



Григорій Шарий
доктор екон. наук,
професор кафедри автомобільних доріг, геодезії, землеустрою та сільських будівель
Полтавського національного технічного університету ім. Юрія Кондратюка,
м. Полтава



Павло Корба
канд. фіз.-мат. наук,
доцент кафедри автомобільних доріг, геодезії, землеустрою та сільських будівель
Полтавського національного технічного університету ім. Юрія Кондратюка,
м. Полтава

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

Раціональне і ефективне використання земельних ресурсів становить основу економічної стійкості та конкурентоспроможності країни.

Реформування земельних відносин в Україні, починаючи від 1991 року у вигляді земельної реформи не мало підготовчого періоду, визначених етапів та державних програм і несло в собі революційні елементи зламу економічних, суспільних та соціальних інститутів, відірвавши правові новації від реалій життя та суспільних традицій, унеможливаючи в багатьох випадках застосування норм земельного права.

Сьогодні ринкові трансформації випереджали і випереджають інституціональні зміни в Україні. Наука і правотворчість не забезпечують розвитку реальної аграрної економіки. На думку багатьох вчених, економіка України опирається на радикальну парадигму розвитку окремих регіонів, а в земельній сфері – на парадигми інституціоналізації приватного права на землю та проведення земельної реформи.

Враховавши історичний аналіз і закордонний досвід та взявши до уваги інституціональні пастки і протиріччя, можна методологічно і об'єктивно визначити подальший інституційний розвиток земельних відносин в Україні.

Під час одного зі своїх виступів перед студентами США мільярдер *Уоррен Баффет* заявив: «через 100 років земля буде дорожча за золото». Міжнародні корпорації наполягають на ринку землі в Україні, яка володіє 8 % світових запасів чорноземів, що складає 35 % території нашої країни. Останнім часом у світі триває перерозподіл земель, який замовчується ліберальною пресою. У Центральній Європі корпорації купують землю легально, а в Африці і Південній Америці нелегально, змушуючи місцевих жителів покидати рідні місця.

Згідно з інформацією [1] середня вартість 1 га землі сільськогосподарського призначення на сьогодні становить (у тис. дол. США): у Швейцарії – 70, Голландії – 64, Австрії – 42, Німеччині – 32, Великій Британії – 31, у США, Канаді та Бразилії ціни стартують від 10, а в Україні експерти прогнозують ціну від 1 до 3.

Розглянемо динаміку ціни на землю на прикладі Сполучених Штатів Америки – країни, яка може слугувати надійним репрезентантом у світі з цього питання, тим більше, що Україні, згідно з дослідженням *А.В. Білецької* [2], краще використати досвід країн із великими площами, як у США і Канаді (рис. 1).



