

Гарнага О. М., к.е.н., доцент

(Національний університет водного господарства та природокористування,
м. Рівне)

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ ВЕКТОРИ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

У статті розглянуто організаційно-економічні вектори регулювання ринку землі сільськогосподарського призначення. Досліджено інструментарій регулювання ринку землі. Запропоновано модель ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Розкрито основні завдання землеустрою. Висвітлено питання удосконалення ринкової інфраструктури.

Ключові слова: ринок землі; регулювання ринку; іпотечне кредитування; землеустрій; інфраструктура; земельні відносини.

Вступ. Земельна реформа завжди була фундаментальною ланкою радикальних змін економіки в системі агропромислового комплексу. Перехід до ринкових відносин та розробка механізму земельного ринку, обумовлює докорінну зміну всього земельного ладу країни. Проблеми ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення та розробка організаційно-економічних векторів його регулювання мають першочергове значення для практичної реалізації аграрної реформи та зміцнення стимулів раціонального використання земель. Проте, незважаючи на значну актуальність проблеми ринкового обігу земель в сучасній аграрній політиці та процесах трансформації галузі, їх теоретичне розроблення відстає від нинішніх вимог раціонального використання та охорони земель, а це вкрай негативно позначається на соціальних та екологічних аспектах розвитку всього аграрного сектора. Отож, запуск ефективного ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, а також векторів його організаційно-економічного регулювання залишаються стратегічними питаннями, від реалізації яких залежить подальший розвиток земельних відносин та національної економіки в цілому.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вагомий внесок у розробку проблематики формування ринку землі було зроблено: П. Гайдуцьким, Г. Гуцуляком, Д. Добряком, Й. Дорошем, І. Лукіновим, А. Мартином, Л. Новаковським, П. Саблуком, А. Сохничем, А. Третьяком, Г. Черевком, М. Хвесиком та ін. Проте, визнаючи безперечно вагомий

доробок науковців та практиків у дослідження формування і розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, слід зауважити, що низка проблем, зокрема щодо його векторів його організаційно-економічного регулювання потребує подальшого вивчення та опрацювання.

Постановка завдання. Мета дослідження полягає в обґрунтуванні ефективних векторів організаційно-економічного регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в контексті трансформації земельних відносин.

Викладення основного матеріалу. Наша держава володіє значним земельним ресурсом, який становить 6% території всієї Європи. Із 60 млн гектарів майже 70% складають сільськогосподарські угіддя з високою родючістю. Такий ресурс варто розглядати як потужну конкурентну перевагу України, проте його практична реалізація вимагає застосування ефективної системи земельних відносин, адекватної сучасним умовам міжнародної конкуренції. Оскільки в умовах глобалізації та все більшої інтеграції України у європейські та світові економічні процеси саме агропромисловий комплекс може стати в авангарді розвитку української економіки. Згідно п. 15 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України [1] до 1 січня 2019 року діє мораторій на купівлю-продаж сільськогосподарських земель, умовою зняття якого є набрання чинності Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення». 13 листопада 2019 р. Верховна рада ухвалила законопроект про ринок землі згідно з яким пропонується з 1 жовтня 2020 скасувати заборону на відчуження земель сільськогосподарського призначення всіх форм власності.

Також, варто зауважити, що Комітетом Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин розроблено проєкт «Концепції обігу земель сільськогосподарського призначення» з урахуванням пропозицій USAID (Агентство США з міжнародного розвитку), Світового банку, ННЦ «Інститут аграрної економіки», Асоціації «Український клуб аграрного бізнесу», Української аграрної конфедерації та інших експертів. Для відкриття земельного ринку в ньому зазначені такі передумови: запровадження ефективних механізмів протидії рейдерству, визначення процедури консолідації земель, спрощення умов для одержання українцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення, вдосконалення процедури пільгового оподаткування та фінансової підтримки вітчизняних сільськогосподарських

товаровиробників, встановлення порядку приватизації земельних ділянок громадянами України тощо [3].

У зв'язку з цим, нами досліджено чинне законодавство, що визначає повноваження органів влади у сфері земельних відносин, а також норми стосовно набуття та реалізації прав власності, які передбачають участь держави в реалізації відповідних процедур.

