

I. В. Зубар,
аспірант, Вінницький національний аграрний університет, м Вінниця

ПЕРЕДУМОВИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

I. V. Zubar,
Postgraduate, Vinnytsia National Agrarian University, Vinnytsia

PREREQUISITES OF AGRICULTURAL LAND MARKET

В статті розглядаються структурні зміни земельного фонду Вінницької області в процесі проведення земельної реформи, а також сучасний стан та особливості землекористування ринкових форм господарювання. Висвітлено актуальні проблеми, які супроводжують розвиток земельних відносин регіону.

У статті також доводиться недоцільність продовження дії мораторію. Однією з негативних його сторін є спроби запровадження тіньових схем продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, приклади яких також приведені в статті.

Визначено, що власники земель, не маючи змоги самотійно господарювати, можуть передати її в оренду і отримати орендну плату, що складає всього 9,6% вирошеного врожаю. Розглядається думка, що враховуючи ставлення власників паїв для яких земля є виключно джерелом пасивного доходу для них економічно доцільнішим буде продати свої паї а джерелом пасивного доходу використовувати отримані грошові кошти. Альтернативою може стати банківський депозит, з якого власник землі, продавши свій пай, зможе отримувати дохід як мінімум вдесятеро більший ніж орендна плата.

В результаті дослідження було розглянуто думки власників земельних паїв та людей які їх безпосередньо обробляють. Виявлено, що не всі люди готові до визнання землі товаром. Більшість опитаного населення не бажає відчужувати свої земельні ділянки, оскільки бояться нестабільності в країні. Більшість із них не знають навіть приблизно скільки вона може коштувати, а враховуючи низьку орендну плату цінність землі в очах селян сильно занижена

The article deals with the structural changes of the land fund Vinnytsia region in the process of land reform and the current state and characteristics of land market forms. Deals with real issues that accompany the development of land relations in the region.

It also has unreasonableness extension of the moratorium. One of its negative side is trying to introduce shadow schemes sale of agricultural land, examples of which are also presented in the paper.

Determined that the land owners, unable to farm samo-stiyno can pass it out and get a rent that is only grown 9.6% yield. In the article the opinion that given the attitude of the owners of shares for which the land is the only source of passive income for them economically expedient to sell their shares as a source of passive income to use the cash. An alternative could be a bank deposit from which the land owner, sold his share, will be able to generate revenue of at least ten times greater than the rent.

The study considered the opinions of land parcels and people who directly handle. It should be emphasized that not all people are willing to confess ground product. Most of the surveyed population does not want to alienate their land because they are afraid of instability in the country. Most of them do not even know about how much it might cost, and given the low rental value of land in the eyes of the peasants greatly underestimated

Ключові слова: ринок землі, фермерські господарства, особисті селянські господарства, землекористування, земельні частки (паї), оренда.

Keywords: market land, farms, private farms, land use, land shares (stocks) rent.

Постановка проблеми. В Україні здійснено важливі етапи реформування земельних відносин: проведено роздержавлення і приватизацію більше двох третин площі сільськогосподарських угідь, їх грошову оцінку. На новій організаційно-правовій основі сформовані підприємства ринкового спрямування, громадяни розширили особисті селянські господарства за рахунок земельних паїв. Однак, швидке формування ефективних власників, зацікавлених і спроможних раціонально використовувати сільськогосподарські угіддя, включення вартості землі в економічний оборот гальмуються рядом причин, які лежать у площині неврегульованих питань правового, організаційного, економічного та адміністративного характеру. Зокрема, залишається дискусійним питання щодо запровадження прозорого, регульованого державою ринку сільськогосподарських угідь. Більше двадцяти років тому роздержавлення і приватизація земель, поява приватних власників земельних ділянок створили об'єктивні передумови для його формування. Без створення в Україні повноцінного ринку земель не можна говорити про повноцінний розвиток національної економіки та сільського господарства на ринкових засадах, оскільки його відсутність призводить до неможливості визначення ринкової ціни на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, ускладнює налагодження взаємовигідних земельних відносин на селі, стримує інвестиції у розвиток аграрного підприємництва і як наслідок перешкоджає соціально-економічному розвитку сільських територій.

