країнах Європи — 0,25га.

У результаті реформування аграрного сектору економіки на Миколаївщині відбулося збільшення загальної кількості сільсько-господарських підприємств з 448 в 1995 році до 737 в 2008 році. Одночасно було створено біля 4 тисяч фермерських господарств, з яких у 2008 році функціонувало 3587. Вказані зміни призвели до зменшення розмірів середніх площ земель, закріплених за 1 аграрним підприємством, — з 3,19тис.га у 1995 році до 1,48тис.га у 2008 році. За цей проміжок часу мало місце зростання посівних площ по зернових, сояшнику і ріпаку, а по інших культурах — зменшення.

Однак, на жаль, вказані зміни не призвели до очікуваного підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва. Зокрема, на 1га сільськогосподарських угідь в аграрних підприємствах Миколаївської області в 2008 році було отримано 1623грн валової продукції (у порівнянних цінах), а по Україні в цілому — 2277грн, прибутку — відповідно 550 і 255грн. Такі результати явно недостатні для забезпечення розширеного відтворення виробництва і вирішення соціальних проблем селян. За даними П.Т.Саблука [2], у середньому по Україні один гектар сільськогосподарських угідь повинен давати не менше 3тис.грн прибутку.

Основними причинами низької віддачі земельних угідь є безгосподарське відношення до них, непродумана цінова політика держави, недосконалість

використовуваних технологій виробництва, недотримання сівозмін, недостатнє використання добрив, невиконання природоохоронних і меліоративних заходів тощо.

Головна причина низькоефективного використання сільсько-господарських угідь — у тому, що проведена в нашій країні земельна реформа не вирішила поставлених перед нею завдань. Зокрема, у зв'язку з відсутністю продуманої законодавчої бази земельне реформування протікало повільно і було занадто політизованим, а шляхи переходу земель до більш ефективних користувачів — практично заблоковані. З іншого боку, не було розроблено механізмів припливу капіталу в аграрний сектор.

Пріоритетним напрямом розвитку земельних відносин в Україні є побудова належного механізму, який складається з організації ефективного ринку земель і відповідного жорсткого державного регулювання. Він повинен створити умови для операцій як з купівлі-продажу земельних угідь, так і розвитку орендних відносин, сприяти на цій основі залученню інвестицій та припливу кредитних ресурсів в аграрний сектор.

Земельні ринки повинні мати власну інфраструктуру, систему цін, збалансований попит і пропозиції, налагоджений облік покупців і продавців земельних ділянок. Їм притаманні такі функції, як координація діяльності суб'єктів ринку (завдяки застосуванню відповідних положень), дотримання норм оформлення контрактів тощо.

У розвинутих країнах для регулювання ринку земель застосовуються різноманітні заходи. Серед них: заборона або обмеження можливості купувати землю окремими юридичними і фізичними особами; вимоги до покупців (наприклад, наявність відповідних рівнів освіти і досвіду роботи); надання місцевим органам управління переважного права купувати земельні ділянки; заборона або обмеження продажу земельних ділянок іноземцям та ін. [3].

У регулюванні земельних відносин у багатьох країнах провідну роль відіграє держава. Так, у Німеччині, Бельгії, Франції і Іспанії діють механізми вилучення за рішенням влади земель у невеликих і слабких господарств і передача їх великим, добре організованим формуванням. В Італії, Іспанії, США та деяких інших країнах широко практикується державне втручання у: технологічний процес; стимулювання виробництва конкурентних видів продукції (включаючи видачу спеціальних дозволів і ліцензій); технологічні процеси — із зобов'язанням власників застосовувати відповідні меліоративні і технологічні прийоми, насіння певних сортів, здійснювати селекцію тварин. Європейські країни, США, Китай та інші держави активно здійснюють контроль за дотриманням екологічних (включаючи підвищення родючості земель), санітарно-гігієнічних і зоотехнічних вимог.

Заслуговує на увагу і досвід Чехії, де власник землі повинен забезпечити обробіток наявної у нього ділянки лише силами своєї сім'ї, і якщо він не забезпечує її належний обробіток, то вона передається для користування іншим суб'єктам. У цьому плані доцільно ураховувати і досвід Белгородської області Росії, де вже половина (біля 600 тис. га) всіх земельних паїв викуплена у власність області. Завдяки цьому вказана область досягла найбільш високої ефективності використання сільськогосподарських земель серед інших регіонів Росії [4].