Проаналізовано ряд нормативно-правових актів щодо владних повноважень у сфері земельних відносин, зокрема ряд Указів Президента України, постанов Кабінету Міністрів України та відповідних наказів і розпоряджень окремих відомств. Проведений аналіз показав [3-7]:

- високе адміністративне втручання в сферу земельних відносин та процес ринкового обігу земель щодо володіння, використання та розпорядження об'єктами земельної власності;

- надмірний адміністративний тиск на суб'єктів ринку земель сільськогосподарського призначення, що проявляється через прямі заборони, а також норми, що вимагають погодження державних органів влади, зокрема щодо використання земель;

- традиції державного регулювання передбачають безпосереднє управління державними землями;

- висока централізація державного регулювання ринкового обігу земель. Хоча, тут варто зауважити, що у країнах з перехідною економікою, до яких належить і наша країна, на етапі становлення та розвитку ринкових перетворень держава повинна справляти активніший вплив, аніж за умов усталеної змішаної економіки [8].

Адже послаблення державного впливу, як правило, супроводжується спробами суб'єктів господарювання перекласти на органи влади проблеми охорони навколишнього середовища, вирішення різних соціальних питань тощо. У розвинених країнах з ринковою економікою такі спроби обмежуються як суспільним і державним регулюванням, так і різними ринковими механізмами [9]. В іншому ж випадку, як це відбувається в нашій країні, вони лягають на найменш захищені верстви населення та, звісно, докільля. Згідно даних Держгеокадастру, понад 1,5 млн власників земельних паїв померли не дочекавшись повноцінних прав на розпорядження своєю приватною власністю. Через неможливість оформлення спадщини або ж через відсутність спадкоємців понад 400 тисяч громадян не змогли передати землю у спадщину і залишили понад 1,6 млн га сільськогосподарських земель безгосподарними [10].

Основним законодавчим нормативом визначення прав власності на землю та механізмів її реалізації, розподілу

повноважень органів влади та місцевого самоврядування стосовно регулювання земельних відносин та ринку сільськогосподарських земель є Земельний кодекс України [11]. В цьому документі закріплені положення нормативно-правового забезпечення щодо набуття та реалізації права власності на землю. Окрім цього, Земельний кодекс України передбачає врегулювання питань щодо основних характеристик ринку земель, що передбачає платформу перерозподілу земельної власності [11].

Організаційно-економічне регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення варто розглядати як механізм стимулювання перерозподілу і консолідації земельної власності задля підвищення ефективності ринкового обігу земель. Водночас регулюючі інструменти ринку сільськогосподарських земель є різними та повинні працювати у взаємозв'язку (рис. 1).

