

## **«ЗА» І «ПРОТИ» СТАНОВЛЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ**

*Анотація* У статті досліджено правові аспекти формування ринку земель сільськогосподарського призначення, узагальнено позитивні та негативні наслідки збереження і відміни мораторію на продаж земель цієї категорії. Визначено основні складові становлення цивілізованого ринку землі в сільському господарстві України.

**Ключові слова:** ринок земель сільськогосподарського призначення, земельні відносини, мораторій, земельне законодавство, оцінка землі.

**Постановка проблеми.** Однією з найбільш гострих проблем в аграрному секторі залишається відсутність цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення, який має сприяти реалізації прав селян на земельні частки (паї), унеможливлення залучення інвестицій в сільськогосподарське виробництво, створення передумов до раціонального використання і охорони ґрунтів.

Відсутність правових засад становлення ринку земель сільськогосподарського призначення не дозволяє регулювати відносини, пов'язані з їх обігом, встановити правила вчинення правочинів, результатом здійснення яких є виникнення, зміни або припинення прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, в тому числі державної та комунальної власності. Селяни не можуть відчуті реальної власності на землю.

Прийняття нових законів щодо врегулювання обігу землі, дасть можливість організувати ринок земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної та приватної власності, поліпшити інвестиційний клімат в країні а також не допустити тінізації земельного ринку та надмірної концентрації земельної власності у приватній власності.

### **Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

Останніми роками дослідження щодо формування вітчизняного ринку земель сільськогосподарського призначення ведуться досить активно. Зокрема, обґрунтуванням поняття «ринок землі» займалися Ю.Д. Білик, І.А. Колесник,

Н.В. Шарафутдінова, М.Ю. Яковенко, В.М. Заяць, І.І. Лукінов, В.Я. Месель-Веселяк, Л.Я. Новаковський, П.Т. Саблук, А.Г. Тихонов, А.М. Третяк, В.М. Трегобчук, М.М. Федоров; правові питання обороту землі розглядалися у працях відомих українських вчених В.І. Андрейцева, А.П. Гетьмана, В.К. Гуревського, І.І. Каракаша, П.Ф.Кулинич, В.Л. Мунтяна, В.В. Носіка, О.О. Погрібного, В.І. Семчика, А.М. Статівки, Н.І. Титової, Ю.С. Шемшученка, М.В. Шульги, В.В.Янчука, В.З.Янчука.

Недостатність правового врегулювання питань ринку сільськогосподарських земель, нерозвиненість його інфраструктури визначили вибір даної теми.

**Ціль роботи.** Мета статті полягає у проведенні науково-теоретичного аналізу особливостей формування ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення. На підставі вивчення законодавства України сформульовані наукові висновки щодо вдосконалення земельного законодавства.

**Виклад основного матеріалу.** Основними умовами формування ринку сільськогосподарських земель є формування відповідної законодавчої та нормативно-правової бази; плюралізм форм власності на землю; наявність земель для продажу; наявність платоспроможного попиту на землю; створення методики ціноутворення, яка б враховувала усі фактори, що визначають її вартість; розвинута система державного регулювання земельного ринку; наявність відповідної ринкової інфраструктури; створення дієвої системи державної підтримки виробників товарної сільськогосподарської продукції; поява соціально-економічної мотивації виходу на земельний ринок продавців земельних ділянок тощо.

На наш погляд, ринок земель сільськогосподарського призначення виконує два основні завдання. По-перше, він забезпечує реалізацію принципу раціонального і ефективного використання землі. По-друге, земельний ринок формує відношення до землі як до особливої цінності, сприяє збереженню земель і підвищенню їх родючості. Ці завдання ринок може виконувати за

умови активної ролі держави, яка забезпечує створює правові, економічні і організаційні умови для відтворення і підвищення родючості земель.

Формуванню ринку сільськогосподарських земель у вітчизняній економіці перешкоджають непродумані дії влади, зміни відповідних пріоритетів та змісту політичних намірів, нерозвиненість ринкової інфраструктури, відсутність повної кадастрової інформації, непривабливість земельного ринку для кредиторів.