Рис. 1. Фермерське господарство в США

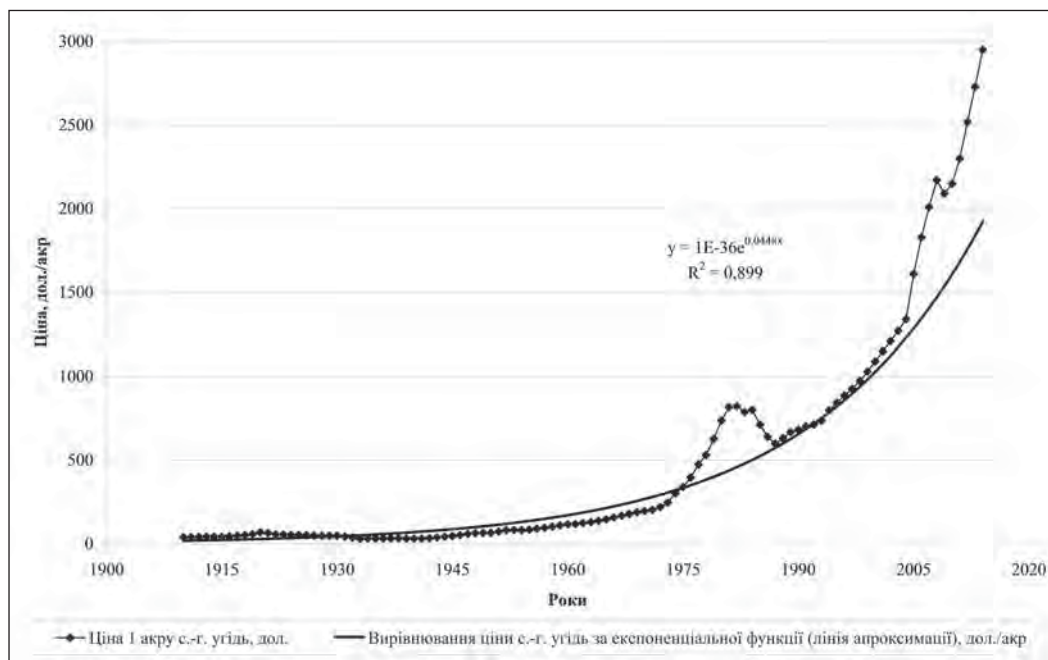


Рис. 2. Вирівнювання часового ряду ціни сільськогосподарських угідь в США за 1910–2018 рр., дол./акр

Для дослідження взято щорічний ряд значень ціни 1 га сільськогосподарських угідь США за період 1910–2014 рр. (рис. 2). У результаті математичного аналізу виявлено, що динаміка ціни на землю описується експоненціальною функцією і характеризується інтенсивним щорічним зростанням в останні роки [3]. Цікаво також навести для окремих країн середню вартість оренди за рік 1 га землі сільськогосподарського призначення, яка становить (у дол. США): в Данії 700–750, Нідерландах 600–650, США, Великобританії 250–300, Франції, Швейцарії 150–200, а в Україні – лише 25–50 [4].

Вітчизняний та закордонний досвід свідчить про тісний взаємозв'язок між інституційним забезпеченням земельних відносин та економічними, аграрно-виробничими, соціальними, адміністративно-територіальними, демографічними умовами здійснення земельної реформи.

Для України можна виділити особливо характерні суспільні інститути, що історично відрізняють вітчизняні земельні відносини серед інших країн:

- рівність громадян щодо прав на землю, незалежно від віросповідання, але нерівність по відношенню до землі окремих концесій, часта секуляція (одержавлення) церковних земель;
- обмеження приватної власності на землю громадськими та державними інтересами;
- особлива обмежена правосуб'єктивність іноземців щодо придбання земель у власність;
- наявність спеціалізованих земельних (підкоморних) судів, особливий досудовий розгляд земельних скарг і спорів та відсутність термінів позовної давності в судах щодо земельних питань і спорів;
- особливий правовий статус приватних земель в залежності від способу отримання;
- велика матеріальна відповідальність за порушення меж і самозахват земель;
- обмеження кількості земель «в одних руках», у власності однієї особи, сім'ї та дворища;
- суспільно значущий статус громадських (общинних) земель та земель загального користування і існування

їх у формі колективної, общинної, кооперативної, комунальної власності;

- особиста воля селян, несприйняття «кріпацтва та феодалізму», займанщина; феномен земель козацьких і війська запорізького; несприйняття майнового розшарування; соціалізовані традиції перерозподілу земель.

Незважаючи на традиції і звичаї, що суттєво відрізняються від європейських, розвиток і кодифікація земельного законодавства в Україні історично проходила під впливом норм римського, візантійського, литовського права, «Саксонського зеркала», Магдебурзького права та «Соборного уложення».

Вкоренилося у суспільну свідомість і вже визначено інституційним суспільним активом особливе відношення українців до землі. Кожна родина намагається володіти ділянкою і використовувати її для городництва, квітництва, садівництва як для товарного виробництва, так і для естетичного задоволення. Водночас заходи останньої в Україні земельної реформи не були ініційовані знизу, нав'язувалися зверху, але суспільного спротиву не отримували. Проголосивши гаслом земельної реформи «Землю – тим, хто її обробляє» в Україні до 2001 року роздержавили землі і приватизували більше половини земель, виділивши спочатку окремо землі колективної власності, державний запас і державний резерв.

У результаті перерозподілу земель в Україні від 1992 до 2017 року перейшли у приватну власність 74 % земель сільськогосподарського призначення, 60 % земель житлової забудови, 3 % земель рекреації і 1 % земель промисловості. Землі колективних сільськогосподарських підприємств (КСП) формувались як спільно-часткова власність з видачею державних актів КСП та сертифікатів співвласникам з наступною персоніфікацією паїв і видачею державних актів в обмін на сертифікати.