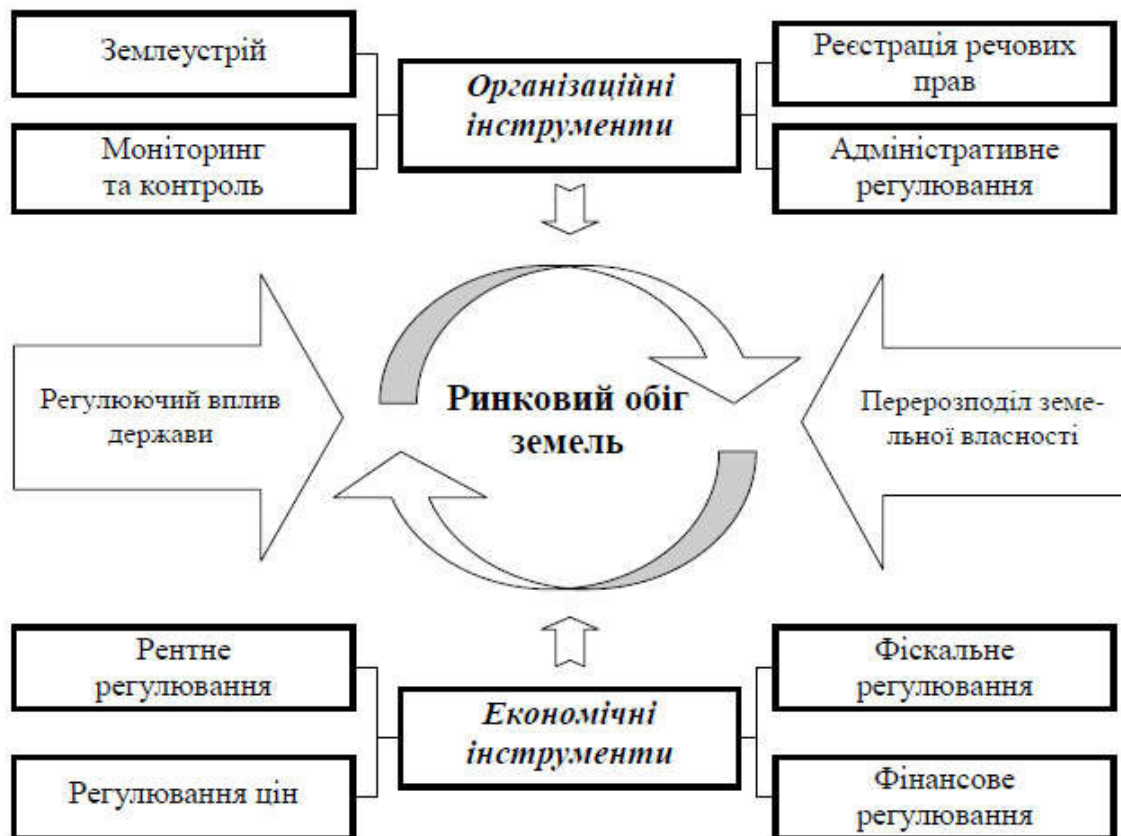


Рис. 1. Інструментарій регулювання ринку сільськогосподарських земель

Інструментарій адміністративного регулювання передбачає введення через нормативно-правові важелі дозвільного характеру або обмежень щодо набуття і реалізації права власності на землю (ліцензування, заборони, дозволи, експертиза тощо).

Економічний інструментарій є регуляторною системою, що складається з таких елементів: фінансове регулювання; фіскальне регулювання; рентне регулювання; ціноутворення.

Система економічних регуляторів складається із: земельної ренти; податків; орендної плати за землю; ринкових та заставних цін на землю; компенсаційних платежів при вилученні земель; компенсаційних виплат при консервації земель; платежів за підвищення родючості землі; штрафних платежів за екологічні збитки тощо.

Організаційно-економічний інструментарій регулювання ринку землі повинен відповідати таким положенням [13]:

- земельна рента є основою для забезпечення системи економічних регуляторів і взаємодії рентних регуляторів з економічними важелями (цінами, позичковим відсотком, прибутковим податком тощо);
- забезпечення рівних можливостей для організації відтворювального процесу усіма суб'єктами земельних відносин;
- забезпечення врахування прав та інтересів всіх соціальних груп населення в процесі реалізації прав власності на землю та організації процесу землекористування;
- підтримка раціонального розміщення продуктивних сил і розширення спеціалізації сільськогосподарського виробництва;
- забезпечення швидкого перерозподілу земель на користь зацікавлених землевласників;
- забезпечення екологізації сільськогосподарського виробництва.

Одним із найважливіших інструментів регулювання ринку сільськогосподарських земель є землеустрій, до основних завдань якого відносять [11; 12]:

- а) реалізація політики держави щодо науково обґрунтованого перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодінь, створення екологічно сталих ландшафтів;
- б) інформаційне забезпечення правового, економічного, екологічного механізму регулювання земельних відносин;
- в) встановлення на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень;
- г) здійснення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель;
- ґ) організація територій сільськогосподарських підприємств із створенням просторових умов, що забезпечують еколого-економічну оптимізацію використання та охорони земель

сільськогосподарського призначення;

д) розробка системи заходів по збереженню і поліпшенню природних ландшафтів, відновленню і підвищенню родючості ґрунтів, рекультивації порушених земель, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів тощо.

