

**ЕКОНОМІЧНА ТЕОРІЯ**

УДК 338.43.02

*П.М. МАКАРЕНКО*, доктор економічних наук, професор, проректор  
Дніпропетровського державного аграрного університету,  
академік Академії економічних наук;

*Ю.О. ЛИТВИН*, народний депутат України;

*А.П. МАКАРЕНКО*, кандидат економічних наук, доцент  
Національної академії державного управління при Президентові України

## **АГРАРНА ПОЛІТИКА ДЕРЖАВИ У ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИНАХ НА СЕЛІ**

Статтю присвячено формуванню політики держави в аграрному секторі та земельним відносинам на селі. Проаналізовано ефективність використання сільськогосподарських угідь в Україні та сучасні тенденції земельних відносин.

Статья посвящена формированию политики государства в аграрном секторе и земельным отношениям в селе. Проанализирована эффективность использования сельскохозяйственных угодий в Украине и современные тенденции земельных отношений.

The article is dedicated to the issues of forming state policy towards the agricultural sector and agrarian reform. It analyses the effectiveness of using agricultural land in Ukraine and current trends in land relations.

### ***аграрна політика, земельні відносини, оренда землі, відносини власності***

Глобалізація та євроінтеграція економіки України обумовлює необхідність формування цілеспрямованої системи заходів держави щодо підвищення ефективності галузі сільського господарства і його земельних відносин. Тобто аграрна політика повинна бути спрямована на створення демократичного регулювання економічних процесів, які закладені в специфіці сільськогосподарського виробництва і різноманіття яких визначається станом головного засобу виробництва – землі. Це може бути передумовою зміцнення конкурентоспроможності і забезпечення притутковості аграрних формувань. Тому розвиток аграрного виробництва на засадах ефективного землекористування є одним із пріоритетів аграрної політики держави та найактуальнішим питанням сьогодення, що стоїть перед економістами-аграрниками.

Різні аспекти земельної реформи в Україні і земельних відносин взагалі привертали до себе пильну увагу таких професійних економістів-аграрників як: І.І. Лукі-

нов, О.М. Онищенко, В.Я. Месель-Веселляк, П.Т. Саблук, М.М. Федоров, В.В. Юрчинш і багатьох інших. Віддаючи належне розробкам цих науковців і аналізуючи їхні праці, вважаємо, що є ще ряд теоретичних і практичних питань, які потребують уточнення або викладення їх у новому контексті, виходячи із досвіду здійснення аграрної політики в Україні.

Мета запропонованої статті – проаналізувати сучасний стан аграрної політики держави в земельних відносинах на селі та запропонувати напрями її поглиблення в найбільш складній, суперечливій та дискусійній сфері – демонополізації державної власності на землю у цілому і приватизації більшості сільськогосподарських угідь зокрема.

За радянських часів в Україні держава була монопольним власником усіх земельних угідь. Вона передавала їх колгоспам, радгоспам та іншим аграрним господарствам (зокрема, для ведення особистих підсобних господарств населення) у довічне користування. У радгоспах, таким

чином, землеволодіння і землекористування здійснював один і той же суб'єкт – держава. В колгоспах і особистих підсобних господарствах населення ці процеси роз'єднувались. Водночас, зважаючи на значну одержавленість колгоспів головні питання землекористування вирішувались не користувачем землі, а землевласником – державою.

До 90-х років ХХ ст. існуючі земельні і господарські відносини у суспільному (одержавленому фактично) секторі оцінювались найвищим балом. Принаймні, вважалося, що вони мали переваги у порівнянні із приватними власницько-господарськими відносинами у країнах з ринковою економікою.

С початком аграрної реформи абсолютна більшість науковців, політиків і практиків перейшли на альтернативні позиції. На їх погляд, «одержавлене сільсько-господарське виробництво на найродючіших землях протягом семи десятиліть не змогло вирішити продовольчої проблеми. За рівнем розвитку і забезпечення населення продовольством сільське господарство України значно відставало від передових країн Європи і США.

Основною причиною такого стану була відсутність заінтересованості у результатах сільськогосподарського виробництва основних його учасників – селян, не поєднаних колективних і державних інтересах з інтересами хліборобів, які не були власниками ні землі, ні майна, ні продукції, ні прибутку, тобто не мали відношення ні до власності, ні до виробленої продукції. Це наслідок недосконалості земельних відносин, форм господарювання та економічних відносин, які будувались за монополії колгоспно-радгоспної системи організації виробництва з державною власністю на землю, майно і вироблену продукцію, що давало державі можливість нав'язувати економічні відносини, які не заінтересували працюючих на землі, у результатах своєї праці. Таке становище, безперечно, викликало потребу в реформуванні аграрного сектора України, розвитку форм господарювання на селі ринкового змісту [1, с. 56].