В Україні, на наш погляд, можна виділити три етапи становлення ринку сільськогосподарських земель. Перший етап розпочався у 1992 році і був пов'язаний з процесом роздержавлення земель та передачею їх у власність колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, а також сільськогосподарським акціонерним товариствам. Другий етап становлення ринку землі (1997-1999 рр.) пов'язаний з формуванням приватної власності на землю на базі паювання роздержавлених земель сільськогосподарських підприємств з отриманням земельних сертифікатів. Одночасно відбувалась приватизація земельних ділянок громадянами для ведення особистого підсобного господарства, садівництва, городництва, житлового, дачного і гаражного будівництва. Сучасний третій етап починається з 2000 р. і характеризується розвитком орендних відносин та підготовкою до іпотечного кредитування. Цей етап знаменується прийняттям Верховною Радою України 25 жовтня 2001 р. нового Земельного кодексу. Приватна, державна і комунальна форми власності на землю стали рівноправними, це є важливою передумовою розвитку різних форм господарювання на селі.

На сьогоднішній день прийнято щодо землі прийнято ще 37 законів і 86 змін до законів, у тому числі до Земельного кодексу - 48, до Закону про оренду землі - 22, 64 постанови Верховної Ради України, 178 указів Президента України, 84 постанови Кабінету Міністрів України і 758 відомчих актів.

Нині подовжений до 1 січня 2012 р. в Україні мораторій [1] (заборона на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом їх

продажу) обмежує права власників земельних ділянок, які закріплені п. 1 ст. 90 Земельного кодексу України: «власники земельних ділянок мають право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину» [2]. Його продовження стримує створення цивілізованого земельного ринку, не вирішує існуючі проблеми, а призводить до нагромадження нових. Скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення передбачається з ухваленням законів «Про державний земельний кадастр» і «Про ринок земель».

Сьогодні питання законодавчої підтримки розвитку земельної реформи в Україні повністю відповідають стратегічним цілям Уряду та Мінагрополітики, наміру Президента України запровадити в державі цивілізований ринок земель.

23 березня 2011 року пройшли парламентські слухання "Земля в українській долі: ситуація у земельній сфері, законодавче забезпечення земельних відносин та практика його реалізації".

Учасники парламентських слухань зазначили, що роль землі в українській долі важко переоцінити, оскільки земельні ресурси відіграють доленосне значення не тільки для економіки країни, але й для суспільства в цілому. На їх основі формуються продовольча, природно-ресурсна, виробнича та інфраструктурна складові соціально-економічного розвитку країни. Серед інших країн Європи Україна виділяється надзвичайно потужним земельно-ресурсним потенціалом. Так, земельний фонд України становить 5,7 % території Європи. У складі земель країни із 60,3 млн. га майже 70,9 % (42,8 млн. га) займають сільськогосподарські землі, 17,6% (10,6 млн. га) - лісові угіддя. На жаль, цей потенціал використовується неефективно[3].

Разом з тим, промовці наголошували, що досі не прийнято низку спеціальних нормативно-правових актів у сфері регулювання земельних відносин, використання та охорони земель, які передбачалось прийняти в розвиток Земельного кодексу України. Ситуація у сфері охорони земель стала вкрай незадовільною і вимагає невідкладних заходів її покращення. Не сприяє розвитку земельних відносин безсистемне та часто необґрунтоване внесення

змін до Земельного кодексу України та інших законів у цій галузі, що призводить до розбалансованості норм та їх невідповідності іншим законодавчим актам. Зміни, що вносилися до Земельного кодексу України, мали в основному фрагментарний характер. Окремі з них лобіювалися і не могли суттєво поліпшити його норм [4].

14.06.2011 року відбулася конференція «Приватизація земель в Україні: результати, наслідки, перспективи». Виступаючи на конференції заступник голови Держземагентства М. Калюжний повідомив, що очікує на ухвалення Верховною Радою закону «Про Державний земельний кадастр» до липня поточного року, а закону «Про ринок земель» - до листопада поточного року [5]. Це означає відміну мораторію та запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення вже з початку 2012 р.

Проте соціологічні дослідження об'єктивно вказують на те, що суспільство неоднозначно ставиться до перетворення землі на товар (Дослідження проведені Центром соціальних експертиз Інституту соціології НАН України у травні 2011 р.).

1. Так серед опитаних керівників с\г підприємств та голів фермерських господарств противники ринку земель продовжують перебувати в меншості, але впродовж часу, що минув від дослідження 2010 року, кількість їх зросла і становить:

- серед фермерів – 43,5% (35% у дослідженні 2010 року);
- серед керівників – 44,2% (33,1% у 2010 році).

