

РЫНОК ЗЕМЛИ В УКРАИНЕ: ФОРМИРОВАНИЕ И РАЗВИТИЕ

© 2014

О.Г. Чирва, доктор экономических наук, доцент кафедры

«Маркетинга и управления бизнесом»

Уманский государственный педагогический университет имени Павла

Тычины, Умань (Украина)

Н.Ю. Коган, преподаватель кафедры

«Маркетинга и управления бизнесом»

Уманский государственный педагогический университет имени Павла

Тычины, Умань (Украина)

Аннотация: В статье рассмотрено рынок земель сельскохозяйственного назначения, как один из наиболее дискуссионных и политизированных вопросов аграрной экономики в Украине. Предложены ряд инноваций и предложений, которые положительно повлияют на рынок земли, систему регулирования аграрного рынка и систему ипотечного кредитования.

Ключевые слова: аграрный сектор, сельскохозяйственные предприятия, оборот земель, земельный рынок, частная собственность, землепользование, ипотечное кредитование, рынок земли, земля, земли сельскохозяйственного назначения.

Постановка задачи. В современных условиях утверждения рыночных отношений в аграрной сфере Украины важное значение приобретает формирование механизмов эффективного использования земельных ресурсов. Для Украины актуальным остается переход к цивилизованным принципам включения земли сельскохозяйственного назначения в рыночный оборот на экономических условиях. Включение земель сельскохозяйственного назначения в оборот банковского кредитования обеспечит сельскохозяйственные предприятия ликвидным залогом. Первоочередной остается задача формирования рынка земли с позиции институционального направления современной экономической теории. Важность установления правильных земельных отношений и обеспечения возможности их регулирования для

рационального использования земельных ресурсов в Украине трудно переоценить. Особенно актуальным является изучение путей решения этой проблемы в сельском хозяйстве, поскольку именно оно как никакая другая отрасль экономики страны тесно связана с использованием природных ресурсов, в первую очередь – земли [2].

Задачей данной статьи является представление результатов исследования значения и возможностей совершенствования земельных отношений в Украине на основе внедрения земельного рынка и создание необходимых условий для его эффективного функционирования.

Анализ последних исследований и публикаций. Исследованию трансформации земельных отношений и развития ипотечного кредитования много внимания уделено в работах отечественных ученых П.Т. Саблука, М.Я. Демьяненко, М.М. Федорова и других. Разнообразие взглядов свидетельствует о сложности проблемы и отсутствие систематизированных концепций ее решения. Однако в этой проблеме всегда остаются нерешенными отдельные вопросы, главным образом потому, что земельные отношения постоянно меняются и есть очень динамическими в зависимости от конкретной ситуации в стране. Высоко оценивая научные достижения названных ученых, можно отметить, что в современных условиях земельные отношения требуют дальнейшего углубленного исследования в части обоснования направлений их дальнейшего совершенствования на ближайшую перспективу и изучение необходимых для этого условий. Особого внимания требует изучение возможностей внедрения в стране рынка земли как логического завершающего этапа совершенствования и развития земельных отношений и его возможных последствий.

Задачей данной статьи является. Исследование особенностей развития рынка земли сельскохозяйственного назначения и ипотечного кредитования.

Изложение основного материала. В рыночной экономике земля, как и любое другое средство производства, является товаром, имеет цену, покупается и продается, пользование им платное, все операции с земельными участками

осуществляются с учетом стоимости земли [4]. Владение земельным паем без права его отчуждения, залога, дарения и т.п. не отвечает критериям, которые определяют право частной собственности [2]. В конце концов, рынок земли существует во всех странах. Другое дело, что его реализация в каждом конкретном условиях осуществляется с учетом этих условий.

Существования, социальное благополучие и здоровье народа Украины неразрывно связаны с землей. Земельные ресурсы, на использовании которых формируется около 95% объема продовольственного фонда и 2/3 фонда товаров потребления, по праву считаются первичным фактором производства, фундаментом экономики Украины. Техническое и технологическое перевооружение сельскохозяйственного производства, формирование инвестиционно-привлекательного аграрного сектора, развитие сельских территорий существенно зависят от системы долгосрочного кредитования сельхозпроизводителей. Через отсутствие ликвидного залога у предприятий, незнание кредитных продуктов, которые предлагаются различными учреждениями банков, большим перечнем необходимых документов для получения кредита та по многим другим причинам кредитное обеспечение аграрных предприятий находится на низком уровне.