Із викладеного вище логічно витікає висновок про те, що основною причиною

відставання сільського господарства була його одержавленість, відсутність у селян власності на землю, майно, вироблену продукцію, прибуток тощо. Таке положення, напевне, ні в кого не може викликати заперечень. Самоочевидним є факт відсутності приватної власності у селян на землю і інші засоби виробництва в колгоспах і радгоспах. Ale як було встановлено у першому розділі дисертаційної роботи, щодо власності на землю, то з позиції господарювання не має вирішального значення хто є її власником. Головне щоб землекористувач був на ній господарем, вирішував самостійно питання: що, як, з ким, скільки і для кого виробляти на «чужій» землі.

На початку аграрної реформи були різні варіанти проведення її важливої складової – земельної реформи. Зокрема, залишити державну власність на землю і передавати її суб'єктам господарювання на різних засадах – починаючи із довічного користування і закінчуючи орендою землі у держави. I навіть приватизацію землі можна було здійснити за варіантами, наприклад: оренда земель державі із наступним її викупом орендатором; продаж земель сільськогосподарського призначення на умовах конкурсу; безоплатної передачі земельних ділянок у приватну власність тільки тим, хто бажає й може на ній ефективно господарювати.

Деякі науковці вважали, що найкращим варіантом було б залишити державну власність на землю і передавати її в оренду господарюючим суб'єктам. Така оренда має незаперечні переваги у порівнянні із орендою землі у приватних власників [2, с. 63].

Натомість реформатори щодо земель сільськогосподарського призначення обрали один напрям – через їх паювання, перехід у приватну власність селян. Головні їх аргументи можна сформулювати в таких тезах:

– «без приватної власності на землю не можливо домогтися відповідальності, стимулювати ініціативу, забезпечити економічну зацікавленість працюючих» [3, с. 65].

– «не можна організовувати підприємництво, бізнес... на землі, не володіючи нею» [4, с. 20].

Наведені вище аргументи самі по собі не викликають заперечень, хоча їх не слід абсолютно засуджувати. Так, як вже зазначалося, у колишньому СРСР в умовах НЕПу селяни без приватної власності на землю, одержавши доступ до неї, швидко відновили зруйноване війнами сільське господарство. Обсяг виробництва валової продукції сільського господарства в період НЕПу зрос майже удвічі. Особисті підсобні господарства також базувалися на державній власності на землю. Щодо чинника організації аграрного бізнесу, забезпечення ефективного господарювання, то цього можна досягти не тільки за умов приватної, а й державної або муніципальної форми власності на землю, оренди чи соціалізації землі.

Зазначимо, що приватну власність на землю треба розглядати не взагалі, а у контексті процесів землеволодіння і землекористування. Вони можуть поєднуватися в одній особі або роз'єднуватися. Тобто власник землі може сам вести на ній господарство або тимчасово передавати її другим на тих чи інших засадах. Відповідно має бути і різна соціально-економічна й екологічна оцінка приватної власності на землю.

Трудова приватна власність на землю означає, що власник, господар і працівник на землі – один і той же суб'єкт. За таких умов трудовий приватній власності притаманні певні ознаки, які безпосередньо або опосередковано позитивно впливають на результати сільськогосподарської діяльності у цілому, на відновлення родючості ґрунту.

Саме виходячи з наведених міркувань, більшість вчених на Заході вважає, що приватна власність на оброблювану землю – одна з найважливіших складових ефективності сільськогосподарського виробництва, тобто розглядає цей чинник як рушійну силу й основу успіху в землеробстві. Відповідно, скорочення кількості приватних власників землі, які на ній ведуть господарство, фактично означає підрив однієї з основ сімейного фермерства, суперечить його природі.

У контексті викладеного, напевне, можна позитивно оцінити проголошений головний принцип земельної реформи в Україні «землю тим, хто її обробляє». І.І. Лу-

кінов у зв'язку з цим зазначав: «Земля повинна мати свого власника і господаря, який забезпечив би її ефективне використання. Тому вона має належати тим, хто її обробляє» [5, с. 7]. «Розвиток земельних відносин, – стверджує П.Т. Саблук, на основі прийнятих законів, законодавчих та інших нормативних актів повинен здійснюватися за таким принципом: земля належить тим, хто її обробляє ...» [6, с. 9].

Будь-яка реформа, зокрема земельна в Україні, логічно мала б привести до позитивних результатів. В іншому разі дії реформаторів призводять до «руйнації» існуючих раніше земельних відносин, і як мінімум їх збереження. Щоб цього не сталося реформатори зобов'язані науково обґрунтувати свої дії і головне «прорахувати» ще до їх початку можливі наслідки. Якщо це не можливо, то потрібно було б проводити часткові зміни, використовувати баговекторність земельної реформи. Інакше кажучи, можна було б водночас і використовувати оренду землі у державі, і її приватизацію з використанням різних варіантів, і «трудове» право на землю. Одновекторність в діях реформаторів, зрозуміло, допустима, але за умови впевненості у позитивних результатах.