Державний запас перерозподілявся з виділенням земельних ділянок для постійного користування фермерським господарствам до 50 га (до 100 га в трудонедостатніх селах) на одне господарство, для організації громадських пасовищ і сінокосів, розвитку й існування поселень та для

інших державних і комунальних цілей. Державний резерв головним чином перерозподілявся для пропущених у списках членів КСП і пенсіонерів з їх числа та для особистих селянських господарств (ОСГ) працівникам соціальної сфери та жителям села.

У правовому полі вказана реформа, інституційно оформлена в Земельному кодексі 2001 року, що вступив в дію від 2002 року.

У кодексі проглядається правова еkleктика: ринкові механізми розвитку земельних відносин переплетені з подальшою соціалізацією земель шляхом безоплатної приватизації; централізація державних повноважень розпорядження землями поєднується з розширенням прав органів місцевого самоврядування.

У 2001 році в Україні оголошено тимчасовий мораторій на продаж сільськогосподарської землі, який продовжується.

Щоб обійти мораторій, в Україні існують десятки способів тінювих оборудок, зокрема: популярні договори використання сільськогосподарських угідь строком на 30–40 років і більше з попередньою оплатою; обмін ділянками; емфітевзис (довгострокове, відчужуване та успадковуване речове право на чуже майно); скуповування ОСГ, наданих учасникам АТО.

Тобто для нинішнього покоління селян – це втрачені землі як і право користування земельною ділянкою [4]. Під прикриттям мораторію працює тінювий ринок землі, пік якого припав на останні три роки, коли кількість трансакцій із земельними ділянками зростає в рази і сягає сотень тисяч в рік [4]. Але мораторій здебільшого залишає землю в руках селян, захищаючи економічний інтерес селянина та його нащадків.

Негаразди трансформаційних процесів на землях України зумовлені недостатньою науково обґрунтованою концепцією розвитку земельних відносин за відсутності державних програм, ранжування актуальності проблем і черговості виконання поставлених завдань [5].

Окремі елементи земельної реформи не пов'язувалися з кінцевими результатами і визначеними пріоритетами сталого та соціально-економічного розвитку сільських територій.

Таблиця 1.

Якість суспільних та державних інститутів в Україні	
Показник	Місце країн світу (рейтинг)
Суспільна віра в політиків	95
Незалежність державної влади	99
Об'єктивність рішень держслужбовців	83
Нецільове використання державних коштів	108
Тінюва економіка	100
Рівень корупції	120
Організована злочинність	95
Ефективність державного регулювання	101

Джерело: сформовано авторами за офіційними даними

У реформі прослідковувалась відсутність спрямованості заходів на користь агровиробництва, соціального розвитку села та забезпечення охорони земель, що обумовило місце України у рейтингу якості суспільних і державних інститутів серед країн світу (табл. 1).

Розвиток інституційного забезпечення земельних відносин в Україні також далекий до досконалого і за оцінками українських учених у питаннях регулювання земельних відносин становить ~ 40 % від потреб суспільства [6].

Економічна система в Україні опирається на радикальну парадигму економічного розвитку окремих регіонів, але в земельній сфері необхідно опиратися на парадигму *інституціонального розвитку земельної економіки*.

Інституційний розвиток земельних відносин визначається як розвиток, що враховує не тільки економічні критерії та сукупність правових норм, а й неформально зафіксовані у буденному праві, звичаях і традиціях та спонтанно визначені межі, які структурують взаємодії індивідів у сфері земельних відносин, враховуючи не тільки економічні, а й політичні, релігійні соціальні, економічні та екологічні аспекти розвитку суспільства.

Ми можемо говорити про *інституційні пастки в земельних відносинах, в яких опинилася Україна*. Сучасне земельне законодавство України ввбрало і запозичило кращі зразки земельного права країн Європи, особливо в кадастрі: кадастрове зонування, кодування, поземельні книги, формат обмінного файлу, національна кадастрова реєстраційна система, оцінка земель. Але вказані елементи не формують, а лише підтримують систему управління та регулювання земельних відносин.

Необхідно розробити, створити інститути та оформити інституціонально:

- національну програму земельних відносин, яка вкаже шлях подальшого раціонального розвитку території;
- земельний, аграрний та екологічний кодекси, які зведуть до мінімуму приватний економічний опортунізм землекористувачів [7];
- зобов'язальний кадастр та обов'язковий землеустрій; ринкову оцінку земель, європейський рівень земельних платежів (податків);
- національну систему інфраструктури земельного обігу: Земельний банк, Державний земельний фонд, Держземагенство;
- справедливий перерозподіл права власності на природні ресурси і землі, що дасть змогу звести транзакційні витрати до мінімуму, особливо корупційні, а земельні відносини поставити на шлях сталого саморозвитку і самовдосконалення.