Противники запровадження ринку земель – це і є та група, котра висловлює підтримку мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, що перебуває у приватній власності; позитивна оцінка існування мораторію багато в чому ґрунтується на впевненості, що в Україні не створені належні умови для запровадження ринку земель; існує чітко виражена тенденція до посилення підтримки існування мораторію у часі – порівняно з дослідженням 2010 року значно зменшилась кількість противників існування мораторію – з 49% до 29,5%, та збільшилась

кількість прихильників – з 30,4% до 56%; ставлення до скасування мораторію переважно негативне, приблизно однаковою мірою і серед фермерів, і серед керівників підприємств. Регіональні відмінності хоча й існують, але жоден з регіонів не має більшості серед прихильників скасування мораторію ні серед фермерів, ні серед керівників сільськогосподарських підприємств.

В основі негативного ставлення до скасування мораторію головами фермерських господарств є побоювання втратити частину орендованих нині земель, а в майбутньому – перспективи для розвитку (розширення землекористування). Оцінки керівниками підприємств можливих негативних наслідків скасування мораторію загалом практично не відрізняються від оцінок голів фермерських господарств. Керівники трохи частіше вбачають небезпеку втрати орендованих нині земель – 62,5% у керівників порівняно з 58,6% у фермерів.

Найбільш часто уживані побоювання щодо цілей скасування мораторію: створення земельних монополістів (44,7%) та обезземелювання власників землі (32,4%).

2. Загальна кількість противників ринку земель серед власників земельних паїв становить 51,5%, і цей показник практично не зазнав змін з часу дослідження 2010 року; 47,5% власників земельних паїв можна зарахувати до прихильників ринку земель, з тими чи іншими обмеженнями або засторогами.

Домінуюче ставлення до можливого скасування мораторію на купівлю-продаж земель (у 59% випадків) – негативне; найчастіше неприйняття ідеї скасування мораторію полягає у небажанні бачити покупцями землі іноземців; прихильники скасування мораторію, що за кількістю у півтора-два рази перевищують середні для країни, проживають у Криму, на Сході та в Київській області; чим вищий вік респондентів, тим більшою мірою негативно вони ставляться до можливості скасування мораторію; чим нижчий рівень матеріального благополуччя респондентів, тим частіше вони виступають противниками скасування мораторію; у випадку скасування мораторію бажали



виступити покупцями земельних паїв 18,7% опитаних. Найбільше таких – на Сході, у Київській області та на Півдні.

3. Порівняно з минулим роком збільшилося число представників місцевого самоврядування, що демонструють негативне ставлення до можливої купівлі-продажу земель. Загальна кількість їх складає близько двох третин. Позитивне ставлення до проблеми обґрунтовують з точки зору економічних процесів, негативне – побоюваннями того, що держава самоусунеться від процесів купівлі-продажу.

Дві третини представників місцевого самоврядування вказали, що ставляться до існування мораторію позитивно, відповідно решта – бажали б його скасування. Позитивне ставлення до купівлі-продажу земель найчастіше декларують новообрані керівники місцевого самоврядування.

В основі негативного ставлення до скасування мораторію – невіра в те, що процес купівлі-продажу землі може бути організованим з урахуванням інтересів усіх зацікавлених сторін, перш за все жителів громад та керівників місцевого самоврядування як їх представників. Найпоширенішою серед противників скасування мораторію є думка про те, що наміром його скасування є концентрація земельної власності в руках олігархів зі спекулятивною метою [6].

Основними аргументами «за» продаж є:

- до 50% власників паїв проживають за межами населеного пункту, і орендна плата за пай не є визначальною в структурі їх доходів. Часто отримання таких доходів може бути пов'язане з додатковими витратами, та й загалом, проблеми, викликані володінням земельною ділянкою (паєм) можуть переважати вигоди. Такі власники землі хотіли б позбутися цієї проблеми;

- частина жителів села продала б свої паї для вирішення поточних нагальних потреб: лікування, плати за навчання, забезпечення вищого рівня споживання;

- часто орендарі хотіли б розширити свій бізнес, і могли б робити це за рахунок купівлі землі;

- право власності безумовно повинно включати і право продажу її.

Основними аргументами «проти» продажу є:

- можлива монополізація і знищення конкуренції на значних територіях;  
- продаж земель призведе до втрати місцевим населенням і тієї незначної кількості робочих місць, котра зараз є в сільських населених пунктах у галузі сільськогосподарського виробництва;

- зубожіння певної кількості населення, яке неефективно розпорядиться коштами від продажу землі;

- тим, хто продасть землю, нічого буде передати дітям, адже вірогідність простого «проїдання коштів» дуже велика.

