



Економіка

УДК 332.2.021.8.

© 2019

РИНОК ЗЕМЛІ НА ЧАСІ

П.Т. Саблук

*доктор економічних наук, професор, академік НААН
Національна академія аграрних наук України
вул. Михайла Омеляновича-Павленка, 9, м. Київ, 01010, Україна
e-mail: econotuaan@ukr.net*

Надійшла 26.02.2019

Мета. Визначити вузлові точки, що перешкоджають повноцінному освоєнню ринку землі в Україні. **Методи.** Узагальнення стримувальних факторів розвитку земельних відносин. **Результати.** Для повноцінного й ефективного розвитку земельних відносин в Україні слід урахувувати всі фактори, що сприяють цьому процесу. Ігнорування одного з них призводить до неправильних дій у їх становленні. Це підтверджує ситуація з ринком землі в Україні. Варто було «відпустити» цей процес в одній зі складових ринку (на рівні підприємства) без урегулювання його на макрорівні (на рівні держави), як відразу з'явилися різні агрохолдинги, які зацікавлені земельні відносини підпорядкувати передусім своїм інтересам. Розв'язання цієї проблеми потребує створення таких умов («правил гри»), щоб у земельних відносинах рівною мірою були зацікавлені і селяни, що живуть на селі, і агрохолдинги, які обслуговують сільськогосподарське виробництво загалом. Частка доходів від агропромислового виробництва в стартових умовах має бути однаковою як на рівні селян, так і на рівні керівництва агрохолдингів. Однією з основних умов забезпечення цього є включення землі в економічний оборот, використання коефіцієнта фондівіддачі, який би враховував вартість сільськогосподарських угідь і комерційного госпрозрахунку для того, щоб кожний учасник внутрішньої госпрозрахункової діяльності брав участь у розподілі кінцевих результатів. **Висновки.** Від верхніх ешелонів влади (Президента України, Кабінету Міністрів України) залежить, як розвиватимуться земельні відносини в Україні. Вони мають визначити основні напрями цього розвитку і забезпечити розроблення відповідних механізмів розбудови земельних відносин в нашій державі. Від включення ресурсу землі в економічний оборот залежать система ціноутворення, принципи внутрішньогосподарського комерційного розрахунку та створення сприятливих умов для розвитку аграрного бізнесу на селі.

Ключові слова: земельна реформа, ринок землі, фактори впливу на земельні відносини, складові ринку землі, холдинги, економічні «правила гри», комерційний госпрозрахунок, економічний оборот землі.

DOI: <https://doi.org/10.31073/agrovisnyk201904-12>

Надзвичайно актуальною вимогою сьогодення є нагальна потреба в створенні таких умов, щоб у земельних відносинах однаковою мірою були зацікавлені і селяни, що живуть на селі, і агрохолдинги, які обслуговують сільськогосподарське виробництво загалом. Цьому сприятимуть ухвалені у верхніх ешелонах керівництва держави «правила гри». Частка доходів від агропромислового виробництва в стартових умовах має бути однаковою як на рівні селян, так і на рівні керівництва агрохолдингів [1].

Ринок землі в Україні — це специфічні відносини щодо використання земельних ресурсів в агропромисловому виробництві з метою отримання якомога більшої кількості виробленої продукції зі зменшенням затрат на одиницю площі землі і збереження довкілля. Важливими є підходи до організації земельних відносин. Якщо раніше (за радянських часів) про ринок землі не могло бути й мови, то тепер це питання на слуху в кожній людині. Так воно і має бути, бо від його вирішення залежить благополуччя життя в країні [2].

Це ясно усвідомлюють керівники держави і рядові працівники. Проте попри це вже майже 25 років проблема залишається нерозв'язаною, оскільки на державному рівні немає комплексного підходу до її правового і нормативного врегулювання [3]. При цьому спроби часткового вирішення окремих вузьких питань лише погіршують загальну ситуацію. Тому сьогодні потрібно подивитися правді у вічі і з урахуванням зробленого запропонувати суспільству комплексні дії в розв'язанні цієї проблеми. Усі необхідні напрацювання в науці є, варто лише сміливо взятися за їх використання.