Ретроспективна оцінка з позицій теорії і практики здійснення земельної реформи в Україні дає підстави сформулювати ряд положень. Автор не претендує на їх безальтернативність, тобто вони висуваються як постановчі, мають дискусійний характер.

Почнемо із соціальних наслідків земельної реформи. їх не можна оцінити однозначно, оскільки земля і фактично, і в правовому аспекті визнається як найбільш важлива складова національного багатства суспільства. Інакше кажучи, суб'єктом земельних відносин за будь-яких форм власності на землю є усі громадяни країни, їх представник – держава, місцеві установи влади. З цих позицій безоплатна приватизація сільгospугідь відбулася тільки на користь селян. А тому не можна її оцінювати як безумовно справедливий з точки зору громадян України, які нічого не отримали від цього акту. Водночас понад 6,5 млн, насамперед селян, безоплатно отримали земельні паї (сертифікати),

розмір земельних наділів у середньому по Україні становив 4,1 га, а його вартість – 33,2 тис. грн [7, с. 465]. Принаймні, ця сума непорівнянна із 10 грн вартості сертифікату, який отримали громадяні міст від розподілу державного майна. окрім того, власники пайв змогли отримувати від них «нетрудовий» доход (орендну плату). Зрозуміло, що нові землевласники мають підстави позитивно оцінювати таке паювання землі [8, с. 134].

Економічний аспект земельної реформи щодо трудової приватної власності на земельні ділянки за певних умов можна оцінити позитивно. Які це умови? Власники землі бажають, мають можливість і професіоналізм продуктивно використовувати отриману землю, зберігати її при множувати її родючість, а при необхідності продати її іншому господарю. Такий варіант міг мати місце за умови, що земельну ділянку приватизує тільки той суб'єкт, який може її бажає ефективно на ній господарювати.

«Зрівняльна» ж приватизація – призвела до такого рівня парцеляції землі, який не відповідає сучасним умовам господарювання у більш-менш економічно розвинених країн світу, а тим більше Західної Європи. В Україні на одного власника сільськогосподарських угідь з'явилось понад 6,5 млн осіб. Йдеться тільки про власників земельних пайв, тобто не враховуючи інших землевласників (присадибні ділянки, дачі тощо). Виходячи із загальної кількості населення України, кожний сьомий громадянин є власником земельних пайв. І головне, що землю отримали ті, хто з самого початку не міг або не бажав на ній працювати. Ініціатори і виконавці зрівняльного поділу землі, проголошуячи гасло «землю тим, хто ній працює», напевне, зобов'язані були враховувати ту зりму обстановку, що вже на початку паювання землі близько половина з тих, хто їх отримав, були непрацездатними. Стосовно працездатних, то реформатори мали б знати, що для організації агробізнесу не достатньо дати землю у власність, «дати свободу трудитися на ній... і заробляти на пристойне життя». Для цього потрібний ще «стартовий» капітал для придбання техніки, оборотних коштів,

відповідна кредитна система, цивілізований аграрний ринок тощо. І «людський» капітал щодо більшості «нових» землевласників також не відповідав вимогам сучасного агробізнесу (професійних знань, особливо з менеджменту) для самостійного господарювання як товаровиробників.

Держава також не здатна була підтримати новий для України 90-х років масовий фермерський уклад. І не випадково, тільки близько 300 тис. із 6,5 млн власників земельних наділів, виділених в наявності, вирішили приєднати їх до своїх селянських господарств без створення юридичної особи. Понад 90% земельних пайв було передано в оренду новим агроформуванням ринкового типу. А наслідком оренди землі стало уособлення процесів землеволодіння і землекористування, земля належить одним, використовує її інший суб'єкт. Тобто стрижень, головне гасло реформи «землю тим, хто її обробляє» щодо 9/10 розпайованих земель не втілено у практику. Якщо ж земельну реформу оцінити в цілому, тобто в соціальному та економічному аспектах, то вона призвела до таких результатів.

1. Утворено різні форми власності на землю. Отже, відбулися демонополізація державної власності на землю і появі різних форм власності. В правовому аспекті в Україні на сьогодні, як вже зазначалося, існує три форми власності: державна, комунальна і приватна. Реформування аграрного сектора забезпечило створення широкого кола сільськогосподарських товаровиробників, що здійснюють свою діяльність на різноманітних формах власності та господарювання.

2. Сформована багатоманітна структура землекористувачів. Раніше ними були: колгоспи, радгоспи та ОПТ.

3. Відбулося зменшення розмірів землеволодіння в розрахунку на одне господарство. На селі з'явився значний проспект землевласників. При цьому йдеться лише про власників земельних пайв.