Оцінка землі в логічній схемі інституціонального розвитку земельної економіки займає ключову базисну позицію.

Оцінка земельного ресурсу, оцінка права на землю разом з механізмами доступності до земельного ресурсу, іпотечного кредитування, активного земельного економічного обороту і обігу формують економічні механізми, за яких земля, як економічний базис виробництва і одночасно основний засіб знаходиться в руках користувача, що забезпечує не тільки найвищий рівень продуктивності праці та ефективності, а й раціональне використання земель з урахуванням суспільних інтересів та сталого розвитку території.

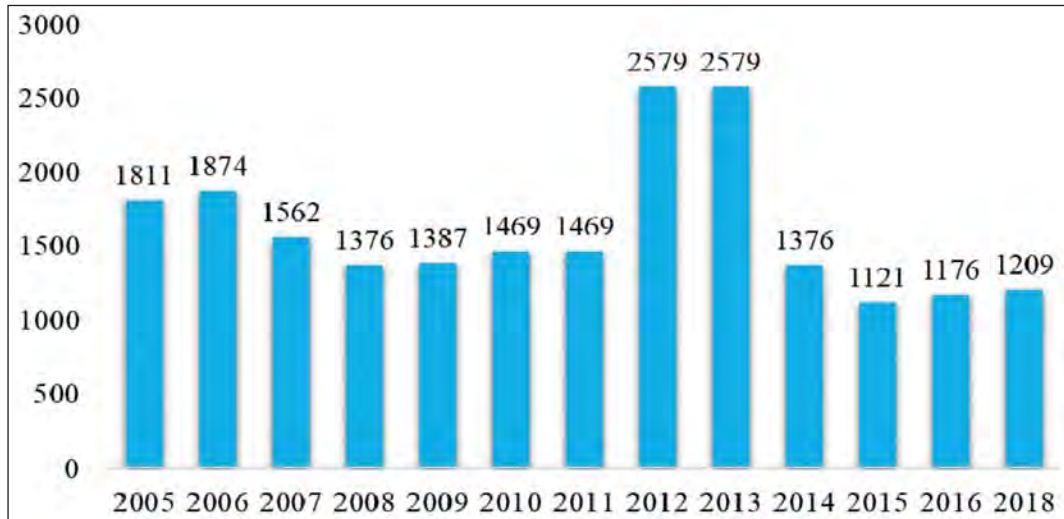


Рис. 3. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель, дол. США/га.

