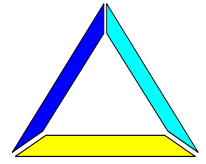




Bundesministerium für
Ernährung, Landwirtschaft
und Verbraucherschutz

**ІНСТИТУТ ЕКОНОМІЧНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ
ТА ПОЛІТИЧНИХ КОНСУЛЬТАЦІЙ**

НІМЕЦЬКО-УКРАЇНСЬКИЙ АГРАРНИЙ ДІАЛОГ



01034 Київ, вул. Рейтарська, 8/5-А
тел. (+38044) 278-6342, 278-6360, факс 278-6336
E-Mail: agro@ier.kiev.ua, <http://www.ier.kiev.ua>

Консультативна робота No. 8

РИНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ: ДОЗВОЛИТИ ЧИ ЗАБОРОНИТИ?

Застереження:

Цей документ було підготовлено авторами з використанням загальнодоступної інформації та даних з різних українських, ЄС та СОТ джерел. Усі висновки в даній статті у жодному разі не мають вважатися відображенням політики та бачень Міністерства Харчової Промисловості, Сільського Господарства та Захисту Прав Споживачів ФРН.

Вступ

Починаючи з моменту проголошення незалежності України у 1991 році, тобто вже понад 15 років, в країні тривають дискусії стосовно доцільності запровадження повноцінного ринку сільськогосподарської землі, зокрема, можливості її купівлі-продажу. Мораторій на купівлю-продаж сільськогосподарської землі був запроваджений чинним Земельним кодексом України до 1 січня 2005 року, а потім продовжений до 1 січня 2007 року.¹ Сьогодні знову в суспільстві точаться дискусії стосовно доцільності запровадження повноцінного ринку сільськогосподарської землі. На цю тему сказано і написано вже досить багато².

Мета даної статті – розвіяти окремі міфи та не коректності щодо ринку сільськогосподарської землі та сприяти відкритій суспільній дискусії щодо необхідності його запровадження в Україні. В основу **методології** статті покладено спробу здійснити об'єктивну оцінку можливостям, які створює повноцінно функціонуючий ринок сільськогосподарської землі для розвитку галузі та підвищення добробуту сільських жителів, а також потенційних загроз, що можуть виникнути при цьому.

В статті розглянуті економічні, інституційні та юридичні аспекти функціонування ринку сільськогосподарської землі, зокрема її оренди. В другому розділі роботи розкрито суть земельної реформи як основної складової аграрних перетворень у будь-якій країні. В третьому розділі розглянуті питання оренди сільськогосподарської землі в Україні як важливого елементу формування земельного ринку. В четвертому розділі проаналізовані можливості та загрози, що можуть виникнути в процесі функціонування ринку сільськогосподарської землі. В п'ятому розділі висвітлені інституційні та юридичні аспекти формування і функціонування ринку сільськогосподарської землі, зокрема, проблеми розмежування функцій ведення земельного кадастру та реєстрації прав на землю, інформаційного забезпечення щодо операцій на ринку землі, ролі держави у моніторингу та контролі за використанням сільськогосподарської землі. В шостому розділі узагальнено основні ідеї й пропозиції викладені у попередніх розділах.

1. Чи потрібен Україні повноцінний ринок сільськогосподарської землі?

Роль сільського господарства в історії економічному розвитку людства є визначальною. Підвищення продуктивності й ефективності сільського господарства створювало можливості для розвитку всіх інших галузей економіки і, найперше, промисловості. При цьому центральне місце в системі аграрного розвитку завжди займали питання володіння землею та її використання. Тому історія розвитку земної цивілізації нерозривно пов'язана з цими питаннями, що проявлялося в процесі зміни суспільно-економічних формацій та здійсненні земельних реформ. Майже всі країни світу проходили етапи земельної трансформації, починаючи від Стародавньої Греції в VI столітті до н.е. і закінчуючи сучасними земельними реформами у постсоціалістичних країнах кінця XX – початку XXI століття. Досвід здійснення земельної реформи в різних країнах світу засвідчує, що її основними цілями, як правило, були: становлення демократії у суспільстві; зниження рівня конфліктів між землевласниками і селянами; створення класу дрібних землевласників.³

При цьому земельна реформа може мати два напрямки: перший – це покращення соціальних умов життя селян та їх доходів, що забезпечується шляхом фрагментації землі та її розподілу між селянами і супроводжується встановленням обмежень прав власності на землю (зокрема щодо її купівлі-продажу) та державним регулюванням операцій з землею;

¹ Земельний Кодекс України із змінами і доповненнями внесеними Законами України, ст. 15 Перехідних положень.

² Ринок сільськогосподарської землі в Україні. Німецька консультативна група з питань економіки при уряді України. – Q 4, липень 2000; Дем'яненко С. Ринок сільськогосподарської землі в Україні. Віліам Меєрс, Сергій Дем'яненко, Томас Джонсон, Сергій Зоря «Зміна фокуса аграрної політики та розвитку села в Україні: висновки та перспективи для руху вперед». – К.: КНЕУ, 2005, с. 53-81; Калинчик Н.В. Раз!, Два!, Три! Земля продана ... АПК-Інформ, 24.06.02, <http://www.apk-inform.com/>; Павло Кулинич. Капкан земельного мораторію. Тиждень правовий (Legal Weekly), № 2, 3 серпня 2006.

³ Elias H. Tuma (1965). Twenty-six centuries of agrarian reform. A comparative analysis. University of California Press, Berkeley and Los Angeles, Cambridge University Press, London, England, p.4.

другий - підвищення продуктивності землі через її краще використання, що досягається шляхом концентрації землі та створення раціональних за розмірами площ землекористування.⁴

Специфікою земельної реформи в Україні є те, що вона має пройти обидва ці напрямки. Перший напрямок реформа вже пройшла, тобто період фрагментації і розподілу землі серед селян. Нажаль він супроводжувався не покращенням, а погіршенням соціальних умов життя селян та їх доходів. Однак це було пов'язано не стільки із земельною реформою, скільки з трансформаційними процесами становленням ринкової економіки в країні. Наступним кроком в здійсненні земельної реформи має стати підвищення продуктивності землі через її краще використання, чому й повинен сприяти ринок землі. Звичайно ж тут мова має йти про комплекс питань, пов'язаних з розвитком економіки країни в цілому, зокрема, макроекономічну стабільність, судову систему, що забезпечує умови виконання контрактів і входження в ринок нових підприємств.⁵