Однак перед повномасштабним запровадженням такого ринку важливо усвідомити, що робити це потрібно обережно і спочатку слід визначитись яким має бути майбутнє українського сільського господарства та села як такого. Чи хочемо ми, щоб землею володіли та розпоряджались лише великі компанії чи все ж таки зберегти село з його інфраструктурою та селянина як власника і господаря на своєму полі. Доцільно розглянути сучасний стан розвитку земельної реформи та перспективи формування ринку землі на прикладі Вінницької області яка є одним з найважливіших аграрних регіонів України, де виробляється 6,5% валової продукції сільського господарства держави, у тому числі продукції рослинництва – 7,0%, тваринництва – 5,4%.

Аналіз основних досліджень і публікацій. Питання перспектив запровадження ринку землі та особливостей сучасних передумов його функціонування досліджували такі науковці як Ібатуллін Ш., Торчук В., Шарий Г. та інші.

Мета дослідження: розглянути сучасний стан земельних відносин Вінниччини в світлі проведених реформ в аграрному секторі, визначити основні тенденції розвитку організаційно-правових форм господарювання в сільському господарстві області, їх землекористування та обґрунтувати нагайну необхідність запровадження законодавчо врегульованого руху права власності на землю від пасивних землевласників до осіб які безпосередньо займаються виробництвом.

Виклад основного матеріалу. Внаслідок проведення земельної реформи держава втратила монопольне право на землю. Передача державою переважної кількості сільськогосподарських угідь у приватну власність громадян є передумовою формування ринкових земельних відносин, оскільки власність передбачає право володіння, користування і розпоряджання нею і держава має забезпечити реалізацію цього права, що реально лише в ринкових умовах [10].

Передача земель у приватну власність для виробництва сільськогосподарської продукції проводилась на добровільних засадах, виходячи з основної ідеології земельної реформи «..земля має належати тим хто її обробляє» [11]. Відбулася поступова передача сільськогосподарських земель з державної в колективну, а потім через процес паювання – у приватну власність. На теперішній час, за даними Держземагенства, у державній власності на території Вінницької області перебуває лише 25,49% земель сільськогосподарського призначення та 15,5% ріллі. Частка земель у користуванні державних сільськогосподарських підприємств скоротилася з 10,2% у 1996 році до 0,02% - у 2014 році. Динаміку змін форм власності на землю у області від початку реформування ми можемо розглянути на рис. 1.