Мета досліджень — визначити вузлові точки, що перешкоджають повноцінному освоєнню ринку землі в Україні.

Об'єкти і методи досліджень. Дослідження здійснювали з використанням матеріалів про стан земельних відносин в Україні до здобуття нею незалежності і в період господарювання в роки самостійності. Зазначимо, що за ці роки в аспекті поліпшення використання земель істотних зрушень не відбулося. Ухвалені Закони Верховної Ради України та Укази Президента України по земельних відносинах торкнулися лише внутрішніми

проблем ринку землі, а кардинальні (базові) залишилися на тому самому місці.

Незважаючи на ніби-то завершений процес роздержавлення та приватизації сільськогосподарських земель в Україні, через законодавчі обмеження прав її вільного обігу українська земля, за винятком набутої агрохолдингами в своє «користування», й донині залишається під негласним державним контролем та управлінням [4].

Результати досліджень. Прошло майже 25 років з тих пір, як за моєї участі вирішували питання про запровадження ринку землі на Україні. Напрацювання в цьому напрямі зроблено, але з моїм відходом від активної участі вирішення питання ринку землі майже призупинилося, хоча розмов навколо цієї проблеми багато як на найвищому рівні, так на рівні села. І цьому є пояснення. Земля є джерелом багатства і, плануючи його отримати, люди завжди попередньо оцінюють майбутні доходи, зіставляючи їх з необхідними вкладеннями в цей ресурс. Тоді в чому ж основна причина затримки з вирішенням «земельного питання»? Хто в Україні отримує вигоду, щоразу відкладаючи зняття мораторію на економічний обіг сільськогосподарських земель [5]?

На нашу думку, ті, хто приймає рішення, не бажають вникнути в суть проблеми. А вона досить проста. Земля — національне багатство [6]. Отже, і рішення мають бути національними, загальнодержавними. І якщо за народним висловом «риба починає гнити з голови», то й рішення потрібно ухвалювати, починаючи з верхів. Якщо це так, то виникає запитання, чому наше національне багатство не є повноцінною складовою економічних відносин? Адже держава багата ресурсами, зокрема ресурсом землі, а сільськогосподарські угіддя, які найбільше потрібні у виробничій сільськогосподарській діяльності, не враховуються в ресурсозабезпеченості.

Передусім слід розібратися у верхніх ешелонах влади з місцем і роллю цього виду ресурсів у відтворювальних виробничих процесах держави.

Державні служби мають визначати свою діяльність, орієнтуючись на показник фондодідачі. Для цього слід урахувати всі наявні фонди в галузях виробничої діяльності [3]. Діленням отриманого результату від

експлуатації наявних у галузі фондів на суму цих фондів одержуємо результат від їх експлуатації. Ця методика має розповсюджуватися органами регулювання в державі на всі галузі і сфери виробничої діяльності держави: промисловість, будівництво, транспорт, фінансову діяльність, торгівлю, сільське господарство тощо. Тобто в чисельнику буде величина отриманих від їх діяльності доходів, у знаменнику — сума наявних у них фондів. Результат становитиме суму доходів, отриманих від експлуатації цих фондів. Це дає бачення того, що найбільш програвшим у цій формулі є сільське господарство. У розрахунок фондівіддачі не включається вартість сільськогосподарських угідь. Це і є причиною, коли сільське господарство як галузь, обділена державою, не отримує від суспільства належних їй доходів [7]. Завданням органів держави, що займаються плануванням виробничої діяльності, має бути ліквідація цієї несправедливості. У формулі, яка зводиться до визначення