Джерело: сформовано авторами за офіційними даними

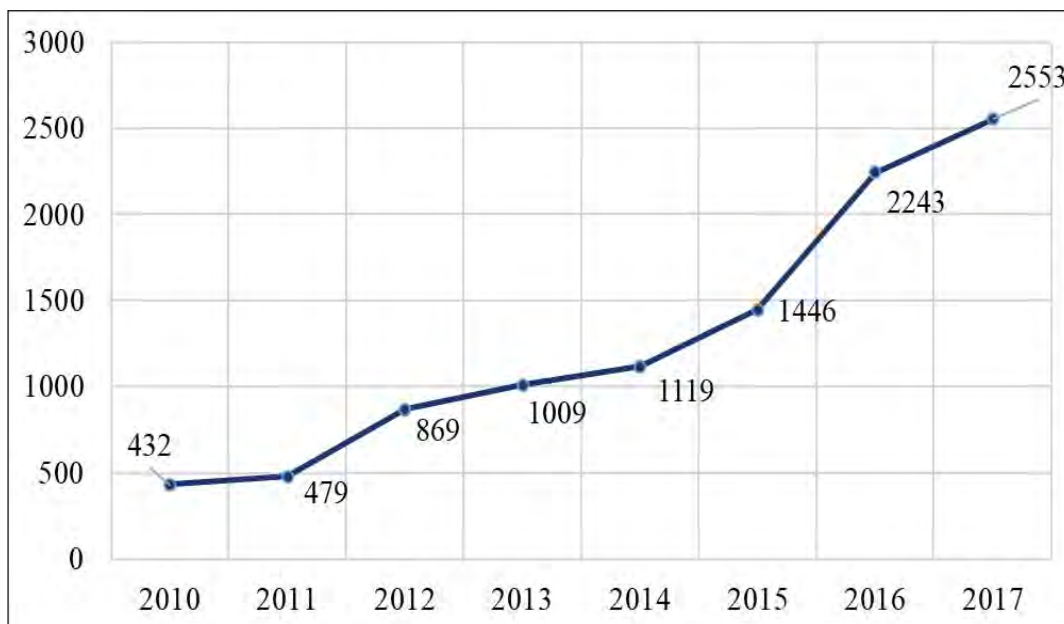


Рис. 4. Динаміка середньої орендної плати за земельні частки (паї) в Полтавській області, грн/га

Існуючий в Україні рентний підхід щодо економічної оцінки земель як чистої стратегії капіталізації ренти є малоефективним інструментом цінового і податкового регулювання земельних відносин через явно занижені показники нормативів оцінки.

12 листопада 2016 р. КМ України [8] прийняв «Постанову про нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення», сформувавши новий базис оподаткування в розрізі природно-грунтових районів від 14 до 45 тис. грн за 1 га орних земель (оцінка знизилась на 10 %) (рис. 3), але в дол. США нормативна грошова оцінка знизилась у 2 рази.

Ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі не більше 3 % від їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування не більше 1 % від нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь не менше 0,3 % та не більше 1 % від нормативної грошової оцінки (НГО).

Орендна плата за земельні ділянки сформовані з паїв, становить від 2,5 до 5 тис. грн за 1 га або від 10 до 12 %

від нормативної грошової оцінки, що прямо вказує на заниженість оцінки земель сільгосппризначення в Україні в 4–5 разів (рис. 4).

Сільськогосподарські землі в Україні найдешевші в Європі, адже земельні податки в 40 разів, а орендна плата в 4 рази нижчі від європейського рівня. За цих рівнів земельних платежів територіальна реформа не досягне визначених цілей за відсутності економічної самодостатності об'єднаних територіальних громад.

Оцінка права на орну землю набагато вища за існуючу НГО. Навіть якщо лише суму податку та орендної плати капіталізувати, не враховуючи ренту орендаря, отримаємо щонайменше 85 тис. грн. за 1 га ріллі.

Тіньовий формат операцій (транзакцій) з правом на орну землю формує ринкову ціну права користування і права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Україні.

У випадку перепродажі корпоративного права право оренди на орні землі оцінюється від 800 до 1200 дол. США/га в залежності від розмірів земельного базису, розміщення масивів і ділянок, доступності, якості ґрунту та агроісторії

поля. За 2017 рік ціна права користування зросла на 50 %, але в 2018 ціна права почала дещо знижуватись.

Право на земельні паї оцінюється найбільш дорого і купівля приватного права користування на пайову землю сягає до 3 тис. дол. США/га. Угоди продажу права обставляються договорами оренди та емфітевзису щодо користування і розпорядження (без відчуження). Тіньовий формат угод супроводжується преміями власникам паю за укладання угод від 5 тис. грн одноразових виплат за 1 га, та попередньою виплатою орендної плати до 7 років із розрахунку 100 дол. США/га в рік [5].

Крім ринкового механізму формування ціни землі знаходиться ще й під впливом інституційних чинників, коли оцінка земельного ресурсу враховує технологічний стан використання земельно-ресурсного потенціалу, еколого-економічне відтворення та розвиток інституційних компонентів правооб'єктності та правосуб'єктності земельних відносин (обмеження доступу до землі окремих суб'єктів), трансакційні витрати, наявність тіньового обігу земель, рівень оподаткування, політичну та економічну стабільність, цінову політику, збутову інфраструктуру, економічну безпеку, державні гарантії, локальність ринку і т. ін. Тому аукціони права оренди на державні землі не можуть впливати на цінову політику не стільки через їх незначне охоплення земель, а скільки через неринкові чинники, що діють навіть при проведенні аукціонів. Більшість вказаних факторів важко оцінити статистико-математичними методами, але головні ми намагалися враховувати.

Системний аналіз інституціоналізації земельних відносин сприяв детінізації і виявленню особливого виду ренти – інституційної ренти, яка найбільше впливає на оцінку права на земельні ділянки і цілісні землекористування.