Под рынком сельскохозяйственных земель следует понимать экономически-организационную и правовую среду, которая должна обеспечивать гражданам, юридическим лицам и государству осуществление гражданско-правовых сделок по поводу перехода права собственности на земельный участок или права пользования им в установленном законодательством порядке [5]. Оценивая все "за" и "против" относительно рынка земли и принимая во внимание опыт решения этого вопроса в других странах, как более, так и менее развитых, можно сделать вывод о целесообразности внедрения такого рынка.

Относительно того, что ряд противников земельного рынка как аргумент выдвигают возможность «грабежного» выкупа украинской земли богачами, то делом государства является, как этот вопрос можно решить. Ведь для того и

есть земельное законодательство, чтобы использовать иностранных инвесторов в интересах нашей страны. Этого можно достичь, например, введением соответствующих ограничений относительно целевого использования.

Важным направлением кредитной поддержки сельскохозяйственных товаропроизводителей, которая сможет существенно увеличить объем инвестиций в аграрный сектор, является земельная ипотека. Ипотека как инструмент рыночной экономики не могла функционировать при государственной форме собственности на землю и другие средства производства. Соответственно не находили развития такие экономические категории, как ипотечный кредит, залог земли и залоговые операции с правами на аренду земельных участков [4].

В Украине в настоящее время действующими являются 33 законодательных акты, которые регулируют земельные отношения, но в них много расхождений и несоответствия, которые требуют изменений земельных участков, сдача земельных участков (паев) в аренду, залог земли при получении кредита, передача в наследство, компенсация при изъятии земли для государственных и общественных нужд. Во всех этих операциях имеет место связь с обменом на денежный эквивалент: при купле – продаже - цена, аренды компенсация, производная от цены. Цены могут быть рыночными, кадастровыми или нормативными.

Денежная оценка земель, проведенная в Украине, дает возможность осуществлять регулирование земельных отношений при передаче земельных угодий в собственность, в наследство, залог, с целью получение банковского кредита, при дарении, аренде, определении ставок фиксированного сельскохозяйственного налога, ценообразовании, расчете совокупной стоимости основных средств производства, размера взносов при создании совместных сельскохозяйственных предприятий, организации новых хозяйственных формирований рыночного типа, получении дивидендов. Однако сравнение земли с обычным товаром, соответственно формирование рыночного

механизма ее обмена, купли - продажи, по нашему мнению, не может быть адекватным.

Рыночная экономика предполагает формирование рыночных отношений, связанных с куплей-продажей земли. Вместе с тем земельный рынок функционирует в условиях ограничения свободы рыночного оборота земле, о чем свидетельствует опыт стран с развитой экономикой [3].

На современном этапе в связи с нестабильностью формирования рынка земли утверждается взгляд о свободной продаже земли, полное распоряжения ею как обычным товаром, что регулируется только спросом, интересами собственника и потребителя. В этом контексте система регулирования земельного рынка имеет не менее важное значения, чем формирование и развитие рынка земли, поскольку на землю не может быть не ограниченной частной собственности и ничем не ограниченного ее обращения по усмотрению только владельца. При этом принципиальным является тот факт, что законодательством определено, что использование земель сельскохозяйственного назначения для несельскохозяйственных целей не допускается. Это означает, что ни владелец, ни пользователь, ни органы местного самоуправления не могут своим решением вывести земли сельскохозяйственного производства. Решающая роль принадлежит институциональному регулированию, установлены законодательными актами. Как свидетельствует практика, вопреки действующим законам проводятся операции по купле-продаже земель сельскохозяйственного назначения [1].

Основная функция рынка земли в рыночной экономике заключается в содействии переходу земли от неэффективных производителей до эффективных. Задачей рынка сельскохозяйственной земли является превращение земли на капитал, который может использоваться для создания дополнительного капитала землевладельцев. Лишь при условии реализации права собственности на землю как капитал, земля становится функционирующим экономическим ресурсом. Эффективность, справедливость и экономическая безопасность рынка земли для Украины, в конечном итоге

будут зависеть от того, в чьих интересах этот рынок будет функционировать, и кто конкретно будет представлять интересы государства в процессе государственного регулирования земельно-рыночных трансакций [5].