ефективності фондівіддачі $\left(\frac{\sum D}{\sum \Phi} = K \right)$, має

бути вартість землі. Отриманий таким чином коефіцієнт має стати єдиним показником для всіх, хто входить до агропромислового комплексу. Цей показник має бути єдиним для всіх галузей народного господарства на певний період господарської діяльності (в умовах України уточнюватися щороку) [7]. Така робота повинна бути визначальною для запровадження ринку землі і визнання землі капіталом. Власники землі наперед мають знати, що в державі дотримуються принципу справедливості в пошуках віддачі від експлуатації землі, і цей коефіцієнт має поширюватися на все виробництво і сфери діяльності, де б вони не організовувалися — від рядового працівника до керівника [6–9]. Тобто за 2018 р. у знаменник формули слід додати 1,4 трильйона гривень вартості земельних ресурсів. Цей результат відобразить участь землі у відтворювальних процесах. І це має стати визначальною умовою у вирішенні питання організації ринку землі [3, 9–11].

Другою важливою умовою ринку землі є врахування вартості землі в системі ціноутворення. При визначенні ціни

на сільгосппродукцію обов'язковою умовою є врахування коефіцієнта дохідності, тобто вона має збільшуватися на цей коефіцієнт [12]. Цим самим буде забезпечено справедливість в оцінці отриманої продукції. Усі учасники обмінних процесів будуть поставлені в однакові умови: виробив і реалізував більше — отримуй від реалізації більше. Вигода від цього є, результати свідчать самі за себе. Практично це зводиться до того, що вироблена продукція під час її розподілу (реалізації) оцінюється з урахуванням коефіцієнта дохідності (регулятора), установленого на рівні держави. Ніякі дотації, субсидії тощо при цьому не враховуються, усі вони закладені в коефіцієнті дохідності: якщо вигідно, то виробляй, якщо ні — не виробляй. У виручці від реалізації продукції через коефіцієнт дохідності будуть ураховані всі види дотацій, субсидій тощо [3].

Завдання економічних служб, керівників нижчої ланки управління виробництвом — слідкувати за тим, щоб усі елементи затрат на виробництво продукції були повною мірою враховані в її собівартості. До цієї вартості додаються доходи від розподілу (реалізації) продукції (з урахуванням коефіцієнта дохідності), що й поставить усіх виробників продукції в однакові стартові умови [5].

Заперечення проти застосування коефіцієнта дохідності не витримують ніякої критики, бо вони протирічать включенню вартості землі як одного з основних ресурсів в економічні розрахунки. Це дало б змогу за єдиною методологією створити рівні стартові умови для всіх вітчизняних товаровиробників.

Важливим при цьому є включення вартості землі до капіталу організованого виробництва. Як би не старалися обійти це питання, а власник земельної ділянки виходитиме з того положення, що земля бере участь у виробництві, тобто вона є капіталом [7]. Тому на найнижчому рівні мають урахувати це положення і зафіксувати госпрозрахункові принципи господарювання. Вони зводяться до 2-х моделей [2]. *Перша* — це індивідуальне виробництво, так звана індивідуальна модель госпрозрахунку. Її вимоги — господарюй сам і відповідай за свої результати самостійно. *Друга* модель — комерційний колективний госпрозрахунок. У ньому всі виплати впродовж року розглядаються як авансові, а в

кінці року вони задіяні в остаточному розрахунку разом з оплатою включених ресурсів у виробництво. При цьому базою розподілу можуть бути прийняті в конкретних умовах на початку госпрозрахункової діяльності пропорції (питома вага ресурсів виробництва, кількість живої праці — у гривнях або гривне-днях). Важливість цього питання полягає в тому, що кожний учасник внутрішньогоспрозрахункової діяльності братиме участь у розподілі кінцевих результатів. Адже не секрет, що результати такої діяльності при реформуванні отримали господарства, які такого принципу дотримувалися (наприклад, господарство СВК «Батьківщина» Котелевського р-ну Полтавської обл.).

