

Сергій РИБАЛКО

КУПІВЛЯ-ПРОДАЖ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ – ОСНОВНЕ ГАЛЬМО РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ

Розглянуті міфічні позитиви та реальні наслідки від купівлі-продажу землі сільськогосподарського призначення в Україні. Запропоновані першочергові заходи щодо врегулювання земельних відносин в сільському господарстві.

Постановка проблеми. На сьогодні в Україні земельне питання є головним, нагальним і вкрай важливим. Воно викликає величезну кількість галузевих, наукових і політичних дискусій різного масштабу. Лише ледар не обговорює необхідність земельної реформи. Питання в іншому: “Чи є політичне, економічне, соціальне та законодавче підґрунття для ефективного проведення земельної реформи?”, “Як забезпечити системний підхід до вирішення проблем земельних відносин?”, “Які будуть реальні наслідки купівлі-продажу землі сільськогосподарського призначення?”.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню питань реформування земельних відносин, зокрема купівлі-продажу землі сільськогосподарського призначення, присвячені роботи відомих українських вчених-економістів, а саме: В. І. Андрейцева, В. Я. Месель-Веселяка, П. Т. Саблука, А. Я. Сохничка, О. М. Шпичака, В. Я. Амбросова, С. М. Кваши, М. П. Бутко, М. М. Федорова, Б. Й. Пасхавера та ін. Поряд з цим більшість науковців наголошує на необхідності запровадження приватної власності на сільськогосподарські землі [2, 3, 5, 6]. Наша думка діаметрально протилежна. Відповідно до тенденцій розвитку сучасних земельних відносин насамперед слід звернути увагу не на приватну власність, а на якісний розвиток довгострокових орендних відносин. Тому вважаємо, що на сучасному етапі розвитку аграрної економіки купівля-продаж землі сільськогосподарського призначення є основним чинником стримування розвитку сільськогосподарського виробництва.

Метою дослідження є оцінка майбутніх результатів і наслідків від купівлі-продажу землі сільськогосподарського призначення та розробка основних заходів щодо врегулювання земельних відносин у сільському господарстві. Методика проведеного дослідження ґрунтувалась на використанні методу аналізу і синтезу, статистико-економічних методів.

Результати дослідження. На підтвердження нашої позиції розглянемо міфічні позитиви та реальні наслідки від купівлі-продажу землі сільськогосподарського призначення (табл. 1).

Таблиця 1

Аналіз майбутніх результатів і наслідків від купівлі-продажу землі
сільськогосподарського призначення

№ з/п	“Міфічні” позитиви від продажу землі	Реальні наслідки від продажу
1	Приватна власність на сільськогосподарські землі є визначальним чинником забезпечення ефективності сільськогосподарського виробництва	Незважаючи на існуючий мораторій на купівлю-продаж землі сільськогосподарського призначення, сьогодні ефективно функціонують 73% сільгоспідприємств, порівняно з 2007 р. кількість збиткових підприємств скоротилась на третину. При цьому рівень рентабельності виробництва продукції сільського господарства різко зростає з 2,8% (2006 р.) до 20,6% (2010 р.), у т. ч. продукції рослинництва – з 11,3% до 26,4% [8].
2	Сільгоспідприємства зможуть отримувати іпотечні кредити під заставу землі	Сільгоспвиробники не зможуть закласти землю в заставу тому, що її спочатку необхідно буде викупити у власників, а коштів для цього у них немає.
3	Іноземні громадяни не зможуть купувати землю	Сьогодні в Україні працюють сотні підприємств, які обробляють землю і засновниками яких є іноземні громадяни. Ця земля перебуває у них в довгостроковій оренді і як резиденти вони будуть мати повне право на купівлю землі.
4	Один резидент зможе купити не більше 100 га землі	В Україні йде масове укрупнення господарств і ми маємо підприємства, які обробляють до 80 000 га землі. Вся ця земля знаходиться переважно в довгостроковій оренді. Власники землі зможуть продати її лише цій компанії, або її дочірнім підприємствам. У протилежному разі цим правом не зможуть скористатися майже половини власників землі.
5	Продаж землі дасть змогу подолати бідність в Україні (за рекомендаціями ООН)	Досвід Естонії, Словаччини, Румунії, Чехії, Угорщини свідчить, що середня ціна 1 га землі дорівнює близько 1 тис. євро. Вартість землі на первинному ринку на перших етапах (а саме в цей час продасть свою землю найбідніша частина населення) буде становити 3000–15000 тис. грн. за пай. Такі одиноразові суми не зможуть впливати на подолання бідності в сім'ях.