Певні висновки щодо підсумків земельної реформи в контексті категорій землевласників і землекористувачів в Україні уже можна зробити. Так, за період 1990–2007 рр. майже на половину зменшилось землекористування сільськогоспо-

дарських підприємств, а державних у – 8,4 раза. Водночас сільськогосподарські угіддя в користуванні громадян зросли більше ніж у 5 разів. Що стосується форм власності на землю, то станом на 1 січня 2007 р. у державній власності перебувало 49,5% земель, приватній – 50% і колективній – 0,5%; сільськогосподарських угідь, відповідно – 28,2%; 71,4 і 0,4%. Отже, сьогодні в Україні понад 70% сільськогосподарських угідь і майже 80,5% площин ріллі знаходиться в приватній власності. Частково сформовано ринок земель.

Сутність ринку земельних ділянок, особливості його об'єкта і суб'єкти досить часто зустрічається в публікаціях, а тому розглянемо лише проблеми його становлення в Україні. Формально в радянські часи ринку землі не було, хоча фактично продавалися і купувалися присадибні ділянки. На сьогодні ринок землі існує, окрім ринку розпайованих земель.

Щодо останніх, то проти цього напряму земельної реформи з самого її початку виступило чимало політиків, практиків і науковців. І хоча сільгоспугіддя приватизовані, але й сьогодні власники земельних пайів неправомочні їх продати на ринку. Спочатку мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення встановлено до 1 січня 2005 р. Останній мораторій (від 13 січня 2007 р.) ввели до 1 січня 2008 р. за умови, щодо цього часу Верховна Рада прийме два закони: «Про ринок земель» і про Земельний кадастр. В разі неприйняття цих законів дія мораторію продовжиться на невизначений час. Як вирішить це питання Верховна Рада нового скликання – невідомо. Можна сподіватися, що депутати новообраного складу Верховної Ради, зрештою, сформують належне законодавче поле щодо ринку земель сільськогосподарського призначення. Питання щодо ринку земельних пайів потребує прискіпливої оцінки головних аргументів як його прихильників, так і опонентів.

Напевне головним для них аргументом на користь ринку землі є та обставина, що приватна власність на землю має охоплювати (як і на будь-які інші об'єкти) усі правомочності власника: володіння, користування і розпорядження. Мораторій

на продаж земельних часток селянами є дискримінація їх прав як землевласників. Тобто це суперечить і теорії власності, і світовій практиці земельного права. Практично в усіх країнах світу приватна власність на земельні ділянки надає право на їх продаж. В Україні зафіксовано і в Конституції, і в Земельному кодексі право приватної власності на землю зокрема на земельні пайі, на більшість земельних часток видані державні акти, а на їх продаж вводиться «перманентний» мораторій. Водночас дозволені інші форми «руху» земельних ділянок. Так, за станом на 1 січня 2005 року за даними Держкомзему України кількість нотаріально посвідчених переходів права на земельну частку (пай) на підставі договору склала 924,5 тис., з них успадковано – 813,9 тис. (86,6%), подаровано – 95,2 тис. (11,6%), обміняно – 2,4 тис. (0,2 %), продано – 13,0 тис. (1,6%).

Саме ці форми обігу земель нерідко є нічим іншим як їх продажем-купівлєю. А тому є підстави вважати, що до моменту введення ринку земельних пайів вони вже будуть знаходитися не у власності тих, хто їх отримав на законних підставах. І, зрозуміло, перераховують усі вигоди існування ринку земель сільгосппризначення.

«Зволікання з уведенням землі в ринковий обіг унеможливило організацію системи середньо- та довгострокового кредитування сільськогосподарських виробників і стимулює заличення інвестицій у галузь. З розвитком ринку землі безпосередньо пов'язане вдосконалення орендних відносин, якими охоплено 92% земельних пайів» [9, с. 4].

За даними держкомзему України, використання половини із загального обсягу розпайованих земель (13 млн га) як застави на умовах іпотечного кредитування вже дозволить заличити в аграрний сектор понад 4 млрд грн. довгострокових кредитів, які не можуть бути заличені іншим шляхом. Це додаткові обігові кошти, підвищення інвестиційної привабливості підприємств і розширення можливостей для розв'язання соціально-економічних проблем на селі.

За інформацією Держкомзему, більше половини власників уже розпайованих земель – люди пенсійного віку. Третина з

них не має спадкоємців або ними є іноземці. Таким чином, продовження мораторію призведе до фактичного вилучення з ринку землі, що належить цим громадянам.

Суперечать нормам Конституції України недопущення звуження змісту й обсягу існуючих прав і свобод громадян при прийнятті нових законів або внесенні змін до вже існуючих, а також ст. 41, якою передбачено право кожного громадянина володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю.

Головні аргументи опонентів ринку земельних пайів «пограбування» селян – латифундизм, спекуляція земельними ділянками, виведення їх із сільськогосподарського обігу тощо.

Критичний підхід щодо викладених аргументів як прихильників, так і опонентів ринку земель сільгосппризначення, зокрема пайів, дає нам підстави сформулювати такі висновки. Якщо зважити на ту обставину, що земля вже приватизована, і вже оформлено та видано державних актів на право приватної власності на земельний пай замість сертифікатів близько 6 млн землевласникам, то немає ніяких законних підстав лишати їх головної складової правомочностей – вільно розпоряджатися земельною ділянкою, зокрема продавати її.