Після проведення всієї необхідної підготовки щодо організації економічної роботи можна приступити до вирішення питання

купівлі-продажу земельних ділянок. Земля має продаватися першочергово тим, хто вирішив працювати індивідуально [1].

Цінове регулювання землі в індивідуального власника встановлюється громадою, як і те, кому вона реалізовується. Якщо не знайдеться бажаючого купити цю землю у власника (із жителів села або приїжджих, які дадуть згоду жити в селі), тоді вона зараховується до маси громади з усіма правами на цю землю (з боку громади) [4].

Провівши такі реформи, буде змога управляти процесом, і люди охоче працюватимуть на село, на громаду, бо бачитимуть корисність від своєї праці.

Після виконання зазначених операцій із землею з'явиться можливість вирішувати всі останні питання організації земельних відносин в Україні.

Висновки

Від верхніх ешелонів влади повністю залежить, як розвиватимуться земельні відносини в Україні. Саме вони (Міністерство економічного розвитку і торгівлі України, Кабінет Міністрів України) мають визначити основні напрями цього розвитку і підкріпити їх практичними діями з розроблення конкретних механізмів розбудови земельних відносин у нашій державі. Без включення ресурсу землі в економічний оборот нічого не вийде. Цього прикладу

повинні дотримуватися по вертикалі обласні і районні адміністрації, а закінчуватися — на суб'єктах господарювання і безпосередньо на селянах. Від цього залежить система ціноутворення і принципи внутрішньогосподарського комерційного розрахунку. Цим самим буде досягнуто єдності земельної державної політики ринкового змісту, забезпечуватиметься її системність і комплексність.

Саблук П.Т.

Национальная академия аграрных наук Украины, ул. Михаила Омеляновича-Павленко, 9, г. Киев, 01010, Украина; e-mail: economuaan@ukr.net

Рынок земли сегодня

Цель. Определить узловые точки, препятствующие полноценному освоению рынка земли в Украине. **Методы.** Обобщение сдерживающих факторов развития земельных отношений. **Результаты.** Для полноценного и эффективного развития земельных отношений в Украине нужно учитывать все факторы, способствующие этому процессу. Игнорирование одного из них приводит к искажениям в их результатах или к неправильным действиям в их проведении. Это подтверждает ситуация с рынком земли в Украине. Стоило «отпустить» этот процесс в одной из составляющих рынка (на уровне предприятия) без

урегулирования его на макроуровне (на уровне государства), как сразу появились различные агрохолдинги, которые заинтересованы земельные отношения подчинить в первую очередь своим интересам. Решение этой проблемы требует создания таких условий («правил игры»), чтобы в земельных отношениях в равной степени были заинтересованы и крестьяне, живущие на селе, и агрохолдинги, которые обслуживают сельскохозяйственное производство в целом. Доля доходов от агропромышленного производства в стартовых условиях должна быть одинаковой как на уровне крестьян, так и на уровне руководства агрохолдингов. Одним из основных условий обеспечения этого является включение земли в экономический оборот, использование коэффициента фондоотдачи, который бы учитывал стоимость сельскохозяйственных угодий и коммерческого хозрасчета для того,

чтобы каждый участник внутренней хозрасчетной деятельности принимал участие в распределении конечных результатов. **Выводы.** От верхних эшелонов власти (Президент Украины, Кабинет Министров Украины) полностью зависит, как будут развиваться земельные отношения в Украине. Они должны определить основные направления и обеспечить разработку соответствующих механизмов развития земельных отношений в нашем государстве. От включения ресурса земли в экономический оборот зависит система ценообразования, принципы внутрихозяйственного коммерческого расчета и создание благоприятных условий для развития аграрного бизнеса на селе.

Ключевые слова: земельная реформа, рынок земли, факторы влияния на земельные отношения, составляющие рынка земли, холдинги, экономические «правила игры», коммерческий хозрасчет, экономический оборот земли.

