

Л. Э. ДЬЯЧЕНКО, С. В. ПОЧКОЛИНА

## ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЛИ В УКРАИНЕ

***Ключевые слова:** земельные ресурсы, земельная реформа, плодородие почвы, интенсивность использования земли, земельная политика.*

***Аннотация.** В статье рассматриваются перспективы и проблемы формирования рынка земли в Украине. Снижение плодородия земель и их мелиоративная неупорядоченность, огромные масштабы и интенсивность деградации почв обуславливают ежегодно недобор 10–12 млн тонн сельскохозяйственной продукции в перерасчете на зерно.*

*Через это проблему восстановления гумуса в почвах и повышение их плодородия следует рассматривать как наиболее важную в народном хозяйстве Украины. В противном случае Украина не сможет рассчитывать на стабильное наращивание производства сельскохозяйственной продукции и обеспечение своего населения продуктами питания.*

*Нынешнее положение дел в земледелии Украины требует решительного пересмотра земельной политики и разработки концепции новейшей национальной стратегии в сфере землепользования, в которой роль государства должна существенно усилиться.*

Земельные ресурсы являются основой национального богатства Украины, а от того, как государство в лице

ее правительства распоряжается этим богатством, зависит уровень социально-экономического развития страны, благосостояние ее граждан и международный имидж как аграрного государства. Поэтому проблема развития аграрного сектора экономики и земельных отношений, в частности, заслуживает научнообоснованного решения.

По наличию природно-ресурсного потенциала Украина относится к достаточно обеспеченным странам мира. Наиболее ценным природным ресурсом и основной составляющей национального богатства является земля. Около 27 % черноземов Земного шара размещены в Украине. Украина занимает 5,7 % территории Европы, ее сельскохозяйственные угодья – 18,9 %, на пашню приходится 26,9 % [1].

В настоящее время Земельный фонд Украины составляет 60354,8 тысяч гектаров, из которых 42868,7 тысяч гектаров – это земли сельскохозяйственного назначения [2].

По оценкам специалистов, доля земельных ресурсов в составе производительных сил государства составляет в среднем более 40 %. Емкость территориального пространства Украины по биоклиматическому и землересурсному потенциалу достаточная для нормальной жизнедеятельности – 150–160 млн человек.

Вместе с тем в стране сложился чрезвычайно высокий уровень освоения жизненного пространства: в хозяйственное использование вовлечено более 92 % ее территории. Лишь около 5 млн га (почти 8 %) находится в естественном состоянии (болота, озера, реки, горы). По плотности населения Украина приближается к среднеевропейскому уровню.

В Украине 82 % площади земель используются как главное средство производства в сельском и лесном хозяйстве. В частности, в сельхозпроизводство вовлечено 71,2 %

территории суши. Вместе с тем внутриотраслевое использование земельной территории в АПК носит экстенсивный характер. Под внутривладельческое строительство, другие непродуцированные потребности занято 5–7 % общей площади продуктивных земель.

Приблизительно 46 % земельно-ресурсного потенциала Украины составляют черноземы и лугово-черноземные почвы, которые характеризуются относительно высоким содержанием гумуса.

На современном этапе в связи с усилением кризисных эколого-экономических явлений и неэффективной аграрной политики на основе химической теории земледелания в сельском хозяйстве сформировалась стабильная тенденция ухудшения качественных характеристик и уменьшения плодородия почвы.

Вследствие высокого уровня хозяйственного использования земельного фонда государства (72,2 %), уровня его распаханности (57,1 %, в том числе сельскохозяйственных угодий – 79,8 %) и интенсивного использования продуктивных угодий усиливается деградация земель: почвы теряют свое плодородие и истощаются. В частности, 13,2 млн га сельскохозяйственных угодий подвергаются водной эрозии, 19,3 млн га – ветровой, 10,7 млн га имеют повышенную кислотность, 3,9 млн газасоленые и солонцеватые, а 3,6 млн га – заболоченные и переувлажненные.

Площадь эродированной пашни на протяжении последних 25 лет увеличилась на треть и каждый год расширяется на 90–100 тыс. га. Эколого-экономические убытки из-за эрозии превышают 9,1 млрд грн.

Каждый год смывается водой и выдувается ветром 600 млн т почвы, в том числе 45 млн т гумуса (или втрое больше, чем восполняются с помощью органических удобрений, которые вносятся в почву предприятиями Украи-

ны). За 100 лет содержание гумуса в украинском черноземе уменьшилось с 10–12 до 2–3 %.