Представимо на рис. 2 запропоновану модель ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення:

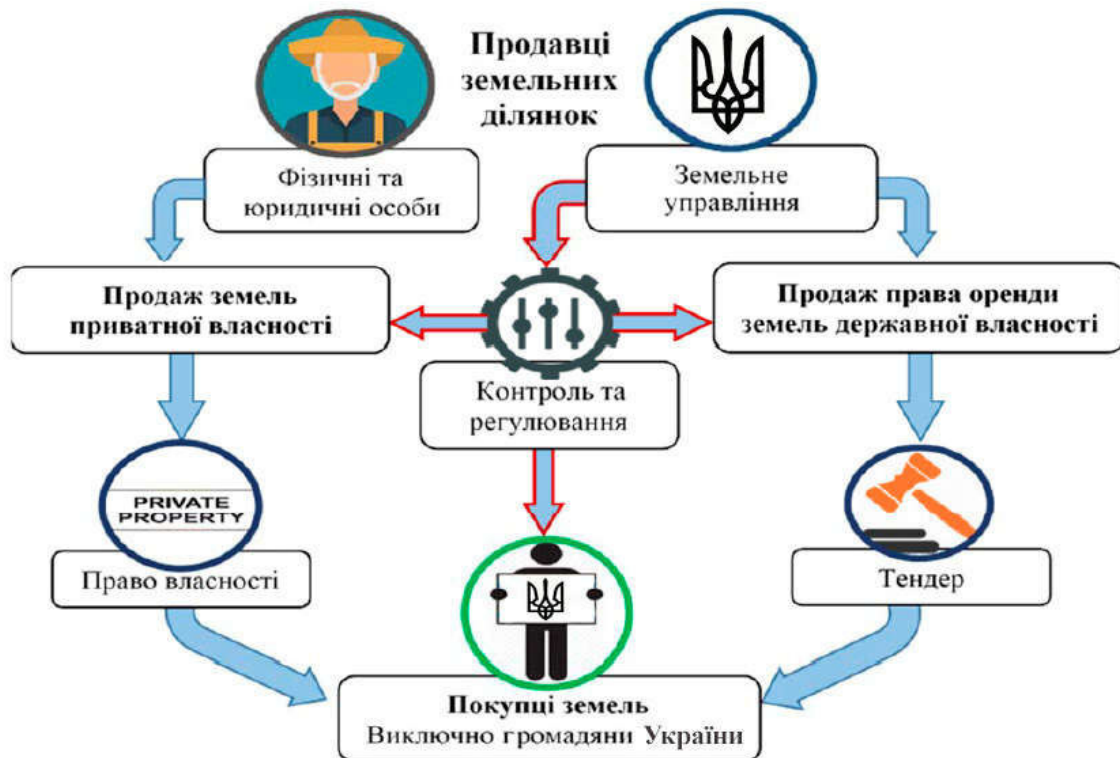


Рис. 2. Модель ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення

Основою системи економічного регулювання ринку землі є плата за землю. Шляхом регулювання плати за землю можна впливати на фінансові інтереси землевласників і землекористувачів для підвищення ефективності системи землекористування.

Аналізуючи обрану проблематику, слід сказати, що важливою передумовою сталого розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення є удосконалення ринкової інфраструктури. До основних елементів ринкової інфраструктури відносять:

- інформаційне забезпечення;
- систему реєстрацію прав на земельні ділянки;
- оцінювання земельних ділянок для визначення ціни для їх приватизації,

- забезпечення страхування ризиків.

Ефективна робота ринкової інфраструктури неможлива без банків, інформаційних служб та товарно-кредитних корпорацій.

Також потребують вирішення питання використання сільськогосподарських земель у вигляді застави. Це передбачає залучення до системи земельних відносин банків. Для громадян іпотечне кредитування є недоступним через надто високі відсотки та низькі власні доходи. Для ефективного використання потенціалу земельної іпотеки варто залучити до земельних відносин сучасний інструментарій фондових ринків, наприклад, через застосування цінних паперів у якості застави.

Отже, зважаючи на низку окреслених положень, вектори організаційно-економічного регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення повинні передбачати:

- затвердження умов для доступу на ринок, правового режиму використання землі (з урахуванням екологічних стандартів) залежно від зонування, формування сервітутів громадського використання земель, які перебувають в приватній власності;

- становлення економічного регулювання шляхом удосконалення системи оподаткування об'єктів земельної власності залежно від їх ринкової привабливості, впровадження прогресивних програм розвитку соціальної інфраструктури на місцевому рівні, забезпечення підтримки системи фінансових послуг на ринку землі, розвиток екологічно безпечного землекористування тощо;

- адміністративні заходи та контроль, які передбачають затвердження стандартів використання сільськогосподарських земель (граничні норми вмісту забруднюючих речовин, особливості землекористування на ерозійно небезпечних землях тощо).