Таким чином можна сказати, що ставлення уряду, Президента, депутатів Верховної Ради і переважної більшості жителів села щодо відміни мораторію і запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення різняться між собою. Перші вважають це панацеєю для вирішення проблем аграрного сектору України (залучення інвестицій, підвищення продуктивності сільського господарства і праці, додаткові кошти до бюджету тощо) у той час як селяни, небезпідставно, побоюються свого зубожіння, монополізації землі в руках олігархів та іноземних компаній.

**Висновки.** Для того, щоб ринок землі запрацював в інтересах держави і населення України на наш погляд треба зробити наступне:

- прийняти закони України щодо створення та функціонування ринку земель, ведення державного земельного кадастру, створення фонду земель державної власності та управління ними;

- створити єдину систему реєстрації нерухомості, в тому числі земельних ділянок;

- сприяти розвитку інфраструктури ринку земель (земельні біржі, аукціони, конкурси тощо), де всі землевласник і потенційні покупці мали рівні права;



- удосконалити підходи до оцінки сільськогосподарських угідь з урахуванням ринкових умов та встановити граничні межі земельних ділянок, які можуть перебувати у приватній власності;
- посилити захист прав власників земельних ділянок і контролю за ціновою політикою на земельному ринку;
- зберегти заборону на придбання земель сільськогосподарського призначення іноземними фізичними і юридичними особами.

***Аннотація** В статті досліджено правові аспекти формування ринка земель сільськогосподарського призначення, обобщені позитивні і негативні наслідки збереження і скасування мораторія на продаж земель цієї категорії. Визначені основні складові становлення цивілізованого ринка землі в сільському господарстві України.*

***Ключеві слова:** ринок земель сільськогосподарського призначення, земельні відносини, земельне законодавство, оцінка землі.*

***Annotation** In the article investigated lawful aspects of the formation of the market for the earth of agricultural destination, are generalized the positive and negative consequences of retention and cancellation of moratorium to sale of the earth of this category. Fundamental component the earth in the agriculture of the Ukraine of the making of civilized Rink are determined.*

***The keywords:** the market for the earth of agricultural destination, land relations, the Land law, the estimation of the earth.*

## Література

1. Закон України «Про внесення змін до пунктів 14 і 15 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України» (щодо терміну на продаж земельних ділянок) від 19.01.2010 р. №1783-VI.
2. Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар / За заг. ред. В.І. Семчика. – К.: ВД «Ін Юре», 2003. – 676 с.
3. Про парламентські слухання на тему: "Земля в українській долі: ситуація у земельній сфері, законодавче забезпечення земельних відносин та практика його реалізації" 23 березня 2011 року [Електронний ресурс] // Урядовий портал – Режим доступу до ресурсу : [http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art\\_id=244153243](http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=244153243).
4. Старовойтенко Р. Експертна думка. // Парламентський інформаційно-аналітичний бюлетень. – 2011. - № 11 (21–27 березня).

5. Держземагентство очікує на закон про Держземкадастр до липня, про ринок земель – до листопада [Електронний ресурс] // Режим доступу до ресурсу : <http://economics.unian.net/ukr/detail/91751>.

6. Соціологічне дослідження з оцінки проведення земельної реформи в Україні [Електронний ресурс] // Сайт земельної спілки України // Режим доступу до ресурсу : <http://www.zsu.org.ua>

**УДК:631.115**

*Нестеренко С.А.,  
к.е.н, доцент,  
Таврійський державний агротехнологічний університет*

## **ЯКІСТЬ ПРОДУКЦІЇ ЯК ОДИН ІЗ КРИТЕРІЇВ КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНОСТІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ПРОДУКЦІЇ РЕГІОНАЛЬНОГО АГРОПРОМИСЛОВОГО ВИРОБНИЦТВА**

***Анотація:** В даній статті розглядаються певні критерії показника конкурентоспроможності продукції по яких оцінюються і встановлюються відмінні особливості продукції при просуванні його на ринок або до конкретного споживача*

**Постановка проблеми в загальному вигляді.** З врахуванням ситуації, що складається, на світовому і внутрішньому ринках сільськогосподарської продукції теоретичний і практичний інтерес набуває визначення методів оцінки рівня її конкурентоспроможності, адекватних ринковим умовам функціонування організацій.

Конкурентоспроможність - широко поширене, повсякденне поняття. Не дивлячись на всі дискусії, дебати і публікації на цю тему не існує ні загальноприйнятого визначення конкурентоспроможності, ні переконливої теорії, що пояснює конкурентоспроможність. Межі поняття конкурентоспроможності безперервно розширюються, переходять у результаті від конкурентоспроможності виробу до конкурентоспроможності організацій, галузі, регіонів і держав.