Загалом, саме з метою покращення використання землі здійснювалася земельна реформа в Україні. Однак на сьогодні склалася парадоксальна ситуація у сільському господарстві України щодо його продуктивності, яка майже в тричі нижча від продуктивності в країнах Західної Європи та Північної Америки. Якщо середня урожайність зернових культур і продуктивність корів в Україні складає 2,5 – 3,0 т відповідно на гектар і на корову, то в розвинутих країнах ці показники становлять 7 – 8 т. В науковій літературі неодноразово наголошувалося на проблемі зниження родючості українських чорноземів, щорічних втрат гумусу. Зокрема зазначається, що "... в Україні щорічні втрати гумусу через мінералізацію та ерозію ґрунтів досягають 32 – 33 млн. т, а це майже 2 млрд. дол. США збитків".⁶ Так, на сьогодні з 30 млн. га ріллі третина є еродована, половина переущільнена, майже 4 млн. га кислих, 2 млн. га солонцюватих, не менше 6 млн. га перезвожених, ще більше посушливих, понад 50% орних земель мають середній бідний поживний режим внаслідок втрати гумусу.⁷ Крім цього втрачаються цінні меліоровані угіддя (близько 6 млн. га) – осушувані і зрошувані землі, погіршується фосфорний режим ґрунту в результаті не внесення відповідних добрив. Величезною проблемою є недостатнє внесення органічних добрив в наслідок зменшення поголів'я великої рогатої худоби і свиней. У найкращі часи розквіту соціалістичного сільського господарства колгоспи і радгоспи вносили в землю максимум 10 т гною на гектар, тоді як селяни на своїх присадибних ділянках вносили 40-50 т в перерахунку на гектар. Саме в цьому криється секрет стійкості й успішності їхнього господарювання в умовах монокультури. Близько такого рівня органіки разом з поживними речовинами мінеральних добрив вноситься в ґрунт і фермерами Європи, інакше їм не вдалося б постійно підвищувати родючість землі за таких високих показників її продуктивності. Свідомо чи не свідомо, але основним завданням аграрної реформи в Україні було створення власника на землі, який би дбав по неї як селянин дбає про свою присадибну ділянку. Звідси і виникнення українського фермерства як альтернативи колгоспам і радгоспам.

Вивчення теоретичних засад аграрного розвитку починаючи від фізіократів і закінчуючи сучасними теоріями глобалізації дають підстави стверджувати, що аграрні перетворення в Україні стали закономірним і невідворотним процесом повернення галузі до її природного, еволюційного стану. Саме поверненням, з чим і пов'язані проблеми різкого спаду виробництва сільськогосподарської продукції, зубожіння селян, занепаду сільських територій, адже в Україні, як і в Росії, в кінці 20-х на початку 30-х років минулого століття, на відмінну від Європи і Північної Америки, був перерваний еволюційний процес розвитку сільського господарства. Еволюція сільського господарства країн Європи і Північної Америки, що базувалося і базується на сімейних фермерських господарствах, здійснювалася у формі вертикальної інтеграції та кооперації без руйнації основи – фермерських господарств. В Колишньому ж Радянському Союзі відбулася насильницька

⁴ Там же, с.240

⁵ Rozelle, S., J.Swinen (2004): Success and failure of reform: Insights from the transition of agriculture. Journal of Economic Literature, Vol. XLII, pp. 404-456.

⁶ П.Т.Саблук. Становлення аграрної політики в Україні. Економіка АПК, № 1, 2006, с.5.

⁷ В.Кисіль, В.Медведев. Земля не вибаєє прорахунків. Агробізнес сьогодні, № 1-2 (087), 2006, с.24-25.

колективізація селянських господарств, що здійснювалося шляхом створення колгоспів, тобто горизонтальної концентрації виробництва.

Таким чином сільське господарство в Європі й Північній Америці розвивалося еволюційно протягом багатьох століть і було основою розвитку економіки взагалі.⁸ За окремих винятків в силу природних чи політичних чинників (наприклад, Нідерланди чи Ізраїль) сільське господарство цих країн базується на приватній власності на землю, ринковій економіці й чіткій системі гарантування прав суб'єктів господарювання (закони, судова система). Нажаль в Україні часто наводиться не коректна інформація щодо власності на землю та її використання в інших країнах. Зокрема окремі політики й економісти наводять приклад Ізраїлю, де земля знаходиться у власності держави, не враховуючи той чинник, що ця країна постійно знаходиться в стадії війни, пов'язаної саме з територіальними проблемами і відсутність приватної власності на сільськогосподарській землі тут продиктована не економічними, а політичними чинниками. Наводиться приклад США, де 40% земель знаходиться в державній власності. При цьому не уточнюється, що мова йде про землі національних парків, лісів, гір, полігонів, а не сільськогосподарських земель, які на 99% знаходяться у приватній власності. Це ж саме стосується і прикладів з інших країн, зокрема Норвегії чи Нідерландів і не уточнюється, що власність держави на окремі ділянки земель сільськогосподарського призначення в них пов'язана з природними чинниками. Зокрема землі Нідерландів знаходяться нижче рівня моря і держава має вкладати значні кошти для будівництва дамб й інших захисних споруд. Звичайно ж, відвойована у моря земля передається в оренду щоб хоча б частково компенсувати понесені витрати на капіталовкладення.

Нажаль аграрна реформа в Україні за останні 15 років не спромоглася повернути земельні відносини до їх природного стану. Це сталося не тому, що ця реформа не правильна, а навпаки – втілення в життя цієї ідеї занадто затягнулося в часі в силу інертності й нерішучості органів влади відповідальних за її проведення, непоінформованості власників землі щодо їх прав та можливостей, які створює повноцінний функціонуючий ринок землі. Досить промовистими є дані оцінки трансформації земельних відносин у колишніх соціалістичних країнах Східної і Центральної Європи та колишнього Радянського Союзу, проведеної Світовим Банком. За цими даними Україна посідає далеко не перші позиції. Оцінюючи ефективність функціонування ринку сільськогосподарської землі слід виходити із базових принципів ринкової економіки, які можна звести до приватної власності на землю та можливості вільної купівлі-продажу землі. Саме виходячи з цих принципів Світовий Банк провів своє дослідження.⁹ При цьому оцінювалися також програма і стратегія приватизації землі, стратегія розміщення землі та законодавчі умови обміну правами власності на землю. Зокрема, оцінка здійснювалася за такими напрямками: а) передача сільськогосподарської землі у приватну власність громадянам країни шляхом реституції землі або шляхом її розподілу серед працюючих на ній людей; б) можливість купівлі-продажу землі або тільки її оренди; в) існуючі правові умови обміну правами власності на землю; г) приватизація землі шляхом видачі земельних сертифікатів або державних актів на право власності на неї. Оцінка здійснювалася шляхом розрахунку відповідних коефіцієнтів та визначення сумарного, комплексного індексу земельної політики. До сукупності країн, що досліджувалися, входили: Азербайджан, Албанія, Білорусія, Болгарія, Вірменія, Грузія, Естонія, Латвія, Литва, Казахстан, Молдова, Киргизія, Росія, Румунія, Польща, Таджикистан, Туркменістан, Чехія, Словачів, Україна, Угорщина, Узбекистан. Найвищий індекс (10) отримали Угорщина і Румунія, а найнижчий – Узбекистан і Білорусія (відповідно 0,6 і 1,3). Україна зайняла 15 місце серед 22 країн, що досліджувалися, отримавши сукупний індекс 6,7. Як наслідок цього прямі іноземні інвестиції в сільське господарство України станом на 1.01.2004 року склали всього 4,3 дол. США на гектар, тоді як у Словенії – 35,4, Чехії 42,7, Латвії – 53,3, Естонії – 69,8 дол. США

⁸ Дем'яненко С. Аграрна реформа в Україні: генезис, процес та перспективи. Теорія і практика розвитку АПК. Матеріали міжнародного науково-практичного форуму. Том 1. Львівський державний аграрний університет, Львів, 2006, с. 223-233.