Мероприятия по повышению плодородия земель носят эпизодический характер, поэтому в 90-х годах практически прекратился прирост площадей ценных высокопроизводительных сельскохозяйственных угодий. Снижение плодородия земель и их мелиоративная неупорядоченность, огромные масштабы и интенсивность деградации почв обуславливают ежегодно недобор 10–12 млн тонн сельскохозяйственной продукции в перерасчете на зерно.

Вследствие этого проблему восстановления гумуса в почвах и повышение их плодородия следует рассматривать как наиболее важную в народном хозяйстве Украины. Иначе сельское хозяйство Украины не сможет рассчитывать на стабильное наращивание производства агропродовольственной продукции и обеспечение своего населения продуктами питания.

Нынешнее положение дел в землепользовании аграрного сектора Украины требует решительного пересмотра земельной политики и разработки концепции новейшей национальной стратегии в сфере формирования рынка земли, в которой роль государства должна существенно усилиться. Государственные органы власти должны создать условия и активно содействовать процессу формирования социально и экологически ориентированных региональных моделей землепользования.

Несмотря на двадцатилетний период реформирования земельных отношений, в Украине не произошло усовершенствования земельных отношений в сельскохозяйственном производстве, зато осуществлена тотальная парцелляция товарных сельскохозяйственных землепользований, а также фиксация созданной неэффективной системы землевладения запретом на продажу земельных участков сельскохозяйственного назначения.

По словам заместителя Председателя Государственного комитета по земельным ресурсам Украины, «вопрос снятия моратория является чрезмерно политизированным и не решается на протяжении многих лет, что приводит к накоплению значительного количества проблем в сельском хозяйстве». Среди названных проблем следует отметить в первую очередь следующие из них:

- сдерживание оптимизации сельскохозяйственного землевладения и землепользования, невозможность улучшить технологические условия использования сельскохозяйственных земель вследствие нерациональных размеров землевладений, чересполосицы, вкрапления мелких участков других собственников в массивы земель хозяйств и т.д.;

- концентрация большей части земель сельскохозяйственного назначения в собственности наименее экономически активной части сельского населения (пенсионеров и лиц предпенсионного возраста), не имеющих надлежащих профессиональных знаний и возможностей заниматься земледельческой работой;

- отсутствие наследников у крестьян или получение земельных участков сельскохозяйственного назначения в наследство лицами, проживающими в городах, других странах, и не намеренных заниматься сельскохозяйственным производством и управлять земельными активами, что приводит к росту объемов неиспользования земель сельскохозяйственного назначения;

- блокирование процессов создания крупнотоварных хозяйств рыночного типа, что в условиях интеграции Украины в СОТ кардинально снижает конкурентоспособность отечественного сельского хозяйства на мировых рынках;

- снижение инвестиционной привлекательности аграрного сектора экономики, что связано с повышением

риска вложений вследствие невозможности ипотечного кредитования сельского хозяйства под залог земельных участков.

Среди других причин неэффективного сельскохозяйственного землепользования следует назвать низкий уровень жизни, быта, культуры на селе, слабость материальной базы агропромышленного комплекса, отсталость инфраструктуры. Земельные отношения в настоящее время фактически превращаются в сдерживающий фактор развития производительных сил, прежде всего, на селе, где земля является главным ресурсом человеческого развития. Сравнивая производительность труда украинских и зарубежных крестьян, не нужно забывать, что у фермеров Запада комплексно механизированы все технологические процессы в растениеводстве и животноводстве, а в Украине механизированы только фрагменты этих процессов. В агропромышленном комплексе Украины доля ручного труда до сих пор превышает 70 %, отсюда и его низкая производительность. Фондо- и энерговооруженность сельского работника в несколько раз ниже, чем рабочего в промышленности, хотя в развитых странах мира фермер оснащен в 1,5–2 раза лучше, чем рабочий промышленной фирмы [3].

Помимо этого, наличие массы мелких собственников отодвигает решение основной задачи АПК, т.е. обеспечение современного уровня развития производительных сил, что создает искусственные юридические преграды на пути концентрации производства, государственного вмешательства и инвестирования в отрасль. Именно низкий уровень производительности труда является причиной низкого уровня оплаты труда в сельском хозяйстве, упадка сельской инфраструктуры, массовой безработицы, массовой миграции в города и за границу.