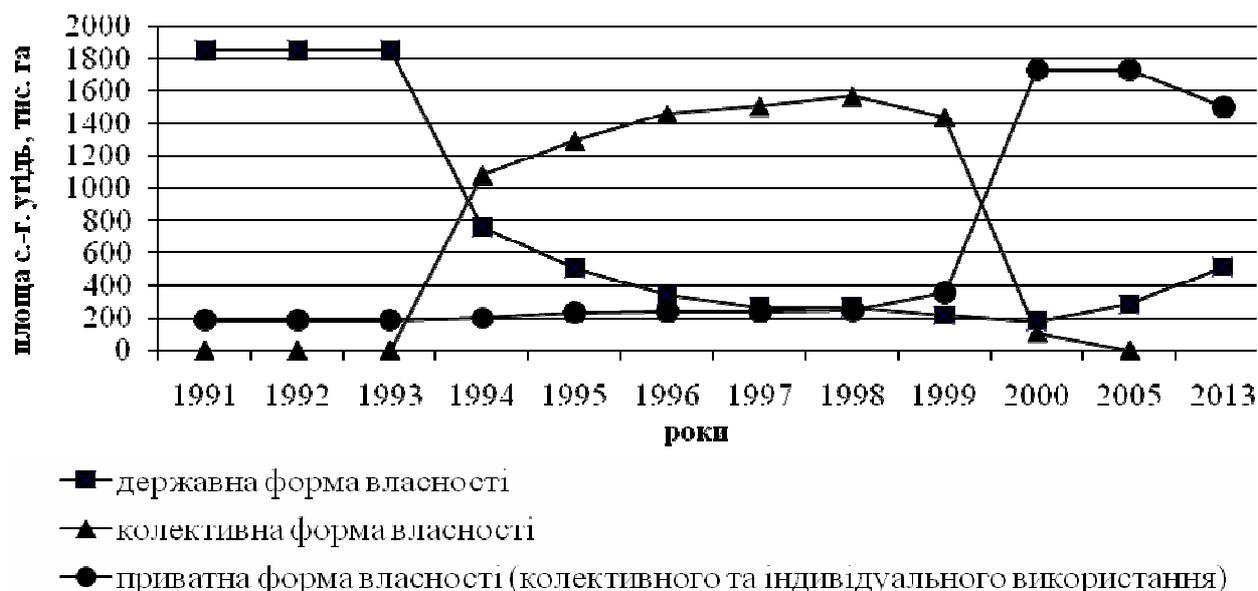
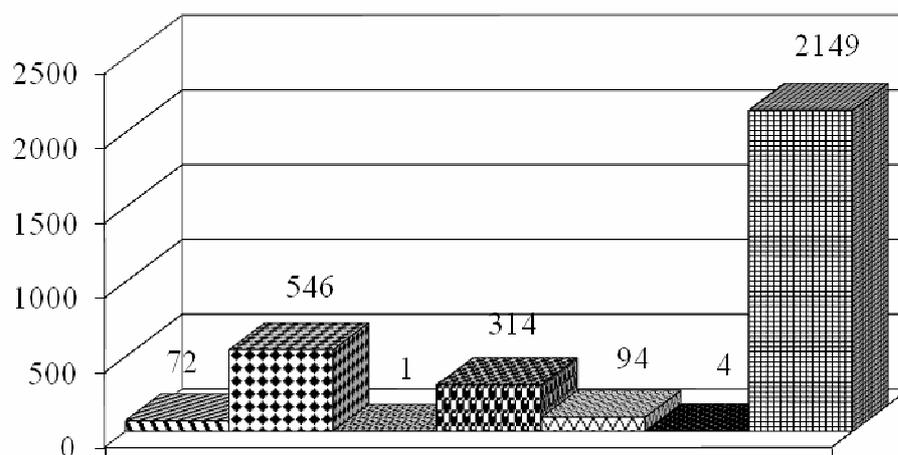


Рис. 1. Динаміка зміни форм власності на землю у Вінницькій області

Джерело: розроблено автором за даними Держземагенства

У результаті земельної реформи КСП Вінницької області трансформувалися у різні організаційно-правові форми господарювання на засадах приватної власності на землю. Так, згідно даних Держземагенства у 2014 році в області діє 3180 нових агроформувань різних організаційних форм (рис.2).



- ▣ Сільськогосподарські кооперативи
- ▣ Сільськогосподарські товариства
- ▣ Підсобні сільські господарства недержавних підприємств, установ та організацій
- ▣ Інші недержавні сільськогосподарські підприємства
- ▣ Державні сільськогосподарські підприємства
- ▣ Міжгосподарські підприємства
- ▣ Фермерські господарства

Рис. 2. Кількість зареєстрованих землекористувачів у Вінницькій області за різними організаційно-правовими формами господарювання у 2014 році

Джерело: розроблено автором за даними Держземагенства

Нові господарські структури суттєво різняться між собою за розміром землекористувань. Детальний аналіз по розподілу земельного фонду Вінниччини між основними землекористувачами можна розглянути в таблиці 1.

По кількості функціонуючих підприємств найбільшу кількість займають фермерські господарства, яких за даними Держземагенства у Вінницькій області у 2014 році було зареєстровано 2149. У їх користуванні знаходиться 11,5% сільськогосподарських угідь та 13% ріллі області. Аналізуючи структуру землекористувань фермерів (таблиця 2), можна сказати, що найбільшу частку їх земельного фонду складають орендовані землі (89,5%) та землі на основі права постійного користування (8,7%), яке вони отримали згідно із Земельним кодексом України 1992 року [5], за яким землі знаходились у розпорядженні рад усіх рівнів, які в межах своєї компетенції передавали їх у власність або користування. Тоді більшість фермерів на законних підставах отримали землі для ведення фермерського господарства у довічне успадковане володіння, постійне володіння або постійне користування. Власної ж землі фермери мають тільки 2%.