Економічний аналіз розвитку аграрного землеробства на прикладі НДПП «Агроекологія Полтавської області» вказує на існування різновиду монопольної ренти – екологічної ренти, яку привласнює виробник органічної та екологічно чистої продукції, споживаючи унікальні харак-

теристики оздоровлених ґрунтів підприємства в умовах монопольно високих цін на органічну продукцію власного виробництва.

Оцінка права на землю також визначається строками оренди, тобто сумою майбутніх доходів з даної земельної ділянки. Механізми формування оптимальних строків здачі земель (паїв) в оренду під впливом конкуренції учасників (сценарний план) і оцінки зміни поведінкових стратегій орендодавця під час прийняття рішень повинні враховувати конфліктність інтересів, їх антагоністичну природу, високі трансакційні витрати в тіньовому форматі (премії власнику), обмеженість конкуренції прав оренди. Вищевказане змушує опрацьовувати різні сценарії можливих заходів щодо формування строків оренди [3].

У більшості випадків вибору чистих поведінкових стратегій орендодавця (власника) виявлено, що за параметром дохідності, зокрема за критеріями Гурвиця та Севіджа, орендодавець прагне обирати при передачі в оренду землі (паю) довгострокові стратегії: відповідно, оптимальними строками оренди для нього є 10 і 9 років. За критерієм Лапласа оптимальний строк оренди земельного паю становив 7 років.

З аналізу проведеної оптимізації стратегій учасників залежно від сценаріїв їхньої поведінки (ігрових моделей) впливає, що у двох із трьох сценаріїв оптимальним є термін передачі земельних ділянок (паїв) в оренду від 8 до 12 років, який доцільно розглядати як мінімально необхідний.

Моделювання за ігровими сценаріями дало результат можливих строків оренди від 8 до 20 років, що і повинно бути визначено інституціонально як обмежуюча норма строків оренди (табл.2) [3].

Теорія ренти не повинна носити вибірковий характер за видами прав чи за природними умовами. Рента – в чистому вигляді, в ідеальних умовах – це частка продукту землі, яка сплачується землевласнику (суспільству) за використання первинних, природних та не зруйнованих сил ґрунту (природна родючість).

Таблиця 2. Оптимальні стратегії і строки здачі в оренду земель згідно з варіантами поведінки гравців під час моделювання за ігровими сценаріями

Варіант поведінки гравців	Оптимальна змішана стратегія						Ціна гри (оптимум), років
	орендодавця (власника) S'_A за видами			орендаря (користувача) S'_B за видами			
	p'_1	p'_2	p'_3	q'_1	q'_2	q'_3	
Компроміс орендаря при недостатній кількості земельних паїв	0	0,792	0,208	0	0,625	0,375	8,1
Компроміс орендаря при достатній кількості земельних паїв	0	0,826	0,174	0	0,435	0,565	11,7
Безкомпромісність орендаря при достатній кількості земельних паїв	0	1	0	0	0,167	0,833	20,0

Умовні позначення: p'_1, p'_2 та p'_3 – оптимальні значення стратегії орендодавця від 1 до 3. Аналогічно q'_1, q'_2 , та q'_3 – оптимальні значення стратегії орендаря від 1 до 3. Джерело: сформовано авторами

Але в реальних умовах межі природної і штучної родючості рухомі, що вчора було, як штучна родючість, може стати природною і навпаки – природна родючість під тиском інтенсифікації замінюється штучною. Тому економічна та інституціональна сутність ренти в нинішніх умовах домінує над агрономічною.

Існуючі моделі оцінки земельного ресурсу повинні спиратись не на чисті ринкові оцінки (аналоги продаж), а на теорію капіталізації ренти як землі (природне тіло), так і традиційних прав на неї.

Наша пропозиція оцінки земельного ресурсу враховує диференціальну ренту як природну родючість землі – фактору виробництва та цінність за розміщенням до ринків збуту (включаючи приховану квазіренту), а друга складова реалізує абсолютне право власності на землю:

$$U_{(i)}^{M_i} = \frac{ZP_{(i)}}{\text{discont rate}(i) - \text{growth rate}(r)}$$

де $ZP_{(i)}$ – величина земельної ренти, одержаної з 1 га ріллі за ε -им варіантом оцінки в i -районі області (у грн.),

$$ZP_{(i)} = (DP'_{(i)} \cdot i + AP_{\varepsilon}),$$

де AP_{ε} – розмір абсолютної ренти за ε -го варіанту оцінки (грн/га), що дорівнює

$$AP_{\varepsilon} = U_{(i)}^{CTKY} \cdot (U_{\varepsilon} - U_{i}^{NYB}),$$

$DP'_{(i)}$ – диференціальна рента 1 роду за ε -го варіанту оцінки в i район (грн/га);

$$DP'_{(i)} = DPI_{(i)}^{NY} + DP'_{(i)}^I,$$

discont rate (i) – ставка дисконтування (прийнято як частку %);

growth rate (r) – темп зростання доходу, % (прийнято як частку) [3].