Сейчас в Украине чрезвычайно затруднен доступ к земельным ресурсам для субъектов хозяйствования, государство фактически не является гарантом конституционных прав на землю, неуклонно ухудшается качественное состояние земельного фонда. Таким образом, успешная реализация Программы экономических реформ Президента Украины требует безотлагательного совершенствования земельного законодательства.

Земельная реформа преследует цель создания прозрачного рынка земли путем формирования электронного общегосударственного кадастра земли и соответствующей земельно-информационной базы данных.

Кроме того, она предусматривает инвентаризацию земельных ресурсов и упрощение механизма выделения земельных участков под строительство объектов сельскохозяйственного назначения. Достижение поставленных задач позволит привлечь в агропромышленный комплекс Украины дополнительные инвестиции, а также даст возможность владельцам паев получать рыночную арендную плату, а не зависеть от самодеятельности арендаторов. Помимо вышеперечисленного, реформа предусматривает четкое разграничение функций и полномочий центральных и местных органов исполнительной власти в сфере развития сельских территорий.

Справедливой следует считать точку зрения, согласно которой земля является тем ресурсом, который также будет работать на привлечение.

Создание полноценного рынка земли остается в Украине нерешенным и законодательно неурегулированным вопросом.

Для начала в данном направлении необходимо проделать серьезную подготовительную работу. Нужно доработать законодательную и техническую базу, принять закон о плодородии сельскохозяйственных земель, произ-

вести переоценку качества земель, разработать систему консолидации земли в рамках одного поля, провести инвентаризацию, продумать механизм компенсации арендаторам, которые вкладывали ресурсы в улучшение качества арендованной земли, а также провести просветительскую работу среди владельцев паев, чтобы не было неосмотрительной продажи земли по низким ценам [4].

По словам Н. В. Присяжнюка, министра аграрной политики и продовольствия Украины, украинская земельная реформа, объединяющая опыт различных европейских государств, предусматривает отмену моратория на продажу аграрных земель, и призвана существенно улучшить состояние сельского хозяйства и социальную сферу села. Земельная реформа будет означать возрождение села.

Как предусматривает проект Закона Украины «О рынке земли в Украине», сельскохозяйственные земли в Украине, кроме государства, будут покупать только ее граждане, причем не более чем 2 тысячи 100 гектаров в одни руки. Такое право дадут только тем, кто имеет опыт сельскохозяйственного производства или профильное образование. За перепродажу земли в течение первых пяти лет будут взимать высокие пошлины, а право аренды на пашню можно будет использовать в качестве залога в банке.

Эти и другие принципы земельной реформы включают правительственные законопроекты, последний из которых, «О рынке земли в Украине» [5].

«Земельная реформа очень нужна Украине с учетом того, что земельный рынок долго находился в тени. Однако ее можно провести с учетом трех определенных условий – при условии сильного государства, при условии защиты интересов госсобственности и при условии предоставления земельному рынку возможности свободного оборота на рынке ценных бумаг. Поскольку земля – это

недвижимое имущество, она должна быть объектом свободной и публичной покупки-продажи через определенные площадки. Если же этого не сделать, то возникнет опасность взрыва инфляции, как это было в Тайване в 64-ом году, когда инфляция выросла в два раза», – подчеркнул руководитель социологической службы «Украинский барометр» Виктор Небоженко [6].

Следует согласиться с точками зрения про то, что многие годы в Украине не функционировал полноценный земельный кадастр, не функционировала полноценная система регистрации прав землевладельцев. Чтобы снять мораторий на продажу земель сельскохозяйственного назначения, необходимо принять два закона – о «земельном кадастре» и «рынке земли». Они должны обеспечить права украинцев-землевладельцев, не дать выкупить сельскохозяйственные угодья иностранцам и побороть коррупцию в земельной сфере. Ведь продажа земли – это огромные суммы поступлений в госбюджет.

Как отмечают специалисты, одним из шагов по реализации земельной реформы станет увеличение нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения приблизительно на 70 % – до 19,5 тыс. грн за гектар. В результате плата за аренду таких земель увеличится в среднем до 600–700 грн за гектар в год. Таким образом, если размер среднего пая в Украине равняется 4 гектарам, каждый крестьянин будет получать ежегодно, по крайней мере, 2,5 тыс. грн в качестве арендной платы. После увеличения нормативной денежной оценки земли сельскохозяйственного назначения и инвентаризации земель государственной и коммунальной собственности, которые состоятся в рамках земельной реформы, сельские и поселковые советы получают дополнительные живые средства в виде налогов и арендной платы. Отсюда и подходящий

налог, который платится из всей арендной платы, также будет большим для соответствующей сельской общины.