Таблиця 1.
Дані по розподілу земельного фонду між користувачами Вінницької області станом на 20.08.2014 р.

Власники землі та землекористувачі	кількість, од.	загальна площа, тис. га	%	площа ріллі, тис. га	%
Сільськогосподарські кооперативи	72	54,9	2,7%	53,8	3,1%
Сільськогосподарські товариства	546	729,8	36,2%	715,1	41,5%
Підсобні сільські господарства недержавних підприємств, установ та організацій	1	0,7	0,001%	0,6	0,001%
Інші недержавні сільськогосподарські підприємства	314	212,9	10,6%	208,2	12,1%
Державні сільськогосподарські підприємства	94	27,6	1,4%	24,1	1,4%
Міжгосподарські підприємства	4	0,023	0,001%	0	-
Громадяни, яким надані землі у власність і користування в т. ч.	1334837	799	39,7%	655,1	38%
Фермерські господарства	2149	230,7	11,5%	223,9	13%
Ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	58137	154,8	7,7%	140,5	8,1%
<i>в т.ч. на земельних частках (паях)</i>	31230	74,1	3,7%	72,4	4,2%
Особисті селянські господарства	498798	184,3	9,1%	177	10,3%
Ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибні ділянки)	615152	107,8	5,4%	94,9	5,5%
Ділянки для садівництва	57241	4,2	0,2%	1,2	0,1%
Ділянки для городництва	76758	9,9	0,5%	9,6	0,6%
Ділянки для сінокошіння та випасання худоби	X	107,3	5,3%	7,9	0,5%
Землі інших користувачів	X	18,3	0,9%	12,4	0,7%
Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування	X	171,5	8,5%	55,8	3,2%
Всього	X	2014,7	100%	1725,1	100%

Джерело: узагальнено автором за даними форми 2-зем по Вінницькій області

На другому місці за кількістю знаходяться сільськогосподарські товариства – 546 агроформувань, які обробляють 36,2% землі та 41,5 % ріллі області. В структурі їх землекористування також домінує оренда (близько 99,7%), власні землі становлять частку менше 1%.

Працюють на території області господарства інших організаційних форм, кількістю 314, які обробляють 10,6% угідь області, в тому числі 12,1% загальної площі ріллі.

Варто звернути увагу на кооперативну форму господарювання, переваги якої ми доводили у попередніх публікаціях [6]. На Вінниччині зареєстровано 72 кооперативи, з них лише 56 обробляють землю. В середньому на один кооператив припадає 981 га., яка обробляється виключно на правах оренди. Можна сказати, про підвищення популярності даного виду діяльності, про що свідчить динаміка кількості виробничих кооперативів. За даними Головного управління статистики у Вінницькій області, пік зменшення кількості кооперативів припав на 2011 рік - 40 підприємств, порівняно із 2008 роком – 65. Починаючи з 2012 року їх кількість почала зростати.

Таблиця 2.
Структура землекористувань господарств Вінницької області

Власники землі та землекористувачі	Державні землі надані у постійне користування			Власні землі			Орендовані землі		
	кількість землекористувачів	всього земель, га	% від загальної площі	кількість землекористувачів	всього земель, га	% від загальної площі	кількість землекористувачів	всього земель	% від загальної площі
Сільськогосподарські виробничі кооперативи	-	-	-	-	-	-	56	54949,9	100
Сільськогосподарські товариства	43	2069,1	0,28	14	124,7	0,02	467	727496,6	99,7
Підсобні сільські господарства недержавних підприємств, установ та організацій	-	-	-	-	-	-	1	719,5	100
Інші недержавні сільськогосподарські підприємства	10	153,87	0,07	11	147,3	0,07	282	212622,9	99,86
Державні сільськогосподарські підприємства	88	27084,5	98,1	-	-	-	12	522,6	1,9
Фермерські господарства	881,00	20177,4	8,7	1332,00	4629,5	2	1289,00	206594,5	89,5
Особисті селянські господарства	77731	36970,6	20	421724	146563,1	79,5	988	1204,1	0,5