Наведена формула детермінує інтенсивну складову на майбутнє.

У разі зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення мінімізація цін первинного ринку за відсутності дійових механізмів державного регулювання дасть спекулятивний поштовх вторинному ринку права на землю до великих масштабів (рис. 5).

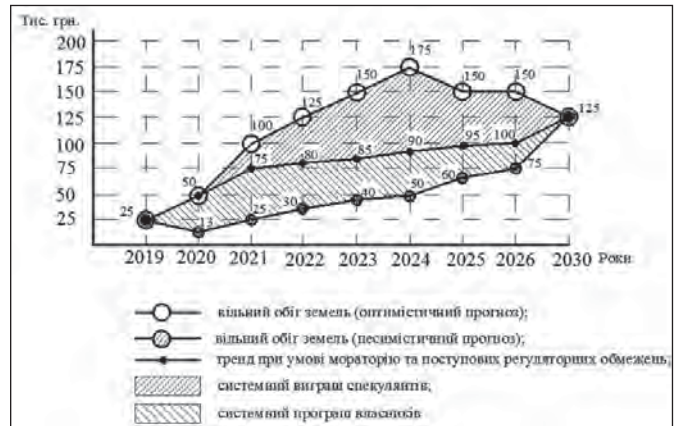


Рис. 5. Прогнозне очікування цін орної землі в Полтавській області (вкуп права), тис. грн за 1 га, станом на 1 березня кожного року (1 дол. США \approx 27 грн)

ВИСНОВКИ

Принцип запозичення і копіювання іноземних моделей інституціоналізації земельних відносин не завжди і не всюди прийнятний, тому в Україні формується власна вітчизняна модель інституційного середовища з урахуванням геополітичних обставин і новітніх технологій та актуалітетів щодо розвитку сільського господарства і земельних відносин у країнах світу.

У аграрному секторі України проходить формування парадигми інституціональної земельної економіки.

Інструментарій інституціональної економіки дає змогу детінізувати й вдосконалити не тільки традиційні механізми оцінки земель як капіталізації земельної ренти, а й виявити інституційну та екологічну ренти, які виступають у конкретних випадках визначальним фактором оцінки прав на земельні ділянки і цілісні земельно-майнові комплекси.

Враховуючи набутий досвід реформування, в подальшому необхідно проводити не одномоментні загальні, а поступові часткові зміни, роблячи це обережно та постійно оцінюючи результати. Розробивши і прийнявши новий земельний кодекс та нову методику оцінки землі, варто зробити кроки назад, згадуючи соціально-економічні деформації та протиріччя, діючи на принципах не тільки економічної доцільності й оптимальності, а й на принципах соціальної справедливості і гуманності, охорони навколишнього середовища і збереження природної родючості для прийдешніх поколінь. ■

Література

- Паланиця Н. Рынок земли: международный опыт. 2016. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://latifundist.com/spetsproekt/204-rynok-zemli-mezhdunarodnyj-opyt>.
- Белецкая А.В. Некоторые аспекты оценки земли сельскохозяйственного назначения. *Научный вестник ЛНАУ*. 2009. Вип. 5. С. 20 – 27.
- Шарий Г.І. Інституціональне забезпечення розвитку земельних відносин в аграрному секторі України. Полтава. 2016. 604 с.
- Пасховер А. И все-таки она вертится. *Журнал «Новое время»*, № 12. 2018. С. 32–36.
- Tymoshevskiy V., Yurko I., Sharyi G. Improving Landscape Spacious Development. *International Journal of Engineering & Technology*. 7(3.2). 2018. P. 463–468. Режим доступу: <http://dx.doi.org/10.14419/ijet.v7i3.2.14573>.
- Артюшин В.І. Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, Київ, 2016.
- Земельний кодекс України, Київ, 2001.
- Про затвердження нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Київ, 2016.