Висновки. Запропоновані вектори організаційно-економічного регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення повинні стати невід'ємною складовою соціально-економічної політики країни. Вони передбачають реалізацію взаємоузгоджених і скоординованих заходів, інноваційні й інвестиційні зміни в аграрному секторі економіки заради підвищення ефективності економічного зростання сільськогосподарського виробництва, а також забезпечення конституційних прав громадян держави.

1. Земельний кодекс України № 2768-III від 25 жовтня 2001 року. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/> (дата звернення 20.02.2020). 2. Про обіг земель сільськогосподарського призначення : проект Закону № 5535 від 13.12.2016. URL: <http://w1.c1.rada.gov.ua/> (дата звернення 20.02.2020). 3. Заяць В. М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель : монографія. К. : ННЦ «ІАЕ», 2012. 390 с.



4. Амбросов В. Я. Переход к рыночным земельным отношениям. *Стратегії реалізації земельної реформи*. 2011. № 1. С. 39–41. 5. Будзяк В. М. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2008. № 8. С. 118–122. 6. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні : наукова монографія. К. : Аграр Медіа Груп, 2011. 252 с. 7. Гарнага О. М. Еколого-економічні засади формування ринку сільськогосподарських земель : монографія. Рівне : НУВГП, 2006. 142 с. 8. Загурський О. М. Становлення ринкових форм обігу земельних ресурсів в Україні. *Актуальні проблеми економіки*. 2005. № 9 (51). С. 11–20. 9. Заяць В. М. Перспективи державного регулювання ринку землі. *Агроінком*. 2008. № 11-12. С. 106–110. 10. Шкуратов А. И. Эколого-экономические проблемы сельскохозяйственного землепользования в процессе реформирования земельных отношений в Украине. *Проблемы экономики* : сб. науч. трудов. 2013. № 1 (16). С. 247–257. 11. Добряк Д. С., Тихонов А. Г., Гребенюк Н. В. Теоретичні засади сталого розвитку землекористування у сільському господарстві : монографія. К. : Урожай, 2004. 134 с. 12. Чудовська В. А. Концептуальні підходи до удосконалення системи регулювання земельних відносин в аграрному секторі. *Екологічні, соціальні й економічні аспекти розвитку АПК на засадах раціонального ресурсовикористання* : колективна монографія / за ред. П. В. Писаренка, Т. О. Чайки, О. О. Ласло. П. : Видавництво «Сімон», 2015. С. 155–169. 13. Дивакова Е. В. Экономическое регулирование развития рынка земель сельскохозяйственного назначения на региональном уровне. *Землеустройство, кадастр и мониторинг земель*. 2009. № 7. С. 62–77.

REFERENCES:

1. Zemelnyi kodeks Ukrainy № 2768-III vid 25 zhovtnia 2001 roku. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/> (data zvernennia 20.02.2020). 2. Pro obih zemel silskohospodarskoho pryznachennia : proekt Zakonu № 5535 vid 13.12.2016. URL: <http://w1.c1.rada.gov.ua/> (data zvernennia 20.02.2020). 3. Zaiats V. M. Rozvytok rynku silskohospodarskykh zemel : monohrafiia. K. : NNTs «IAE», 2012. 390 s. 4. Ambrosov V. Ya. Perekhod k rynochnym zemelnym otnosheniiam. *Stratehii realizatsii zemelnoi reformy*. 2011. № 1. S. 39–41. 5. Budziak V. M. Formuvannia rynku zemel silskohospodarskoho pryznachennia. *Ekonomika APK*. 2008. № 8. S. 118–122. 6. Martyn A. H. Rehuliuivannia rynku zemel v Ukraini : naukova monohrafiia. K. : Ahrar Media Hrup, 2011. 252 s. 7. Harnaha O. M. Ekoloho-ekonomichni zasady formuvannia rynku silskohospodarskykh zemel : monohrafiia. Rivne : NUVHP, 2006. 142 s. 8. Zahurskyi O. M. Stanovlennia rynkovykh form obihu zemelnykh resursiv v Ukraini. *Aktualni problemy ekonomiky*. 2005. № 9 (51). S. 11–20. 9. Zaiats V. M. Perspektyvy derzhavnogo rehuliuivannia rynku zemli. *Ahroinkom*. 2008. № 11-12. S. 106–110. 10. Shkuratov A. I. Ekoloho-ekonomicheskie problemy selskokhoziaistvennoho zemlepolzovaniia v protsesse reformirovaniia zemelnykh otnoshenii v Ukraine. *Problemy ekonomiki* : sb. nach. trudov. 2013. № 1 (16). S. 247–257. 11. Dobriak D. S., Tykhonov A. H., Hrebenuk N. V. Teoretychni zasady staloho rozvytku zemlekorystuvannia u silskomu hospodarstvi : monohrafiia. K. : Urozhai, 2004. 134 s. 12. Chudovska V. A. Kontseptualni pidkhody do udoskonalennia systemy rehuliuivannia zemelnykh vidnosyn v ahrarnomu sektori. *Ekolohichni, sotsialni y ekonomichni aspekty rozvytku APK na zasadakh ratsionalnogo resursovykorystannia* : kolektyvna monohrafiia / za red. P. V. Pysarenka, T. O. Chaiky, O. O. Laslo. P. : Vydavnytstvo «Simon», 2015.