⁹ Zvi Lerman, Csaba Csaki and Gersbon Feder. Land Policy and Evolving Farm Structures in Transition Countries. Policy Research Working Paper 2794. The World Bank Development Research Group, Rural Development, February 2002, pp. 79-84.

на гектар. В усіх цих країнах існує ринок сільськогосподарської землі, а в Латвії й Естонії - з вільним доступом іноземців до купівлі землі.¹⁰

З наведеної оцінки стану земельної реформи та ринку сільськогосподарської землі за такою, досить великою сукупністю країн, можна порівняти політику в цій сфері України на фоні інших країн. Нажаль це порівняння буде не на користь України. Висновок з такого порівняння може бути один – Україні потрібно прискорити рух у бік створення конкурентного ринку сільськогосподарської землі. Загалом затягування з проведенням земельної реформи в Україні стримує аграрну реформу взагалі, не дає можливості повноцінно задіяти ринкові механізми стимулювання розвитку сільського господарства, залучення інвестицій до галузі як основного чинника її відновлення і підйому.

Причини стримання земельної реформи сьогодні носять скоріше не економічний, а політичний характер, зокрема це стосується мораторію на продаж сільськогосподарських земель. Всі погодяться з тим, що будинок без даху не може вважатися повноцінним будинком. Ринок землі, що базується виключно на можливості її оренди без права придбання у власність не може створити повноцінного господаря на землі, що і було однією з основних цілей аграрної реформи. Неможливо зупинитися на півдорозі якщо ми хочемо, щоб у сільському господарстві запрацювали ринкові механізми. Більше того ми вважаємо, що в перспективі сільськогосподарську землю в Україні повинні мати право купувати й іноземці¹¹. Це є закономірним розвитком земельних відносин і європейської інтеграції України. Звичайно ж при цьому мають існувати певні законодавчі обмеження, зокрема, стосовно пріоритетного права українських громадян і, найперше тих, хто проживає у сільській місцевості та працює у сільському господарстві. Зокрема Україна могла б використати приклад законодавчого регулювання купівлі сільськогосподарських земель іноземцями у Польщі.¹²

2. Оренда сільськогосподарської землі

Ринок сільськогосподарської землі складається з двох частин – ринку її купівлі-продажу та ринку оренди. Загальним принципом його функціонування є перехід землі від неефективних виробників до ефективних. Тому земельний ринок це не обов'язково безпосередня зміна власності на землю, але і можливість її використання іншими сільськогосподарськими виробниками через оренду.

Сьогодні товарне сільськогосподарське виробництво в Україні в основному базується на оренді землі. Однак з боку власників і держави відсутній контроль за використанням цієї землі. Відсутні також необхідні агрохімічні лабораторії для визначення стану і родючості землі до і після строку її оренди. Відповідно, в договорах оренди не фіксується ці показники. У зв'язку з цим відсутні будь-які санкції до непорядних орендарів, що внаслідок своєї діяльності погіршують стан земельних угідь. В таблиці 1 наведена інформація щодо оренди сільськогосподарської землі в Україні станом на 1.01.2006 року. З 22,9 млн. га сільськогосподарських угідь, які використовували сільськогосподарські підприємства, вони орендували 19,9 млн. га або 88,1 %. Досвід інших країн засвідчує, що купівля-продаж землі не є головним елементом земельного ринку. Так, за даними Лермона, Ксакі й Федера¹³, прозорість і безпека операцій з оренди землі є навіть важливішим чинником для забезпечення продуктивності й ефективності аграрного виробництва, ніж юридичні права власності на землю. Досвід країн з розвинутою економікою засвідчує, що значна кількість сільськогосподарських виробників у цих країнах є орендаторами, а не власниками землі. Зокрема у Бельгії, Франції, Німеччині орендується понад 60 % сільськогосподарських земель, а загалом по 15 країнах Європейського Союзу — 40 %, у

¹⁰ Гайдуцький А.П, Інвестиційна привабливість ринку землі в Україні. Економіка АПК, № 8, 2005, с.125-131.

¹¹ Дем'яненко С.І. Іпотечне кредитування під заставу сільськогосподарської землі: досвід Німеччини та можливості застосування в Україні. Журн. Економіка АПК, №10, 2002; Дем'яненко С. Ринок сільськогосподарської землі в Україні. Віліам Меєрс, Сергій Дем'яненко, Томас Джонсон, Сергій Зоря «Зміна фокуса аграрної політики та розвитку села в Україні: висновки та перспективи для руху вперед». – К.: КНЕУ, 2005, с.61.

¹² Третяк А.М. Шляхи регулювання ринку землі. Вісник аграрної науки, № 10, 2003, с.62-65.

¹³ Zvi Lerman, Csaba Csaki and Gersbon Feder. Land Policy and Evolving Farm Structures in Transition Countries. Policy Research Working Paper 2794. The World Bank Development Research Group, Rural Development, February 2002, p. 64–66.

Канаді 30 %, у США лише одна третина земель, що обробляються, перебуває у власності фермерів, 55 % земель — це змішана форма використання і 10 % земель — у фермерів, які не володіють нею.

Таблиця 1

Оренда сільськогосподарської землі аграрними підприємствами в Україні (станом на 1.01.06)*