Існує чимало й інших ґрунтовних підстав щодо відміни мораторію на продаж земельних пайів. Головна з них, окрім стимуляції залучення кредитних ресурсів у село, тобто використання землі під засаду (власником високоліквідного об'єкта

застави) є така, що ринок землі може зумовлювати як її парцеляцію, так і концентрацію, тобто сприяти зосередженню сільгоспугідь на великих підприємствах і одночасне зменшення кількості землекористувачів. Раніше відзначалися переваги великих підприємств. Оскільки розміри сільгоспугідь обмежені природою, а їх площа скорочується внаслідок урбанізації, розвитку гірничорудної і видобуваючої галузей промисловості, то збільшити оброблювані землі в межах окремих господарських одиниць можна за такими напрямами:

- збільшення площин ріллі, що для України, зважаючи на розораність землі – недопустимо. Відносно ефективного використання земель сільськогосподарського призначення, то у цілому віддача від землі значно знизилась про що свідчать дані табл. 1. Потребує невідкладного вирішення питання оптимізації агропромислового виробництва, і починати треба з рішучого скорочення обсягів орних земель. Якщо такі землі розпайовані і не підлягають використанню в господарстві (наприклад, залучення для потреб тваринництва), то держава на певний період може взяти на себе орендну плату або навіть викупити їх у селян; [10, с. 270]

- купівля-продаж додаткових земельних ділянок для досягнення оптимальних розмірів;

- оренда землі.

Наведені напрями широко використовуються практично у всіх країнах з рин-

Таблиця 1

#### Результативність використання сільськогосподарських угідь в Україні\*

Показник	1990	2000	2005	2007	2007 р. у % до 1990 р.
Валова продукція сільського господарства, млрд грн	149,9	77,9	92,6	88,8	59,24
Вироблено на 100 га сільськогосподарських угідь, ц	349,0	193,0	258,0	220,0	63,04
Валовий збір зернових і зернобобових культур, млн т	51,0	24,5	38,0	29,3	57,45
Урожайність з 1 га зібраної площи, ц	35,1	19,4	26,0	21,8	62,11

\*Статистичний щорічник «Сільське господарство України» за 2002 рік / За ред. Ю.М. Остапчука // Державний комітет статистики України. – К., 2003. – 319 с. Статистичний щорічник «Сільське господарство України» за 2007 рік / За ред. Ю.М. Остапчука // Державний комітет статистики України. – К., 2008. – 391 с.

ковою економікою, в яких функціонує приватна власність на землю, а відповідно, ринок землі та її оренда.

Раніше нами визначалися позитиви і негативи оренди землі. За великим рахунком все-таки кращий варіант, коли землевласник і землекористувач є одним суб'єктом. А оскільки цього досягти нерідко проблематично, то в країнах з розвиненою ринковою економікою власні землі нерідко поєднуються із її орендою у більш-менш раціональних пропорціях.

В Україні це відноситься до більшості (окрім великих за розмірами земель) фермерських господарств. Сільські домогосподарства, зокрема ОСГ орендують землю в незначних обсягах. А такі організаційно-правові форми господарювання як приватні підприємства, господарські товариства та інші недержавні сільськогосподарські підприємства функціонують практично повністю на орендованих у селян землях. А це зумовлює виробничу та фінансову нестійкість, проблематичність перспективного бізнес-планування тощо, там, де функціонує повноцінний ринок землі. Разом з тим те, що 9/10 землі орендується й абсолютно більшість сільгосп-підприємств працює майже виключно на орендованій землі, не сприяє ефективному функціонуванню аграрної сфери. Нормальним є такий стан, коли господар землю орендує частково, а хоча б половина землі належить йому. І розв'язати цю проблему може дозвіл на продаж землі, тобто формування ринку сільгоспугідь.

В Україні оренда землі набула специфіки у порівнянні з країнами Заходу. Орендні відносини в Україні, зрозуміло, потребують спеціального дослідження, оскільки це багатоаспектне питання. Розглянемо їх у зв'язку з ринком земель. Саме відсутність повноцінного ринку земель сільгосппризначення є однією із причин того факту, що абсолютно більшість селян власників земельних пайв стали орендодавцями. До інших чинників дослідженнями віднесено такі:

- близько 60% землевласників належать до категорії непрацездатних;
- абсолютна більшість працездатних власників земельних часток внаслідок відсутності стартового капіталу, не-

сприятливого підприємницько-ринкового середовища не мали можливості або бажання організувати власне господарство;

— значна частина власників земельних пайв побажали використовувати їх як джерело додаткового доходу у формі орендної плати;

— відсутність повноцінного ринку землі, зокрема мораторій на продаж земельних пайв.