S. 155–169. 13. Divakova E. V. Ekonomicheskoe reholirovanie razvitiia rynka zemel selskokhoziaistvennogo naznacheniiia na rehionalnom urovne. *Zemleustroistvo, kadastr i monitorinh zemel*. 2009. № 7. S. 62–77.

Harnaha O. M., Candidate of Economics (Ph.D.), Associated Professor
(*National University of Water and Environmental Engineering, Rivne*)

ORGANIZATIONAL AND ECONOMIC VECTORS OF AGRICULTURAL LAND MARKET REGULATION

The article deals with the organizational and economic vectors of the agricultural land market regulation. The tools of the land market regulation are investigated. A model of agricultural land market circulation is proposed and issues of market infrastructure improvement are highlighted.

Land reform has always been a fundamental link to radical changes in the economy in the agro-industrial system. The transition to market relations and the development of the mechanism of the land market, causes a fundamental change in the entire land system of the country. The problems of market circulation of agricultural land and the development of organizational and economic vectors for its regulation are of paramount importance for the practical implementation of agrarian reform and the strengthening of incentives for rational land use. However, despite the significant relevance of the problem of market circulation of land in modern agrarian policy and processes of transformation of the industry, their theoretical development lags behind the current requirements of rational use and protection of land, and this has a very negative impact on the social and environmental aspects of the development of the entire agrarian sector. Therefore, the launch of an effective agricultural land market in Ukraine, as well as the vectors of its organizational and economic regulation, remain strategic issues, from which depend on the further development of land relations and the national economy as a whole.

In our opinion, Ukraine needs a new organizational and economic paradigm in terms of forming effective land relations and the relevant agricultural land market, especially in conditions where the country's economy has already begun reformatting to market bases, and the internal mechanism of self-regulation of these relations is either not expanding or is scarce to all sectors of the national economy, including the agricultural sector. Therefore, we propose an appropriate toolkit for regulation of the agricultural land market, the use of which will help to solve a number of tasks in this area. Thus, the directions of organizational and economic regulation should be directed not at making decisions in the context of individual land-use objects, but at the formation of total conditions and rules that will allow landowners and land-users to develop individual plans of agricultural land use within certain norms and established restrictions.

Keywords: land market; market regulation; mortgage lending; land management; infrastructure; land relations.

Гарнага А. Н., к.э.н., доцент
(Национальный университет водного хозяйства и природопользования,
г. Ровно)

ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ВЕКТОРЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

В статье рассмотрены организационно-экономические векторы регулирования рынка земли сельскохозяйственного назначения. Исследован инструментарий регулирования рынка земли. Предложено модель рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения. Раскрыты основные задачи землеустройства. Освещены вопросы усовершенствования рыночной инфраструктуры.

Ключевые слова: рынок земли; регулирования рынка; ипотечное кредитование; землеустройство; инфраструктура; земельные отношения.

Стаття надійшла до редакції 06.02.2020 р.