№ п/п	Показники	Всього	з них:		
			Господарські товариства	Приватні	Фермерські*
1.	Всього угідь, тис. га	22588,3	10877,2	3861	7634
2.	З них орендованих, тис. га	19908,3	10362,4	3779	3241
3.	Частка орендованих земель, %	88,1	95,3	97,9	42,5
	Частка орендованих земель, що належать пенсіонерам, %	52,0			
4.	Кількість договорів оренди, тис.од.	4560,1	2371,7	885,7	615,6
5.	З них питома вага строком, %:				
	1-3- роки	10,0			
	4-5 – років	62,2			
	5-10 років	14,7			
	Понад 10 років	3,6			
5.	Кількість засновників підприємств, чол..	269028	141215	6822	44312
6.	Кількість засновників на одне підприємство, чол	12,7	18,0	1,9	1,0
7.	Площа землі засновників підприємств, тис. га	5071	406	29,5	4393
8.	Середній розмір земельної частки засновників підприємств, га	5,2	2,9	4,3	10,0
9.	Кількість сільськогосподарських підприємств, од.	57877	7849	3643	44312
10.	Кількість громадян, що мають право на земельну частку (пай), чол..	6913495	X	X	X
11.	Кількість громадян, що отримали земельні сертифікати, чол..	6794999	X	X	X
	Зареєстровано переходів права на земельну частку (пай), од.	1052639			
	З них питома вага, %:				
	успадкування	89,5			
	дарування	9,0			
	продажу	1,3			
	обміну	0,2			
12.	Кількість виданих державних актів на право власності на земельну ділянку, од.	5673168	X	X	X
13.	Частка виданих державних актів до земельних сертифікатів, %	83,5	X	X	X
14.	Нараховано згідно договорів оренди, тис. грн.	2275514	X	X	X
15.	Фактична орендна плата за гектар землі, грн.	114,30	X	X	X
16.	Частка виплаченої орендної плати грошми, %	14	X	X	X
17.	Частка виплаченої орендної плати продукцією, %	80	X	X	X
18.	Частка виплаченої орендної плати послугами, %	6	x	x	X

*Статистичний збірник «Сільське господарство України 2005», Державний комітет статистики України. – Київ, 2006.; Форма 50 с/г за 2005 рік; Оперативна інформація Міністерства аграрної політики і Державного комітету по земельних ресурсах України; власні розрахунки.

** В категорії господарств «фермерські» відображені також зареєстровані фермерські господарства на базі колишніх КСП

Продуктивність і ефективність сільського господарства залежить також від розмірів земельної площі, що обробляється одним сільськогосподарським виробником. Звичайно ж, у країнах, де ефективно функціонує земельний ринок, існують чіткі та прозорі правила використання землі і, зокрема, її оренди, за всіх інших умов є можливості збільшувати розміри сільськогосподарських підприємств. Так, у Європейському Союзі фермери, що орендують понад 30 % землі, яку вони обробляють, мають середній розмір господарства 40 га, тоді як фермерські господарства, що орендують менше 30 % землі, мають у середньому 18 га. Аналогічна тенденція спостерігається і в інших країнах¹⁴. В Україні ж спостерігається парадоксальна ситуація, коли виникають орендні підприємства, що орендують десятки та сотні тисяч гектарів землі. Це ненормальне явище, яке не працює на користь розвитку ринку сільськогосподарської землі в країні та посилює існуючу монополію на ринку оренди сільськогосподарської землі в Україні.¹⁵ Крім цього це стримує розвиток фермерства в Україні, адже фермери не можуть конкурувати з великими компаніями-орендарями. Разом з цим саме фермери зацікавлені в розвитку сільської місцевості, сіл де вони та їхні сім'ї проживають. Великі компанії-орендарі можуть вийти з аграрного бізнесу за несприятливих для них умов (наприклад, податкових) залишивши селян-землевласників на одинці з їхніми проблемами.

На сьогоднішній день в Україні єдиним індикатором ринкової вартості землі може слугувати рівень орендної плати, яку виплачують орендарі власникам землі. Якщо виходити з того, що середній рівень орендної плати за один гектар сільськогосподарських угідь становив у 2005 році приблизно 114 грн., а середній банківський процент по кредитах 16,2 % річних (за відсутності іпотечного та довгострокового кредитування), річний рівень інфляції — 10,3 %, то вартість гектара землі за найпростішими розрахунками становитиме приблизно 2000 грн. $(114 / (0,162 - 0,103))$ ¹⁶. Звичайно ж, це середні дані, на які не можна орієнтуватися. Наприклад, в Одеській області, де фермери спеціалізуються на овочівництві, і землі є досить продуктивними, орендна плата сягає 1000 грн. за гектар ріллі і тоді вже земля тут коштує близько 17 тис. грн.

Важливим елементом ринку оренди сільськогосподарської землі є рівень конкуренції на ньому. Так, окремі дослідження впливу конкуренції на розмір орендної плати засвідчують, що з розвитком конкуренції на ринку оренди землі рівень орендної плати значно зростає (приблизно на 50 % у розрізі всіх областей України), при цьому максимальний рівень орендної плати у 2,5 рази перевищує її мінімальний рівень¹⁷. По сукупності ж сільськогосподарських підприємств максимальний і мінімальний рівні відрізняються вже у десятки разів.

Іншим важливим чинником, що впливає на рівень орендної плати, а відповідно, і на ціну землі, є операційні витрати, пов'язані з оформленням орендних відносин. Вони пов'язані з пошуком землі для оренди, домовленостями про термін, орендну плату та інші складові договору оренди, укладання угоди оренди, послуги нотаріуса. Розмір цих операційних витрат залежить від стану та умов функціонування ринку оренди землі, розвитку інфраструктури, зокрема наявної інформації про земельні площі для оренди, мережі нотаріальних контор і цін на послуги нотаріуса. Чим менше розвинутий ринок оренди, тим вищі операційні витрати на здійснення орендних угод і, відповідно, тим нижча орендна плата за землю. Якщо до цього ще додати нестабільність українського законодавства, відсутність інших елементів ринкової інфраструктури, таких, як

¹⁴ Zvi Lerman, Csaba Csaki and Gersbon Feder. Land Policy and Evolving Farm Structures in Transition Countries. Policy Research Working Paper 2794. The World Bank Development Research Group, Rural Development, February 2002, p. 66.

¹⁵ Дем'яненко С. Ринок сільськогосподарської землі в Україні. Віліам Меєрс, Сергій Дем'яненко, Томас Джонсон, Сергій Зоря «Зміна фокуса аграрної політики та розвитку села в Україні: висновки та перспективи для руху вперед». – К.: КНЕУ, 2005, с. 67.

¹⁶ Припускаючи нескінченний період та постійні щорічні рентні платежі ми отримуємо спрощену формулу

розрахунку теперішньої вартості довічної ренти: $PV = \frac{C}{r}$ (див. Ross-Westferfield-Jaffe, 2002, С. 82). Нормативна

грошова оцінка орної землі в Україні на 1.01.06 складає 9526 грн.

¹⁷ Арнім Кун, Сергій Дем'яненко. Забезпечення конкуренції на ринку оренди землі. Сільське господарство України: криза та відновлення / За редакцією Стефана фон Крамона-Таубадела, Сергія Дем'яненка та Арніма Куна. — К.: КНЕУ, 2004. — С. 84—92.

довготермінове кредитування та високі процентні ставки за короткотермінові кредити, страхування урожаю, ф'ючерсний та форвардний ринки, нормально функціонуючий спотовий ринок та біржова торгівля сільськогосподарською продукцією, то стає зрозумілим, чому в Україні такий низький рівень орендної плати за сільськогосподарську землю, яка у 18—20 разів нижча, порівняно з країнами Європейського Союзу. Усе це пов'язано з ризиками, які виникають при орендних відносинах та знижують доходи орендаря.