Відсутність повноцінного ринку землі в Україні є, напевне, головним чинником того що оренда земельних часток (пайв) набула широкомасштабного розвитку. Як це можна оцінити в економічному аспекті і, насамперед, з I точки зору розвитку земельних відносин, ефективності сільськогосподарського виробництва, і головне, збереження родючості ґрунтів? В основному у критичному плані, хоча тут мали місце й деякі позитивні моменти. Стосовно останніх, то необхідно підкреслити, що оренда земельних пайв у їх власників більш-менш великими агроформуваннями сприяла тому, що не відбулося масове подрібнення, надмірна парцеляція земель у межах колишніх колгоспів, а пізніше КСП. Саме організованих на їх засадах різних організаційно-правових форм господарювання приватні підприємства, господарські товариства і частково фермерські господарства зосередили як землекористувачі більш-менш великі земельні маси. В Україні оренда землі сприяла тому, що в умовах паювання землі і відсутності ринку останньої вдалося в основному зберегти великі земельні наділи. Такі організаційно-правові форми господарств, як приватні підприємства, різні товариства й інші практично працюють повністю на орендованих землях. Таким чином, оренда землі гальмує процес її парцеляції, сприяє збереженню єдиних великих масивів оброблюваних земель. Орендують землю, насамперед, великі агроформування. Відповідно, вони її краще обробляють. Селяни-землевласники, тобто орендодавці, отримують орендну плату, що сприяє покращенню їх поки що низького життєвого рівня.

На жаль, визначальною рисою земельно-орендних відносин в Україні і ра-

ніше і сьогодні продовжується залишатися їх короткостроковий характер. Зокрема, третина договорів укладається на термін до 3 років, половина – на термін від 4 до 5, решта – до 10 років. Лише 1,8% договорів – на період понад 10 років [11, с. 37]. Чим зумовлена домінування короткострокової оренди сільськогосподарських земель в Україні? Передусім відсутністю достатньої економічної стабільності, низькою орендною платою, сподіваннями на самостійне господарювання за кращих умов для малого підприємства. Як вплине введення ринку земель на орендні відносини в Україні?

По-перше, зменшаться обсяги орендованих земель, а також кількість орендодавців і орендарів, особливо коли землю куплять ті агроформування, які на сьогодні її орендуєть.

По-друге, посилився конкуренція між орендодавцями, оскільки у орендарів землі появиться вибір – купити землю чи її орендувати. Безсумнівно, – це на користь орендарів землі, які зможуть більш дієво впливати як на розміри орендної плати, так і на термін оренди.

По-третє, якщо сучасний орендодавець власник земельного паю забажає його продати не його орендарю, а іншому суб'єкту господарювання, то це призведе до: порушення цілісності вже оброблюваної земельної ділянки, а відповідно, необхідність проведення додаткового межування землі; порушення існуючої господарської і фінансової діяльності орендаря, структури його виробництва, сівозміни.

Отже, введення повноцінного ринку землі в Україні призведе до значних змін в земельних і, зокрема, орендних відносинах. Однозначно оцінити їх не можна. В макроекономічному аспекті ринок землі, тобто її купівля-продаж, безумовно, буде сприяти більш-менш оптимальному співвідношенню в обробітку сільськогосподарських земель: власної і орендованої землі. Тобто у цьому відношенні Україна вийде на стандарти більшості країн Західної Європи. І головне, що будуть створені умови для збереження родючості ґрунтів. Така ж ситуація сформується і на мікрорівні, якщо сучасні орендарі зможуть частково

викупити земельні паї у їх власників, або заключити більш вигідні умови їх оренди. Але вони можуть понести значні втрати, коли власник земельного паю продасть його іншому землекористувачу.

Саме з цих позицій перехід землі від одного власника до іншого на засадах її купівлі-продажу має переваги. Тобто йдеться про «трудову» приватну власність на землю, яка поєднає у одній особі землевласника і землекористувача. Вважаємо, що формування й розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення буде сприяти вирішенню таких актуальних питань сільськогосподарського виробництва.

1. Зростання рівня концентрації сільськогосподарського виробництва і на цих засадах використання переваг великих господарств. Йдеться про ті випадки, коли купуються земельні ділянки аграрними господарствами для приєднання їх до вже оброблюваних або більш-менш великих розмірів.

2. Якщо земля переходить у «трудову» приватну власність то вона набуває всіх позитивних ознак. Усі види доходу від використання землі, що входять в орендну плату при розділені процесів землеволодіння і землекористування залишаються власнику-господарю землі. Відповідно, він має можливість направити їх на інтенсивно-інноваційний розвиток виробництва або знизити ціни на сільськогосподарську продукцію, тим самим підвищити її конкурентоспроможність. За «трудової» приватної власності на землю виключаються джерело нетрудових доходів і на цих засадах – прошарок «рантьє».