Слід ураховувати і дуже важливий для нас досвід використання аграрних земель, накопичений в Китаї та Ізраїлі, в яких немає приватної власності на землю і досягається ефективний розвиток сільського господарства. В них сільськогосподарські угіддя надаються в довгострокову оренду. Причому, в Китаї це здійснюється на конкурсній основі. Засоби, які отримуються від оренди землі, використовуються для підвищення родючості сільгоспугідь та їх оздоровлення, соціального благоустрою сіл, утримання апарату управління по земельним ресурсам [5].

Оренда земель широко застосовується майже у всіх країнах світу. В цілому у світі за орендними відносинами використовується 40-50% оброблювальних земель, у тому числі у Східній Європі 45-60%, у США та Франції — більше 50%, у Бельгії — майже дві третини [6].

Орендні земельні відносини одержали поширення і в Україні. Наприклад, за даними Головного управління Держкомзему Миколаївської області на кінець червня 2009 року площа орендованих земель тут становила 962,2 тис. га.

Аналіз досвіду країн світу доводить, що запровадження ринкового механізму земельних відносин потребує дуже відповідального відношення державних органів до розробки (насамперед — прийняття Закону «Про ринок земель» та інших регуляторних правових актів). Ефективність ж останніх залежить від того, наскільки послідовними, прозорими та успішними будуть дії влади в цій сфері. На жаль, такої відповідальності владних структур України сьогодні немає. Вони займаються політиканством: заявами «за» і «проти» щодо ринку землі, видачею громадянам безкоштовних державних актів на право власності на земельні ділянки (без ретельного проведення геодезичних робіт), масовою заміною директорів інститутів Держкомзему і т.д. Цілеспрямованої ж інтенсивної роботи немає.

Ринок землі — це не лише її продаж, а ціла система, куди входять і банківська діяльність, і іпотека. У Верховній Раді України зареєстровано проект закону «Про державний земельний (іпотечний) банк України». Його, звичайно, треба швидше розглянути і затвердити.

Як вважає В.І.Сафонова [7], державному земельному банку слід виділити 3 млн. га несільськогосподарських земель із державного фонду, після реалізації яких за середньою ціною не нижче 40 тис. грн за 1 га будівельним підприємствам і промисловості до бюджету надійде 50 млрд. грн доходу. Таким чином з'явиться цивілізований ринок землі. Вказаний вище автор пропонує дозволити оренду хоча б 15% не використовуваної в Україні землі, наприклад, голландським орендарям-фермерам (на 50 років), що дозволить забезпечити значні надходження до бюджету. А це — всього по 1 тис. га у кожній області. Такий підхід сприятиме впровадженню прогресивних технологій, залученню нової техніки, одержанню селянами додаткових робочих місць.

Частину одержаних від цього коштів можна направляти в новий Державний земельний банк на кредитування придбання земель. Саме вказаний банк має стати організатором ринку землі в Україні і збирати податки за землю та плату за придбання земельної власності. Оскільки більшість сільгосппідприємств не мають належних сум коштів для придбання дорогих земель, держзембанк має надавати їм відповідні кредити для цього — з розстрочкою сплати (наприклад, до 10 років).

В умовах ринкових відносин для осіб, що займаються перепродажем земельних ділянок або їх використанням за нецільовим напрямком, доцільно встановлювати і прогресивне оподаткування, і штрафні санкції, і анулювання відповідних угод. У випадку перепродажу земельної ділянки протягом 3-5 років ставка податку, як вважає В.Я.Амбросов [8], повинна бути не менше 75-80% від розміру доходу, а менше цього терміну — 90-95%. Такий підхід сприятиме обмеженню спекуляції землею.

Що стосується ціни землі, то вона має відповідати суспільно необхідним витратам на вироблювану на ній продукцію, платоспроможності населення, а також середній нормі прибутку в різних сферах діяльності. Крім того, визначення вартості кожної земельної ділянки має здійснюватися з урахуванням інфляції. Нині тимчасово можна використовувати нормативну ціну землі, яка встановлюється з урахуванням її якості та місця знаходження, виходячи з потенційного доходу за розрахунковий термін окупності.

Середня грошова оцінка 1 га сільськогосподарських угідь в Україні станом на 01 січня 2009 року становила 11 тис. грн. В Миколаївській області в 2008 році вона коливалась по адміністративних районах від 5800 до 8790 грн, а у середньому дорівнювала 7350 грн. Ураховуючи якість ґрунтів сільськогосподарських земель країни і їх можливу віддачу, вважаємо, що вказані показники дуже занижені. У Німеччині вартість 1 га земель доходять до 30 тис. євро. Продавши свої 80 га землі, німецький фермер може придбати в Україні 35 тис. га, тобто приблизно половину середнього сільськогосподарського району.