3. Які можливості та які загрози можуть виникнути від повноцінної функціонуючого ринку сільськогосподарської землі?

Приклад розвинутих країн засвідчує, що повноцінний ринок сільськогосподарської землі є необхідною умовою розвитку аграрного сектору, підвищення його продуктивності та ефективності. При цьому ключовим питанням аграрного розвитку є питання підвищення родючості землі як основного чинника аграрного виробництва. Досвід минулого століття переконливо довів, що підвищення родючості землі забезпечує тільки капіталістичний спосіб господарювання в основі якого лежать приватна власність на землю і ринкова економіка. Суспільне використання землі яке в колишньому Радянському Союзі проявилось у формі колгоспів і радгоспів за планової економіки виявилось не здатним забезпечити підвищення родючості землі і необхідний рівень її продуктивності (не дивлячись на досить значні капіталовкладення в сільське господарство Радянський Союз хронічно мав значно нижчі показники його продуктивності порівняно з розвинутими капіталістичними країнами і починаючи з 1963 року постійно імпортував зерно та продукти харчування). Аграрна реформа була призвана відновити капіталістичний спосіб господарювання на землі і забезпечити підвищення її родючості та продуктивності. Сільськогосподарська земля є невід'ємною складовою ринкового механізму, а її вартість формується під дією комплексу економічних чинників — рівня інфляції, банківських процентів за кредити, рівня цін на сільськогосподарську продукцію та ресурси промислового походження для аграрного виробництва, прибутку, що отримують сільськогосподарські виробники на гектар, умов функціонування ринку землі та можливостей безперешкодно проводити операції з землею (купівля-продаж та оренда). З іншого боку, існує зворотний зв'язок між вартістю землі та переліченими чинниками економічної системи. Вартість землі, що функціонує як економічний ресурс, безпосередньо впливає на можливості кредитування сільськогосподарських підприємств та розміщення інших основних виробничих ресурсів — капіталу і праці, а також капіталізацію у сільському господарстві. Тому для розбудови продуктивного і конкурентного сільського господарства потрібен повноцінний функціонуючий ринок сільськогосподарської землі.¹⁸

Враховуючи те, що основною перешкодою для введення повноцінного ринку сільськогосподарської землі є існуючий мораторій на її купівлю-продаж, в таблиці 2 зроблена спроба узагальнити можливі наслідки його відміни або продовження. Так, відміна мораторію і запровадження повноцінного ринку сільськогосподарської землі стимулюватиме прискорене прийняття необхідних законодавчих актів та забезпечення стабільності й законності у використанні землі, а продовження мораторію законсервує існуючу ситуацію з незаконним відчуженням земель за тіншовими схемами та тяганину зі створення необхідної законодавчої бази, яку Верховна Рада України так і не спромоглася прийняти протягом останніх п'яти років після прийняття діючого Земельного кодексу України. З початком функціонування ринку сільськогосподарської землі її вартість почне зростати тільки за рахунок встановлення прозорих схем на цьому ринку. Звичайно ж на зростання вартості землі вплине і підвищення ефективності ведення сільського господарства. З іншого боку, за продовження мораторію зростання вартості землі штучно стримуватиметься, а селяни, які прийняли рішення щодо продажу землі за тіншовими схемами, що діють сьогодні, втрачатимуть свій дохід. Сьогодні в Україні існує декілька схем відчуження сільськогосподарських земель: шляхом укладання договору оренди з викупом після відміни мораторію; шляхом укладання довіреностей, що уповноважують інших осіб

¹⁸ Ринок сільськогосподарської землі в Україні. Німецька консультивна група з питань економіки при уряді України. – Q 4, липень 2001.

відчужувати землю; укладання попередніх договорів відповідно до статті 635 Цивільного кодексу України щодо передачі права на відчуження землі на майбутнє.¹⁹ Крім цього розповсюдження набуває схема переведення товарних сільськогосподарських земель у категорію земель для ведення особистого селянського господарства. Робиться це тому, що землі селянських господарств простіше перевести в інші категорії земель, зокрема вивести їх з категорії «сільськогосподарські землі» та використовувати за іншим цільовим призначенням, зокрема, під забудову. Найширшого розповсюдження така схема відчуження сільськогосподарських земель набула в Київській області, де активно іде забудова котеджів навколо Києва.²⁰

Складовою ринку сільськогосподарської землі є й можливість отримання іпотечних кредитів під заставу земельної ділянки. І хоча в Україні цей вид кредитування на початковій стадії функціонування ринку сільськогосподарської землі навряд чи набуде широкого розповсюдження, адже заставляти товарну сільськогосподарську землю зможуть лише засновники сільськогосподарських підприємств і фермери, як власники землі. Таких земель в Україні є приблизно 5 млн. га (табл. 1). Однак іпотечне кредитування під заставу сільськогосподарської землі буде динамічно розвиватися. Існуюча на сьогоднішній день проблема з отриманням довгострокових кредитів в сільському господарстві України стоїть на заваді розвитку аграрного бізнесу і має бути усунена, зокрема, і за рахунок цього виду іпотечного кредитування.

Ринок сільськогосподарської землі створить умови для концентрації землі та створення раціональних розмірів землекористування, а також сприятиме зростанню орендної плати за землю на противагу існуючій на сьогодні дрібній земельній власності та низькій орендній платі за землю.²¹ З іншого боку, за функціонування земельного ринку люди які бажають продати землю, зокрема пенсіонери, що не в змозі її обробляти та не мають спадкоємців, матимуть можливість отримати значні кошти до свого сімейного бюджету. За даними Держкомзему України станом на початок 2006 року 24 тис. громадян цієї категорії вже померли і їх земля перейшла у власність держави²². Навряд чи такий стан речей можна вважати справедливим. З кожним днем продовження мораторію кількість таких людей і, відповідно, несправедливість буде зростати. За окремими дослідженнями 15 % власників сільськогосподарської землі – це пенсіонери-одинаки в яких немає спадкоємців, а 30 % власників сільськогосподарських земель проживає у містах (правонаступники, як правило, діти селян-землевласників). Загалом, 52 % земель переданих в оренду належить пенсіонерам (табл. 1). Крім цього наростає тенденція повернення земельних паїв державі людьми, які не бачать перспектив подальшого їх використання. Зокрема свої дії вони пояснюють тим, що їм, як землевласникам, не надають державних субсидій на компенсацію вартості комунальних платежів, у них немає коштів на оформлення державних актів на право приватної власності на землю, їх землю ніхто не бере в оренду. Слід зазначити, що не всі громадяни, що отримали право на отримання земельних сертифікатів їх отримали, а ще менша кількість людей отримує державні акти на право власності на землю (табл. 1). Концентрація ж землі у ефективних землевласників забезпечить підвищення продуктивності й ефективності її використання та родючості. За умов зростання вартості землі та орендної плати утворюватимуться раціональні за розмірами землекористування на основі власної та орендованої землі.