Стосовно суб'єктів ринку земель сільськогосподарського призначення, то зрозуміло, що за необмеженої його свободи земельні ділянки зможе купити всякий той, хто має для цього кошти і бажання. І є всі підстави вважати, що вітчизняне законодавство обмежить ринок земель рядом умов і насамперед тих, хто може купувати землі сільськогосподарського призначення. Ними, у першу чергу, а можливо, і виключно стануть господарюючі аграрники, ті хто сьогодні орендує землю в масовому масштабі: приватні підприємства, різні сільськогосподарські товариства і кооперативи, фермерські гос-

подарства, Зрозуміло, що йдеться про бажаний для суспільства напрям купівлі-продажу земельних пайв.

Більш практичний підхід до цього питання вимагає аналізу конкретної ситуації щодо суб'єктів аграрного виробництва на сучасному етапі його розвитку. На сьогодні пропозицію земельних ділянок можуть здійснювати власники земельних пайв (часток). Результати українського загального соціологічного дослідження свідчать, що 22% власників земельних ділянок погодилися б їх продати. Водночас, майже половина селян висловилася проти існування ринку землі. Отже, якщо зважити на кількість власників земельних пайв – 6,8 млн і середній по Україні земельний пай – 4,1 га, то, обсяги пропозиції земель сільськогосподарського призначення становитимуть приблизно 5 млн га. За іншими підрахунками «пропозиція до продажу на ринку землі в найближчі роки становитиме близько 10 млн га [12, с. 206].

Можна погоджуватися чи заперечувати ці розрахунки, виходячи з того, що їх важко перевірити і підтвердити достовірність. Разом з тим, пропозиція існуючих земельних пайв вирішальною мірою, напевне, буде залежати від наступних обставин: ціни на них; розміру орендної плати; наявність сприятливих умови для приєднання земельних пайв до ОСГ. Відносно розміру орендної плати і господарювання на земельних ділянках (паях), то у біжній перспективі істотних позитивних зрушень не має підстав очікувати. І якщо зважити на сучасний низький рівень орендної оплати, і на те, що понад половину орендодавців становлять особи пенсійного віку, то більшість їх за більш менш нормальну ціну готові продати землю. Окрім того, більшість нащадків селян-пенсіонерів мешкають в містах і повертаються в село не збираються. Це також приведе до того, що за умов, коли земля не потрібна, її власники-нащадки намагаються її продати. Такі бажання, безумовно, приведуть до значної пропозиції земельних ділянок на початковому етапі уведення земельного ринку.

Попит на земельні пай буде визначатися двома чинниками: прибутковістю виробництва тих агроформувань, які по-

бажають купити землю; рівнем цін на неї. Стосовно прибутків потенційних покупців земель сільгospriзначення (в першу чергу сільськогосподарських підприємств), то вони поки що незначні. Так, у 2006 р. прибуток усіх сільськогосподарських підприємств в Україні від всієї діяльності становив – 2445,4 млн грн, а функціонувало 58575 одиниць господарюючих суб'єктів. На одне сільськогосподарське підприємство було, таким чином, в середньому отримано 6,2 млн грн. Рівень рентабельності всієї діяльності становив – 7,4%, а сільгospродукції – 2,8%. Частка збиткових недержавних підприємств становила: 32,4%. Зважаючи на зношуваність техніки, відсталість технологій, низький рівень внесення добрив, диспаритет цін тощо, зрозуміло, що платоспроможність усіх агроформувань невисока, а понад третина їх взагалі не отримують доходи. Ось чому за найоптимістичнішими оцінками попит не перевищить 6 млн га. За умови уведення мораторію ця невідповідність зросстатиме. Тому навіть норма переходних положень Земельного кодексу, за якою продаж земель сільськогосподарського призначення протягом 2005–2010 рр. обмежуватиметься 100 га, викликає пересторону щодо подальшого зниження попиту на землю та падіння цін її на ринку, що не дасть можливості нинішнім власникам одержати реальні гроші від продажу земельної ділянки. Експерти Інституту сільського розвитку вважають, що майбутня структура сільського господарства України визначиться на початковому етапі формування земельного ринку. «Згідно з отриманими даними покупцями землі, на думку 54% селян, стануть, у першу чергу, вітчизняні і закордонні інвестори, які вже зараз орендують великі площа сільськогосподарських земель в Україні» [13].

З уведенням ринку земель сільгospriзначення на ньому очікується незбалансованість пропозиції і попиту у першу чергу на земельні пай. Звідси низькі ціни на них. Більше того, це може викликати обвальне падіння цін на землю. Звісно триватиме така ситуація недовго, але це буде достатнім, щоб земля опинилася в руках у спекулянтів або тих, хто намагатиметься отримати короткострокову виго-

ду — низька ціна, за якої була куплена земля, буде сприяти цьому. Дослідженнями встановлено, що основним засобом протидії цим негативним процесам, безумовно, є цінове регулювання з боку держави як за рахунок законодавчих обмежень, так і за рахунок економічних важелів впливу.