Также существует поручение Президента Украины перечислять в бюджет местных сельских и поселковых советов средства в размере 1 % от нормативной стоимости земли. Это еще около 200 грн за каждый гектар земли сельскохозяйственного назначения.

Кроме того, местные общины получают новый источник доходов в виде платы за аренду земель, которые раньше не использовались или использовались без достаточных правовых оснований. По данным Минагрополитики, на сегодня около 1,8 млн га составляют земли невосребованных паев, еще 1,4 млн га – земли ничейного наследства. После инвентаризации земель государственной и коммунальной собственности, которая будет проведена в рамках земельной реформы, сельские и поселковые советы смогут сдавать эти земли в аренду. «То есть в Украине имеется в наличии, по меньшей мере, 3 млн га земель, которые сразу после завершения земельной реформы поступят в распоряжение местных общин. 600 грн арендной платы с 3 млн га – это 1,8 млрд грн, которые дополнительно поступят в виде арендной платы напрямую в бюджеты сел и поселков», – справедливо отмечает заместитель министра аграрной политики и продовольствия Украины Н. Безуглый. Эти средства, по его подсчетам, могут быть направлены на решение социальных вопросов сельской местности и развитие инфраструктуры сел [7].

Однако есть и другая позиция в отношении земельной реформы.

Земельную реформу можно проводить лишь в условиях доверия к власти, когда общество понимает содержание этой реформы и в большинстве своем ее поддерживает, когда стабильная экономическая ситуация в мире. Ряд экономистов и политиков отмечают, что на протяжении

ближайших пяти лет категорически нельзя вводить рынок земли. «Это не продажа автомобиля или какой-нибудь другой продукции. Это стратегический ресурс государства и каждой семьи, которая владеет землей, на всю перспективу 10, 20, 100, 200 лет. Ее нельзя потерять», – отмечает народный депутат А. Гриценко.

По его мнению, законопроект о рынке земли создаст благоприятные условия для скупки земли несколькими семьями. «Будет ли содействовать это развитию села, агропромышленного комплекса, подъему социальных стандартов наших крестьян? Нет. Потому что эти люди скупают не для того, чтобы идти в село и там работать, а для того, чтобы потом на спекулятивных операциях перепродать, заработать несколько сотен миллионов, и интересы маленьких украинцев их не интересуют», – подчеркнул А. Гриценко [8].

Аналогичного мнения придерживается и президент Украинского клуба аграрного бизнеса Алекс Лисситса. По его словам, если сначала отменить мораторий на землю, существует риск того, что украинская земля перейдет в собственность нескольких групп, а на рынке может воцариться хаос. «Сначала необходимо внедрить электронную систему кадастра в Украине», – убежден эксперт. Следует поддержать и такую точку зрения эксперта, что необходимо определить цену на землю не номинальную, а фактическую, устанавливаемую путем аукционов, продажи земель, которые находятся в собственности государства.

В свою очередь, представители ассоциации «Земельный союз Украины» не исключают определенных проблем, которые могут возникнуть в результате земельной реформы, – как в сельском хозяйстве, так и в отношении самих земельных отношений.

«По последним законодательным изменениям госрегистрация права собственности на землю будет осу-

ществляться Минюстом. Однако эти полномочия предоставлены Минюсту лишь с 2012 года, а до этого времени регистрации права собственности на землю должна осуществляться территориальными органами Госкомзема. Таким образом, все государственные акты на право собственности на землю, которые были зарегистрированы после принятия изменений в закон, с юридической точки зрения являются нелегитимными, и это несет в себе огромные риски для граждан и общества», – прокомментировал эксперт.

Еще одной проблемой, требующей немедленного решения, является чрезвычайно высокая коррумпированность земельных отношений [9]. Таким образом, земельная реформа в том виде, в каком она предлагается в настоящее время, может стать одной из наиболее конфликтных, поскольку снятие моратория на продажу земли и полная свобода в купле-продаже земли сельскохозяйственного назначения имеет минимальную поддержку в обществе.

Ряд экономистов предостерегает, что Украина начнет распродавать земли, чтобы рассчитаться по кредитам. Иностранные государства и фонды дают нам кредит, одновременно подталкивая к дерегуляции рынка земли и внедрению свободной ее купле-продажи. То есть, несмотря на имеющийся в проекте запрет на продажу земли не гражданам Украины, иностранные корпорации все же могут проникнуть в аграрный сектор, ведь часто невозможно отследить, кто на самом деле стоит за тем или иным юридическим лицом.