Це призведе до підвищення продуктивності праці у сільському господарстві та скорочення чисельності працюючих у галузі при збільшенні доходів тих, хто залишився працювати – фермерів, найманих працівників, власників, менеджерів та спеціалістів крупно товарних аграрних підприємств. Таким чином виникнуть умови зростання доходів у працюючих в галузі, формування середнього класу на селі та збільшення надходжень до місцевих бюджетів. З іншого боку виникне необхідність у перекваліфікації частини

¹⁹ Кулинич П.Ф. Регулювання ринку сільськогосподарських земель: ідеї та законопроекти. Земельне право України, № 3, 2006, с.41-42.

²⁰ Наталя Богута, Светлана Слесарчук. Чорнозем на чорном ринку. Експерт-Україна, № 10, 16-22 октября 2006, с.58-64.

²¹ Ринок сільськогосподарської землі в Україні. Німецька консультивна група з питань економіки при уряді України. – Q 4, липень 2001.

²² Павло Кулинич. Капкан земельного мораторію. Тиждень правовий (Legal Weekly), № 2, 3 серпня 2006.

вивільнених з сільського господарства працівників для роботи в інших сферах економіки та прискоряться міграційні процеси. Однак це не є негативним явищем, адже враховуючи низьку економічну активність населення на селі та низький рівень розвитку сільської економіки необхідно розвивати несільськогосподарську діяльність в сільській місцевості, що має супроводжуватися відповідними інституційними змінами починаючи від рівня сільської ради і закінчуючи національним рівнем. Продовження мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарської землі консервуватиме ведення сільського господарства в основному на орендованих землях, існування прихованого безробіття на селі, дрібнотоварного сільськогосподарського виробництва, відсутність інституційних і структурних змін в галузі, стримуватиме розвиток несільськогосподарської діяльності та розвиток сільських територій і місцевого самоврядування. Негативним аспектом мораторію є не підконтрольність державі операцій з сільськогосподарською землею, що породжує таке явище як само захват земель.

Таблиця 2

Можливі наслідки відміни або продовження мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарської землі

Відміна мораторію і запровадження повноцінного ринку сільськогосподарської землі	Продовження мораторію
Прискорене прийняття необхідних законодавчих актів та забезпечення стабільності й законності у використанні землі	Затягування з прийняттям необхідних законодавчих актів, продовження існування чорного ринку сільськогосподарської землі та спекулятивних операцій з землею
Зростання вартості землі та її капіталізація	Низька вартість землі та втрати селян, що пов'язані з існуючими тінювими схемами продажу землі за низької ціни на неї
Можливість іпотечного кредитування під заставу землі	Відсутність можливості отримання довгострокових кредитів під заставу землі
Концентрація землі та створення раціональних розмірів землекористування, зростання орендної плати за землю	Дрібна земельна власність та великомасштабна оренда землі за низької орендної плати
Можливість продажу землі та отримання значних коштів людьми похилого віку, що не мають спадкоємців	Неможливість реалізувати право продажу землі людьми похилого віку, що не мають спадкоємців
Підвищення продуктивності та ефективності використання землі ефективними землевласниками	Ведення сільського господарства в основному на орендованих землях, зниження родючості ґрунту та втрати гумусу
Зниження чисельності працюючих у сільському господарстві за рахунок зростання продуктивності праці. Створення середнього класу на селі	Продовження існування прихованого безробіття на селі та стримання переходу селян до інших сфер діяльності
Здійснення інституційних та структурних змін в аграрному секторі економіки	Консервація існуючої аграрної структури
Стимулювання розвитку не сільськогосподарської діяльності на селі, сільської економіки загалом та сільських громад	Дрібнотоварне ведення сільського господарства населенням та стагнація розвитку сільської економіки і місцевого самоврядування

Разом з цим потрібно враховувати й потенційні загрози, що можуть виникнути з введенням повноцінного ринку сільськогосподарської землі та запроваджувати відповідні заходи для запобігання цим загрозам. Однією з таких загроз є можливість значної концентрації землі у власності однієї чи декількох осіб. Формально для уникнення цієї загрози існує норма Земельного кодексу України де вказується, що максимальна площа сільськогосподарських земель у володінні громадян чи юридичних осіб до 1 січня 2010 року не може перевищувати 100 га (п. 13 розділу X. Перехідні положення). Однак, на наш погляд, потрібна постійно діюча норма, що обмежуватиме розмір приватного володіння сільськогосподарськими землями. Яким має бути це обмеження – 100, 500, 1000 га чи воно має виражатися в питомій вазі землі, що може знаходитися у приватній власності однієї особи в межах певної території, потрібно встановити в регіональному розрізі з урахуванням землезабезпечення у відповідних регіонах, адже рівень

землезабезпечення і умови ведення сільського господарства, наприклад, в Закарпатській і Херсонській областях значно відрізняються.

Іншою загрозою може бути відчуження землі кредиторами при неповерненні іпотечних кредитів під заставу земельної ділянки. Однак, як показує світовий досвід, таких випадків на практиці дуже мало. Банку власне не потрібна земля, йому потрібно повернути гроші витрачені на кредитування під заставу землі. Зробити це можна лише у випадку ефективного використання землі, тобто шляхом застосування сучасних технологій виробництва продукції та менеджменту. Тому при видачі кредиту банк буде орієнтуватися саме на ці чинники землекористування. Відчуження земельної ділянки та її перепродаж іншій юридичній чи фізичній особі розглядається як крайній випадок.

До загроз також можна віднести втрату можливостей отримання доходу від земельної власності на перспективу тими людьми, що продадуть її, а такої потенційні втрати від зростання вартості землі в довгостроковій перспективі. Тому селян-власників землі потрібно інформувати про ці можливості, щоб вони могли приймати виважені рішення на основі повної інформації та можливих альтернатив.

4. Інституційні та юридичні аспекти формування і функціонування ринку сільськогосподарської землі

Для того, щоб завершити процес приватизації і забезпечити нормальне функціонування ринку землі в майбутньому, в Україні потрібно розробити інституційну базу функціонування ринку землі, яка б визначала інституційні засади продажу та володіння землею. Важливими аспектами цієї інституційної програми мають бути: а) кадастровий моніторинг, б) планування використання земельних ресурсів у рамках відповідного законодавства, в) реєстрація прав власності на землю, г) реєстрація застав та інших зобов'язань, пов'язаних із власністю на землю, д) вирішення конфліктів; е) іпотека землі.

Тому нагальним питанням є прийняття законів України «Про державний земельний кадастр» та «Про ринок земель». Законодавча база, що регулює ринок землі в Україні складається з Цивільного кодексу України та Земельного кодексу України. Ця законодавча база є достатньою для функціонування ринку землі не сільськогосподарського призначення. Однак питання ринку сільськогосподарської землі вимагають окремого законодавчого забезпечення. Цю прогалину в законодавстві і мають закрити закони «Про державний земельний кадастр» та «Про ринок земель». Метою останнього закону має бути перш за все правове забезпечення умов первинного відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, тобто первинного ринку землі, а звідси - захист прав селянин-землевласників, а також запобігання високої концентрації й монополії щодо сільськогосподарських земель.