Щодо таких можливих негативних наслідків, як скуповування їх за безцінь, поява латифундістів тощо, то їх можна нейтралізувати за допомогою державного регулювання ринку земель. У Земельному кодексі України зафіксовано, що покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільгоспвиробництва можуть бути: громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи в сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва; юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва.

Отже, чинне законодавство передбачає право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення тими, хто буде їх обробляти. А це приведе до поєднання процесів землеволодіння і землекористування в одній особі, що найкраще сприяє раціональному використанню землі і збереженню її родючості. Земельний кодекс передбачає розробку й прийняття основоположних нормативно-правових актів, зокрема, Законів України «Про ринок землі», «Про державний земельний (іпотечний) банк», «Про оцінку земель», «Про державний земельний кадастр». І головне, що в Україні існує як потенційна пропозиція, так і потенційний попит на ринку землі. Власниками земельних ділянок і земельних часток (паїв) є 6,7 млн громадян України. Багато з них уже готові продати свої земельні паї. За деякими підрахунками, пропозиція до продажу на ринку землі в найближчі роки становитьиме близько 10 млн га. Водночас попит не перевищить 6 млн га. Відповідно, ціна землі буде нижчою за ціну рівноваги, що сприятиме її купівлі сільгоспідприємствами, навіть з відносно невеликою рентабельністю.

Інтереси власників землі й суспільства, як відомо, не завжди співпадають. Більш-менш поєднати їх можна лише за допомогою держави. Тобто державне регулювання земельним фондом, земельними відносинами і зокрема ринку землі — неодмінна умова поєднання інтересів землевласників, землекористувачів й інших громадян на виважений правовій основі. У першу чергу держава має використати зарубіжний досвід, зрозуміло, із врахуванням національних особливостей, не допустити негативів на ринку землі. Інакше кажучи, заборонити парцеляцію земельних ділянок при змінах їх власника, використання сільгоспугідь не за призначенням, недопущення латифундизму. І, напевне, головним в державному управлінні земельним фондом є сприяння, підтримка й контроль за такими процесами як відновлення родючості ґрунту, продуктивне використання земель, екологічна складова у землекористуванні. Зокрема, йдея про створення й регулювання державою організованих земельних відносин.

#### Список використаної літератури

1. Указ Президента України «Про Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001–2005 роки» від 30 травня 2001 року № 372/2001 // Офіційний вісник України. — 2001. — № 22. — С. 34. — Ст. 986.
2. Сенчуков В. Какая собственность на землю нужна Украине / В. Сенчуков, В. Семенюк // Экономика Украины. — 2000. — №2. — С. 62–70.
3. Михасюк І. Розвиток приватних агроформувань і подолання аграрної кризи / І. Михасюк // Економіка України. — 2000. — С. 62–66.
4. Саблук П.Т. Стан економіки і реформ в агропромисловому комплексі України та завдання вчених економістів-аграрників / П.Т. Саблук // Економіка АПК. — 1999. — № 1. — С. 3–31.
5. Лукінов І.І. Продовольча безпека та її гострота у світовому вимірі / І.І. Лукінов // Економіка АПК. — 2001. — №4. — С. 33–36.
6. Саблук П.Т. Підвищення ролі аграрної економічної науки у формуванні

- та реалізації аграрної політики в Україні / П.Т. Саблук // Економіка АПК. – 2001. – №3. – С. 3–10.
7. Агропромисловий комплекс України: стан, тенденції та перспективи розвитку. Інформаційно-аналітичний збірник (випуск 6) / за ред. П.Т. Саблука та ін. – К.: IAE УААН, 2003. – 764 с
8. Мельник Л.Л. Земельна реформа в сільському господарстві: її підсумки, сучасний стан і перспективи розвитку / Л.Л. Мельник // Держава і регіони: Серія: Економіка та підприємництво. 2004. – №2. – С. 132–135.
9. Кучма Л.Д. Дбаючи про село, ми забезпечуємо майбутнє / Л.Д. Кучма // Економіка АПК. – 2004. – №11. – С. 3–10.
10. Селіверстов В.В. Особливості формування земельних відносин у ринкових умовах / В.В. Селіверстов, А.Д. Топалов // Держава та регіони. Серія: Економіка та підприємництво. – 2006. – № 5. – С. 268–271.
11. Данкевич А.Є. Ефективність використання орендованих земель у сільськогосподарських підприємствах / А.Є. Данкевич // Економіка АПК. – 2003. – №12. – С. 36–40.
12. Мельник Л.Ю. Теоретичні аспекти ринку землі / Л.Ю. Мельник, В.В. Селіввестров // Держава та регіони: Серія: Економіка та підприємництво. – 2006. – № 6. – С. 205–209.
13. 2002 Census of Agriculture. United States Summary and State Data. Vol. 1, Cerographic. Area Series. Part. 51. U.S. Department of Agriculture. Issued June 2004.

*Отримано 17.02.2009*