Доцільно звернути увагу і на досвід Швеції у питанні оцінки землі. У цій країні не практикується економічна оцінка земель, а їх купівля-продаж тут відбувається за договірними цінами без участі держави — особам, які мають необхідну підготовку [9].

Стосовно орендної плати за землю на увагу заслуговує досвід США, де держава надає фермерам дотації, які використовуються ними для здійснення відповідної орендної плати. Причому, із зростанням цих дотацій підвищуються і розміри орендної плати. Тобто держава таким чином підтримує як фермера, так і осіб, у яких він орендує землю.

Висновки. Головним завданням державної політики у сфері аграрного землекористування є забезпечення раціонального використання та охорони сільськогосподарських земель на основі екологізації і охорони земель, захисту ґрунтів від деградації, збереження та відтворення їх родючості. З метою забезпечення раціонального використання і охорони земель в нашій країні доцільно здійснити цілу низку дійових заходів, серед яких:

- звільнення землекористувачів від сплати податку на земельні ділянки, на яких здійснюється рекультивация або сільськогосподарське освоєння;
- запровадження низки юридичних і економічних санкцій за зниження якості земель та порушення ґрунтового покриву;
- бюджетне фінансування робіт по відновленню земель, які не з вини сільгоспкористувачів зазнали порушення;
- кредитні і податкові пільги повинні отримувати лише ті землекористувачі, які здійснюють відтворення родючості ґрунтів за власні або позичені кошти;
- процесу трансформації земельної власності має бути надана економіко-соціальна спрямованість;
- дотримання екологічних вимог охорони земель при землеустрої території.

Таким чином, здійснювана в останні два десятиріччя в нашій країні трансформація земельних відносин є недосконалою. Її необхідно продовжувати з урахуванням висвітлених у статті заходів, у тому числі і досвіду інших країн світу. Використання земельних угідь має регулюватися державою із застосуванням переважно адміністративно-правових методів.

Анотація

Розглянуто трансформацію земельних відносин в Україні і, зокрема, - на Миколаївщині. Висвітлено комплекс конкретних заходів щодо підвищення ефективності земельних відносин.

Ключові слова: трансформація, сільськогосподарські угіддя, земельні відносини, ефективність, державне регулювання, зарубіжний досвід, реформування.

Аннотация

Рассмотрена трансформация земельных отношений в Украине и, в частности, - на Николаевщине. Освещен комплекс конкретных мероприятий по повышению эффективности земельных отношений.

Ключевые слова: трансформация, сельскохозяйственные угодья, земельные отношения, эффективность, государственное регулирование, зарубежный опыт, реформирование.

Summary

Transformation of the landed relations is considered in Ukraine and, in particular – on Nikolaevschine. The complex of concrete measures is lighted up on the increase of the landed relations.

Keywords: transformation, agricultural soils, land relations, efficiency, state regulations, foreign experience, reforming.

Список використаної літератури:

1. Федоров М.М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов (доповідь) / М.М.Федоров // Економіка АПК. — 2009. — №3. — С. 4-18.
2. Саблук П.Т. Основні напрями розроблення стратегії розвитку агропромислового комплексу в Україні / П.Т.Саблук // Економіка АПК. — 2004. — №12. — С.3-15.
3. Государственное регулирование земельных отношений за рубежом / Под ред. А.И.Кошкина. — М.: ВШПП, 2001.
4. Савченко Е.С. О реформировании земельных отношений на примере Белгородской области Российской Федерации / Е.С.Савченко // Економіка АПК. — 2009. — №3. — С. 30-33.
5. Милосердов В.В. Особенности земельной реформы в Российской Федерации / В.В. Милосердов // Економіка АПК. — 2009. — № 3. — С. 58-64.
6. Діденко Л.М. Оренда землі і правові та облікові аспекти / Л.М.Діденко // Економіка АПК. — 2005. — №8. — С.186-191.
7. Сафонова В.І. Формування ринку земель в аграрному природокористуванні та його інфраструктури / В.І.Сафонова // Економіка АПК. — 2009. — №4. — С. 45-51.
8. Амбросов В.Я. Информация о проведении регионального собрания Всеукраинского конгресса ученых экономистов-аграрников северо-восточного региона / В.Я.Амбросов // Економіка АПК. — 2009. — №3. — С. 35-38.
9. Павлов В.І. Світовий досвід розвитку земельних відносин / В.І. Павлов, Т.С.Веремеєнко Т.С. // Агропромисловий комплекс України: стан та перспективи розвитку: Науковий збірник / За ред. Оскольського В.В. — К.: Аратта, 2009. — С. 350.