Що стосується угод на ринку землі, необхідно розрізнити два важливі аспекти — кадастр і реєстр земельних ділянок. Завданням кадастру є опис фізичних характеристик земельних ділянок. Він складається із карти і реєстру земельних ділянок, де фіксуються ці характеристики. На сьогоднішній день кадастри ведуться за допомогою методів географічної інформаційної системи (ГІС). Реєстр земельних ділянок складається з метою опису правового статусу земельної ділянки. Це означає, що записуються колишній і теперішній власники земельної ділянки. Крім того, також фіксуються й інші права, такі як, наприклад, право третьої сторони користуватися дорогою, що проходить по земельній ділянці. Крім того, в реєстрі також реєструється застава.

Інформація, що міститься в одній системі, може відобразитися в іншій. Наприклад, власник земельної ділянки може згадуватися в кадастрі, але реєстр залишається документом, який описує правовий статус ділянки. Реєстр, у свою чергу, може містити копії карт і описові частини кадастру. Однак саме реєстр, а не кадастр земельних ділянок, підтверджує належність права власності та інших прав на землю тій чи іншій особі.

Інституційні рамки, в які ці два елементи вмонтовані, можуть мати різні форми залежно від традицій і важливості певних конституційних і правових принципів. Однак

форма інституційних рамок ринку землі є не винятково правовою справою, а й має важливі економічні наслідки для розвитку села.

Найперше, має бути забезпечена ефективність і прозорість обміну правами власності. В багатьох країнах, що розвиваються, власники капіталу страждають від занадто високого рівня бюрократизму. Відкриття нової справи, подача заявки на отримання кредиту чи продаж власності завжди вимагають залучення великої кількості державних службовців, виплати хабарів, що інколи складають половину річної заробітної плати і вимагають багато часу. Це також стосується й укладання угод на ринку землі та означає, що для забезпечення функціонування ринку землі процедури повинні бути якомога простими.

Наступним важливим моментом є гарантія і надійність права власності на землю. Якщо землевласник не може швидко і надійно довести (підтвердити) своє право власності на земельну ділянку, йому буде дуже важко продати або здати в оренду цю ділянку чи використати її як заставу. Відсутність гарантії прав власності призведе до збільшення операційних витрат у формі премії за ризик при укладанні земельних угод, а це, в свою чергу, призведе до зниження ціни на землю. Саме занепокоєння українських політиків щодо низьких цін на землю і пояснює одну з причин накладання мораторію на її продаж. Недостатній рівень перевірок і збалансованості між конституційними гілками влади у сфері земельних відносин призведе до відсутності гарантій, особливо в такій країні як Україна, де виконавча гілка влади традиційно була досить впливовою. Якщо держава є одночасно і брокером, і землевласником, конфлікт інтересів призведе до ненадійності прав власності за умови відсутності контролю з боку судових структур.

В той час, як з одного боку, система буде найефективнішою за умови, коли моніторинг земельних відносин здійснюватиметься однією організацією, з іншого — гарантія і надійність права власності краще забезпечуються, коли залучено кілька конституційних органів. Однак компроміс може бути знайдений, якщо взяти до уваги той факт, що перевірки і збалансованість не вимагають прямого втручання всіх конституційних органів, а потребують лише взаємного контролю. І останнє, гарантія прав громадян оскаржувати адміністративні рішення в судовому порядку на справедливих засадах є ефективним способом контролю за зловживанням службовим становищем.²³

В Україні після введення в дію нового Земельного кодексу прийнятого Верховною Радою в кінці 2001 року, виникли суперечки між Міністерством юстиції України і Державним Комітетом України по земельних ресурсах стосовно питання, яка із цих структур повинна займатися реєстрацією прав власності на землю. Дискусії з цього питання тривали протягом останніх декількох років.²⁴ Доводилися, з одного боку, переваги формування єдиного органу, який би займався кадастром і реєстрацією, а з іншого - критикувався цей підхід і пропонувалося розділити ці функції за різними організаціями. В результаті в цьому році Кабінет Міністрів України прийняв два розпорядження від 16.05.06 "Про відділення функцій ведення земельного кадастру від функцій державного реєстру прав на земельну і неземельну нерухомість" і від 26.05.06 р. N 295-р "Про передачу цілісного майнового комплексу державного підприємства "Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах" до сфери управління Мін'юсту". Однак для того, щоб ці розпорядження реалізувати, необхідно внести зміни до Закону України "Про державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" в частині покладання функцій державного реєстру на Міністерство юстиції.

²³ Інституційні аспекти розвитку ринку землі в Україні. Інститут економічних досліджень та політичних консультацій, Німецька консультативна група з питань економічних реформ в Україні. — Т. 17 грудень, 2003.

²⁴ Інституційні аспекти розвитку ринку землі в Україні. Інститут економічних досліджень та політичних консультацій, Німецька консультативна група з питань економічних реформ в Україні. — Т. 17, грудень 2003; Дем'яненко С. Ринок сільськогосподарської землі в Україні. Віліам Меєрс, Сергій Дем'яненко, Томас Джонсон, Сергій Зоря «Зміна фокуса аграрної політики та розвитку села в Україні: висновки та перспективи для руху вперед». — К.: КНЕУ, 2005, с.70.