Выводы. Необходимость внедрения рынка земли в Украине является очевидным, что обуславливается возрастающими масштабами земельных сделок по отчуждению и покупке земли в обход существующего моратория на такие операции. Ассортимент схем осуществления таких сделок на сегодня довольно широкий и продолжает увеличиваться. Основным направлением совершенствования земельных отношений является внедрение земельного рынка, для чего нужно разработать соответствующее законодательство, создать земельно-рыночную инфраструктуру, соответствующие регулятивные институты, разработать обоснованную методику и провести реальную оценку земли.

Нужна четкая система регулирования земельного рынка. Решающая роль в движении земель должна принадлежать институциональному регулированию. При вхождении в рынок целесообразна инвентаризация земельных участков землевладельцев и землепользователей, необходима система мониторинга. Услугами ипотечного кредитования должны пользоваться все формы сельскохозяйственных предприятий и фермерские хозяйства. Ипотечные кредиты для этих форм хозяйствования могут иметь только один вид залога - земельные участки, а на перспективу - права аренды на них. Создание системы земельно-ипотечного кредитования должно сочетаться с реальным мониторингом сельскохозяйственных земель, которые находятся в залоге.

Признание рыночного оборота земли, прежде всего, должно сработать в направлении совершенствования форм хозяйствования, методологии и методики ценообразования на землю, экономического механизма хозяйствования, привлечение инвестиций через ипотеку земли и межотраслевого регулирования развития народнохозяйственного комплекса Украины, что формирует широкое поле для дальнейших научных исследований проблемы.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Саблук П. Т. Проблеми іпотеки землі в контексті фінансової безпеки // Проблеми формування іпотечного ринку в контексті фінансової безпеки України: Збірник матеріалів круглого столу. 2009
2. Ипотечное кредитование в аграрном секторе экономики Украины / под ред. Демьяненко М.Я, Алексейчук В.Н., Гудзь А.Е., Сомик А.В.; моногр. - К.:ННЦ ИАЭ. 2005.С. 6-7.
3. Федоров Н.Н. Особенности формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения в Украине // Экономика АПК. 2007.№5. С. 73-78.
4. Гудзь Е.Е. Кредитование сельскохозяйственных товаропроизводителей под залог земель сельскохозяйственного назначения: проблемы и перспективы // Экономика АПК. 2007. №1.С. 84-88.
5. Мартын А.Г., Манько И.П. Рыночная цена земли в Украине: факторный анализ// Экономика и государство. 2005.№1.С. 33-37.
6. Черевко Г.В. Рациональное землепользование в условиях реформирования АПК.// Современные проблемы экономики сельского хозяйства и АПК: Материалы Междунар. // Науч-практ. конф. в двух частях Сумской НАУ. Сумы: СНАУ. 2003. Ч.2.С. 282-287.
7. Черевко Г.В. Земля и рынок. Управление земельными ресурсами в условиях рыночной экономики // М.: НПФ "Украинские технологии". 2004.С. 28-35

Статья публикуется при поддержке гранта РГНФ «Целевой конкурс по поддержке молодых ученых» (231-95-1539)

THE LAND MARKET IN UKRAINE: FORMATION AND DEVELOPMENT

© 2014

O.G.Chirva, doctor of economic Sciences, associate Professor

"Marketing and business management"

Uman state pedagogical University named after Pavlo Tychyna, Uman (Ukraine)

N.Y. Kogan, Lecturer, Department of Marketing and Business Management *Uman State Pedagogical University named after Paul Tychiny, Uman (Ukraine)*

Annotation: The article considers the market of agricultural land, as one of the most controversial and politicized issues of agrarian economy in Ukraine. Proposed a number of innovations and proposals that will have a positive impact on the land market, regulation of the agrarian market and mortgage lending system.

Keywords: Agricultural sector, agricultural enterprises, land, land market, land ownership, land use, mortgage loans, land market, land, agricultural land.