Нельзя не обратить внимания и на такую проблему: земельная реформа не достигла одной из главных целей – роста производства сельхозпродукции.

В настоящее время уровень производства в сельском хозяйстве Украины составляет лишь 70 % от уровня 1990 года. Это произошло из-за дробления больших зе-

мельных массивов на паи. Таким образом, земля была предоставлена крестьянам в собственность, но одновременно были разрушены основы ведения крупнотоварного сельхозпроизводства, ведь для ведения конкурентоспособного аграрного производства необходимы определенные оптимальные целостные массивы земель. В результате Украина, обладая уникальными землями, вместо выхода на зарубежные рынки, вынуждена импортировать большие объемы продовольствия [9].

Глубокий анализ истории земельных отношений в Европе позволяет сделать вывод, что рынок сельскохозяйственной земли имеет право на существование, однако он требует тщательного обоснования и существенных ограничений.

Формирование земельного рынка в Украине необходимо начинать с трансформации общественной мысли, психологии людей относительно частной собственности на землю. Недостаточно признать частную собственность на землю, законодательно закрепить потенциальную возможность ее существования – главное, чтобы люди поняли: собственник земли имеет право использовать ее для рыночных целей и реализовать свой интерес в использовании ее как средства производства, объекта аренды и товара.

Основными принципами управления землепользованием в аграрном секторе Украины должны стать:

- экономическое регулирование и рациональное землепользование;
- целевое использование земель;
- приоритет сельского хозяйства на землю;
- гарантии права собственности;
- приоритет экологии над экономикой;
- учет человеческого фактора;
- комплексность и планомерность;
- системность;

- учет исторического опыта хозяйствования;
- информационное обеспечение.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Авраменко, Т. П. Ресурсний потенціал земель сільськогосподарського призначення та раціональне його використання // Аграрна наука і освіта, 2006. Т. 7. № 5–6. С. 125–128.
2. Воронков, Д. Источник: Компания SV Development// Электронный ресурс [режим доступа]: [http:// www.svdevelopment.com/](http://www.svdevelopment.com/)
3. Официальный сайт InfoBud – 26.08.11
4. Официальный сайт АПК-Информ
5. Официальный сайт консалтинговой компании «SV Development» Электронный ресурс [режим доступа]: [http:// www.svdevelopment.com/](http://www.svdevelopment.com/)
6. Официальный сайт РБК Украина.
7. Официальный сайт УНИАН
8. Статистичний щорічник України за 2010 р. К., 2011 р. С. 144–160.
9. <http://www.zn.ua>

#### **PROBLEMS AND PROSPECTS OF FORMATION OF THE MARKET OF EARTH IN UKRAINE**

***Keywords:** land resources, land reform, the fertility of the soil, the intensity of land use, land policy.*

***The summary.** The prospects and problems of the formation of a land market in Ukraine are discussed in the article. Reduced fertility of the land and their reclamation disorder, the huge scale and intensity of soil degradation cause an annual shortfall of 10–12 million tons of agricultural products in the recalculation of the grain.*

*Through this, the problem of restoring the humus in the soil and increase soil fertility should be seen as the most important in the economy of Ukraine. Otherwise, agriculture of Ukraine will not be able to count on a stable growth of production of agricultural products and providing its population with food.*

*The current situation in Ukraine requires strong land using review of land policy and the development of the modern concept of a national strategy in the area of land in which the role of government should substantially increase.*

---

**ДЬЯЧЕНКО ЛЮДМИЛА ЭДУАРДОВНА** – профессор, заведующий кафедрой экономики, организации и учета в АПК, Одесский национальный экономический университет, Украина, (parmad741@mail.ru).

**ПОЧКОЛИНА СВЕТЛАНА ВАСИЛЬЕВНА** – к.с.х.н., доцент кафедры экономики, организации и учета в АПК, Одесский национальный экономический университет, Украина, (parmad741@mail.ru).

**DYACHENKO LUDMILA EDUARDOVNA** – the professor, the head of the department of economy, the organization and the account in agrarian and industrial complex, the Odessa national economic university, Ukraine, (parmad741@mail.ru ).

**POCHKOLINA SVETLANA VASIL`EVNA** – k.s.h.n., the associate professor of economy, the organization and the account in agrarian and industrial complex, the Odessa national economic university, Ukraine, (parmad741@mail.ru).

---