Висновки

1. Ринок сільськогосподарської землі є необхідним атрибутом ринкових відносин та засобом підвищення ефективності ведення сільського господарства. Підтвердженням цьому є багатовіковий досвід аграрного розвитку всіх країн світу. Саме з метою покращення використання землі, підвищення її родючості та продуктивності здійснювалася аграрна і земельна реформа в Україні кінця XX століття, яка стала закономірним еволюційним етапом аграрного розвитку. Тому логічним завершенням земельної реформи має стати повноцінно функціонуючий ринок сільськогосподарської землі.
2. Мораторій на купівлю-продаж сільськогосподарської землі в Україні ґрунтується не на економічних, а на політичних чинниках. З точки зору економіки мораторій є досить шкідливим. Він не стримує операції з купівлі сільськогосподарської землі, а породжує тіньовий ринок. Внаслідок цього втрачають: селяни-власники землі, які отримують значно нижчу ціну за свою землю порівняно з умовами відкритого ринку; держава, в особі місцевих органів влади і місцевих бюджетів від несплати податків за операції з сільськогосподарською землею; сільськогосподарські виробники та аграрне виробництво загалом від неможливості залучити землю в економічний оборот та отримання іпотечних кредитів; селяни-власники землі, які передають її в оренду та отримують занижену орендну плату за землю.
3. За відсутності прозорого ринку сільськогосподарської землі в Україні існує декілька схем тіньового відчуження цієї категорії земель, зокрема: шляхом укладання договору оренди з викупом після відміни мораторію; шляхом укладання довірених, що уповноважують інших осіб відчужувати землю; укладання попередніх договорів відповідно до статті 635 Цивільного кодексу України щодо передачі права на відчуження землі на майбутнє. Крім цього розповсюдження набуває схема переведення товарних сільськогосподарських земель у категорію земель для ведення селянського господарства. Робиться це тому, що землі селянських господарств простіше перевести в інші категорії земель, зокрема вивести їх з категорії «сільськогосподарські землі» та використовувати за іншим цільовим призначенням, зокрема, для забудови.
4. Мораторій на купівлю-продаж сільськогосподарської землі порушує конституційні права селян-землевласників вільно розпоряджатися своєю власністю. Зростає кількість померлих пенсіонерів, що не мали спадкоємців і земля яких перейшла у власність держави. Питома вага цієї категорії селян-землевласників у загальній площі сільськогосподарських земель складає близько 15 %. Наростає тенденція повернення земельних паїв державі людьми, що не бачать перспектив їх подальшого використання. Зокрема свої дії вони пояснюють тим, що їм, як землевласникам, не надають державних субсидій на компенсацію вартості комунальних платежів, у них немає коштів на оформлення державних актів на право приватної власності на землю, їх землю ніхто не бере в оренду.
5. Оренда сільськогосподарських земель є важливим елементом ринку цього виду земель. Із загальної кількості землі в обробітку сільськогосподарськими підприємствами вони орендують понад 88 % землі. Однак за відсутності повноцінно функціонуючого ринку сільськогосподарської землі орендна плата за неї в Україні є досить низькою і складає приблизно 114 грн. за гектар. З цієї суми лише 14 % виплачується грішми, а решта 86 % - продукцією та послугами. Низька орендна плата за землю впливає на зниження ціни землі. Крім цього, частина сільськогосподарських земель взагалі не використовується тому, що відсутній попит на неї з боку орендарів. Іншою крайністю є існування орендарів, що орендують десятки тисяч гектарів землі по всій Україні. Цим стримується розвиток фермерства, адже фермери не можуть конкурувати з великими компаніями-орендарями.
6. Паралельно з відміною мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарської землі потрібно продовжувати створювати інституційну й законодавчу базу регулювання земельного ринку. Нагальним питанням є прийняття законів України «Про державний

земельний кадастр» та «Про ринок земель». Законодавча база, що регулює ринок землі в Україні складається з Цивільного кодексу України та Земельного кодексу України. Ця законодавча база є достатньою для функціонування ринку не сільськогосподарської землі. Однак питання ринку сільськогосподарської землі вимагають окремого законодавчого забезпечення. Цю прогалину в законодавстві і мають закрити закони «Про державний земельний кадастр» та «Про ринок земель». Метою останнього закону має бути перш за все правове забезпечення умов первинного відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, тобто первинного ринку землі, а звідси - захист прав селянин-землевласників, а також запобігання високій концентрації й монополізму у володінні сільськогосподарськими землями.

7. Держава має забезпечити: створення єдиної системи реєстрації прав власності на землю і правову єдність земельної ділянки й розміщених на ній будівель, споруд та насаджень; здійснення моніторингу земельного кадастру; доступ до електронної інформації про наявність земель для оренди та продажу всім бажаючим отримати таку інформацію. Крім цього держава має сприяти створенню системи моніторингу та контролю оренди землі, зокрема, складу і родючості ґрунту до і після строку оренди державними та приватними агрохімічними лабораторіями. Якраз у напрямку дотримання чинного земельного законодавства, зокрема Конституції України і Земельного кодексу, законів України та інших нормативних документів, мають концентрувати свої зусилля держава, судова система, політики, громадські організації, а не витратити сили на політизацію земельного питання та популістські лозунги щодо продовження мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарської землі.

Автор: Сергій Дем'яненко

Київ, листопад 2006

Посилання на літературні джерела

1. Elias H.Tuma (1965). Twenty-six centuries of agrarian reform. A comparative analysis. University of California Press, Berkeley and Los Angeles, Cambridge University Press, London, England.
2. Rozelle, S., J.Swinnen (2004): Success and failure of reform: Insights from the transition of agriculture. Journal of Economic Literature, Vol. XLII, pp. 404-456.
3. Ross-Westferfield-Jaffe, 2002, С. 82
4. Саблук П.Т. Становлення аграрної політики в Україні. Економіка АПК, № 1, 2006, с.5.
5. В.Кисіль, В.Медведев. Земля не вибачає прорахунків. Агробізнес сьогодні, № 1-2 (087), 2006, с.24-25.
6. Zvi Lerman, Csaba Csaki and Gersbon Feder. Land Policy and Evolving Farm Structures in Transition Countries. Policy Research Working Paper 2794. The World Bank Development Research Group, Rural Development, February 2002.
7. Гайдуцький А.П, Інвестиційна привабливість ринку землі в Україні. Економіка АПК, № 8, 2005, с.125-131.
8. Дем'яненко С.І. Іпотечне кредитування під заставу сільськогосподарської землі: досвід Німеччини та можливості застосування в Україні. Журн. Економіка АПК, №10, 2002;
9. Дем'яненко С. Ринок сільськогосподарської землі в Україні. Віліам Меєрс, Сергій Дем'яненко, Томас Джонсон, Сергій Зоря «Зміна фокуса аграрної політики та розвитку села в Україні: висновки та перспективи для руху вперед». – К.: КНЕУ, 2005
10. Третяк А.М. Шляхи регулювання ринку землі. Вісник аграрної науки, № 10, 2003, с.62-65.
11. Арнім Кун, Сергій Дем'яненко. Забезпечення конкуренції на ринку оренди землі. Сільське господарство України: криза та відновлення / За редакцією Стефана фон Крамона-Таубадея, Сергія Дем'яненка та Арніма Куна. — К.: КНЕУ, 2004. — С. 84—92.
12. Ринок сільськогосподарської землі в Україні. Німецька консультативна група з питань економіки при уряді України. – Q 4, липень 2001.
13. Інституційні аспекти розвитку ринку землі в Україні. Інститут економічних досліджень та політичних консультацій, Німецька консультативна група з питань економічних реформ в Україні. — Т. 17 грудень, 2003.
14. Калинчик Н.В. Раз!, Два!, Три! Земля продана ... АПК-Інформ, 24.06.02, <http://www.apk-inform.com/>
15. Кулинич П.Ф. Регулювання ринку сільськогосподарських земель: ідеї та законопроекти. Земельне право України, № 3, 2006, с.41-42.
16. Наталия Богута, Светлана Слесарчук. Чернозем на черном рынке. Эксперт-Украина, № 10, 16-22 октября 2006, с.58-64.
17. Павло Кулинич. Капкан земельного мораторію. Тиждень правовий (Legal Weekly), № 2, 3 серпня 2006.