DOI: <https://doi.org/10.31073/agrovisnyk201904-12>

Sabluk P.

National academy of agrarian sciences of Ukraine, M. Omelianovych-Pavlenko Str., 9, Kyiv, 01010, Ukraine; e-mail: economuaan@ukr.net

The market of land today

The purpose. To determine the nodes hindering high-grade mastering of the market of land in Ukraine. **Methods.** Generalization of deterrents of development of land relations. **Results.** For high-grade and effective development of land relations in Ukraine it is necessary to consider all the factors promoting this

process. Ignoring one of them leads to distortions in their results or to irregular operations in their holding. It is confirmed with a situation with the market of land in Ukraine. "Release" of that process in one of components of the market (at the level of factory) without its settlement at macro level (at the level of state) caused at once occurrence of various agro-holdings which are interested in subordination of land relations to their interests. Solution of the problem demands creation of such conditions ("game rules") that in land relations were equally interested peasants and agro-holdings which serve farm-production as a whole. The share of incomes of agroindustrial production in starting conditions should be equal, both at the level of peasants, and at the level of agro-holdings. One of the basic conditions of security of this is turning on land in economic cycle, use of refunding factor which would consider cost of agricultural lands and mercantile self-financing that each participant of inner self-supporting activity shared in distribution of end-points. **Conclusions.** From the upper echelons of power (President of Ukraine, Cabinet of Ukraine) completely depends, how land relations in Ukraine will explicate. They should determine main routes and ensure development of respective mechanisms of development of land relations in our state. Systems of pricing, principles of interfarm mercantile calculation and creation of favorable conditions depend on turning on resource of land in economic cycle for development of agrarian business.

Key words: land reform, market of land, factors of influence on land relations, lands making the market, holdings, economic "game rules", mercantile self-financing, economic cycle of land.

DOI: <https://doi.org/10.31073/agrovisnyk201904-12>

Бібліографія

1. Економіка України: стратегія і політика довгострокового розвитку; за ред. В.М. Гейця. Київ: Фенікс, 2003. 1008 с.
2. Саблук П.Т. Агроекономічні трансформації в Україні: монографія. Київ: ННЦ ІАЕ, 2016. 372 с.
3. Саблук П.Т. Економічний інтерес у розвитку аграрного виробництва: монографія. Київ: ННЦ ІАЕ, 2014. 356 с.
4. Добряк Д.С. Проблеми сучасного землеустрою. *Землепорядний вісник*. 2012. № 1. С. 30–34.
5. Гадзало Я.М., Гладій М.В., Саблук П.Т. Аграрний потенціал України: напрями розвитку: монографія. Київ: Аграрна наука, 2016. 332 с.
6. Лукинов И.И. Эволюция экономических систем. Москва: ЗАО «Издательство «Экономика», 2002. 567 с.
7. Рекомендації з розроблення Дорожньої інвестиційної карти розвитку аграрного району; за ред. Я.М. Гадзала, П.Т. Саблука. Київ: Аграрна наука, 2017. 148 с.
8. Подолинский С.А. Труд человека и его отношение к распределению энергии. Изд. 2-е. Серия «Мыслители Отечества». Москва: Белые Альвы, 2005. 160 с.
9. Курило Л.І. Інтелектуальний капітал в аграрній сфері: монографія. Київ: ННЦ ІАЕ, 2014. 322 с.
10. Swinnen J., Ciaian P., Kancs d'Artis et al. Possible effects on eu land markets of new cap direct payments. Study. Brussels, 2013. 96 с.
11. European Union accession and land tenure data in Central and Eastern Europe. Food and Agriculture Organization of The United Nations. Rome: FAO, 2006. 312 с.
12. Андрійчук В.Г. Капіталізація сільського господарства: ідентифікація і мотиви здійснення. *Економіка АПК*. 2006. № 1. С.40–53.