Наголошуючи на купівлі-продажу землі, більшість вчених-економістів говорить про міфічну користь для сільського господарства. Так, у XIX–XX ст. у деяких країнах це була важлива складова ринкової економіки, але сьогодні констатуємо, що в США основним чинником, що стримує розвиток сільськогосподарського виробництва, економісти вважають приватну власність на землю. Дотації держави у 2006 р., а це 158 млрд. дол. США, фактично дорівнюють сумі орендної плати, що сплачу-

ють фермери власникам землі. І чим більші дотації, тим вища вартість оренди. Тобто держава здійснює фінансування власників землі, проте взагалі відсутнє рефінансування в сільськогосподарське виробництво. На сьогодні найбільші досягнення в сільськогосподарському виробництві є в тих країнах, де немає приватної власності на землю (Китай та Ізраїль). Це зрозуміло, адже довгострокова оренда та державне регулювання податку на землю дають змогу робити довгострокові інвестиції в найбільш передові технології. Тобто передовий світовий досвід показує, що купівля-продаж землі сільськогосподарського призначення є гальмом розвитку аграрної економіки.

Більшість науковців вважає, що продаж землі підвищить капіталізацію аграрного ринку. Проте це велика помилка. Сьогодні реальна вартість землі згідно з досвідом Росії становитиме 1000–1500 дол. за 1 га. Майже 40 млн. га сільськогосподарської землі максимально будуть коштувати 60 млрд. дол. Загальна заборгованість країни та резидентів перед нерезидентами та міжнародними фінансовими структурами дорівнює 110 млрд. дол., тому земля як фінансовий інструмент не може відігравати суттєву роль в економічному розвитку країни, якщо продати її зараз за безцінь.

Погоджуємося з С. М. Квашою, що, розглядаючи перспективи розвитку земельних відносин у напрямку формування приватної власності на землю через її купівлю-продаж, слід виходити з трьох аспектів її змісту: політичного, економічного і соціального [3]. Вважаємо за доцільне зупинитися на основних економічних наслідках від впровадження ринку землі сільськогосподарського призначення.

1. Розвиток виробництва різко зупиниться, тому що виробники будуть вимушені всі кошти вкладати в купівлю землі, а не в модернізацію виробництва та підвищення зарплати працівників, оскільки без землі немає ніякого сенсу вкладати кошти в інфраструктуру. Цей процес затримає розвиток на 8–10 років, а також змусить більшість середніх і дрібних виробників продати свій бізнес іноземним компаніям.

2. Україна знову, як і 17 років назад, втратить свою конкурентоздатність на світових ринках продовольства. Хто в цьому зацікавлений? Відповідь треба шукати в тому, що на проведення розпаювання Україні було виділено 200 млн. дол. за міжнародною програмою, фінансованою США, а також чималі гроші на безкоштовне оформлення державних актів на землю. Саме таку політику сьогодні активно пропагує лише президент з подачі американських радників.

3. Землю скуплять олігархічні фінансові групи, але здебільшого зарубіжні, найбільше російські. Сьогодні всі землі заорендовані і деякі навіть не обробляються просто в очікуванні можливості її продати.

4. Зацікавленість у відкритті ринку сільськогосподарської землі виявляють і структури, які до цього займалися спекуляціями на ринку несільськогосподарської землі. Адже це єдиний ресурс, на якому можна за рахунок спекуляції заробити надприбутки.

5. Зниження податкових надходжень до бюджету неминуче після скорочення обсягів виробництва.

Висновки. Отже, першочерговими завданнями щодо врегулювання земельних відносин є такі:

- відмова від “земельної утопії”, тобто слід перестати проголошувати, що купівля-продаж землі сільськогосподарського призначення є головним чинником забезпечення ефективності сільськогосподарського виробництва;
- ефективний розвиток орендних відносин з урахуванням провідного зарубіжного досвіду (Китай, Ізраїль);

- пропагування активного використання довгострокової оренди земель сільськогосподарського призначення (15 років і більше) як чинника ефективного землекористування;
- накладання мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення на 3 роки для прийняття подальших зважених рішень;
- відпрацювання механізму поступового повернення землі у власність територіальних громад;
- під час проведення чергових виборів провести референдум з питання купівлі-продажу землі сільськогосподарського призначення і лише потім приймати політичні рішення.

Література

1. Андрейцев В. І. Земельне право і законодавство суверенної України: Актуальні проблеми практичної теорії / В. І. Андрейцев // КНУТШ. – К. : Знання, 2005. – 320 с.
2. Бутко М. П. Регіональні особливості формування ринку землі в Україні / М. П. Бутко // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 87–90.
3. Кваша С. М. Земельні відносини в контексті моделей розвитку сільськогосподарства України / С. М. Кваша // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 54–57.
4. Месель-Веселяк В. Я. Розвиток форм господарювання в аграрному секторі економіки (результати, проблеми) / В. Я. Месель-Веселяк // Економіка АПК. – 2006. – № 12. – С. 34–41.
5. Пасхавер Б. Й. Ринок землі: світовий досвід та національна стратегія / Б. Й. Пасхавер // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 47–53.
6. Федоров М. М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 4–18.
7. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.minagro.kiev.ua.
8. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.ukrstat.gov.ua.