**джерело: розраховано автором за даними Держземагенства*

Після передачі селянам землі у приватну власність набула поширення така форма господарювання як особисті селянські господарства (ОСГ), вони не являються юридичною особою але по кількості займають перше місце. Згідно даних Головного управління Держземагенства у Вінницькій області, у 2014 році нараховувалось 498798 ОСГ, в обробітку яких знаходиться 184,295 тис. га с.-г. угідь (9,1% угідь області). З них 79,5% власна земля, 20% - землі державні, що знаходяться у постійному користуванні, решта – 0,5% орендуються.

Таблиця 3.
Дані за результатами проведення паювання земель станом на 20.08.2014

Показник	кількість	% від загальної кількості по області
Площа розпайованих с.-г. угідь, га	1231207	61,1%
Всього громадян які набули права на земельну частку (пай), чол.	488508	59,7%
у т.ч. отримали сертифікати, шт.	484206	99,1%
оформлено держактів взамін сертифікатів, шт.	468936	96,8%
кількість не витребуваних сертифікатів, шт.	4287	0,9%
площа не витребуваних паїв, га	10668	0,5%

джерело: узагальнено автором згідно даних Держземагенства

За даними Держземагенства, за період проведення земельної реформи у Вінницькій області роздержавлено землі більш ніж семисот колективних сільськогосподарських підприємств. На сьогодні проведено розпаювання 100% загального майна та земельного фонду суб'єктів колективної власності. Повністю виконані роботи з видачею сертифікатів на право на земельну частку (пай)(таблиця 3). Внаслідок цього права на земельну частку (пай) набули 488508 громадян, з них станом на 20.08.2014р. сертифікат отримали 484206 громадян, тобто 99,1%. Обміняли сертифікат на держакт 468936 чоловік, тобто 96,8% з тих, хто одержав сертифікат. Кількість не витребуваних сертифікатів склала 4287 штук, за якими закріплена площа 10668 га.

На відчуження земель товарного сільськогосподарського виробництва та виділених в натурі земельних часток паїв для ведення особистого селянського господарства у нашій державі законодавчо запроваджено мораторій до 01.01.2016 р. [1]. Однак на нашу думку дія заборони на відчуження земель має ряд недоліків. Однією з негативних сторін мораторію, як наголошує Ю.Микитенко, є «..спроби запровадження тінювих схем продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення» [13].



Рис. 3. Схема купівлі земельної частки (паю) в умовах дії мораторію через заповіт

Джерело: розроблено автором

Власні дослідження дозволили виявити окремі схеми купівлі земельних паїв у, як правило, малозабезпечених громадян та громадян з неблагополучних сімей за ціною у рази нижчою її потенційної ринкової вартості. Розглянемо найпоширеніші з них.

Оскільки рух земель сільськогосподарського призначення від одного власника до іншого дозволено шляхом спадкування, відповідно підприємець передає кошти власнику (як правило пенсіонери без прямих спадкоємців) а взамін отримує заповіт на своє ім'я та після смерті власника переоформляє землю на себе (рис. 3). Однак здійснюючи такі маніпуляції підприємець може постраждати внаслідок недоброчесності спадкодавця, оскільки, як можна побачити на схемі, існують певні ризики, зокрема написаний пізніше заповіт на іншу особу може анулювати попередній. Також його можна анулювати подавши заяву в місцеву адміністрацію. Відповідно для того щоб убезпечити себе підприємець нотаріально оформляє зі спадкодавцем ще й боргову розписку на ту суму, яку виплачує йому за пай та в якості застави при неповерненні «позики» оформляє ту ж земельну ділянку. Це дозволяє йому підстрахуватися в разі якщо власник передумає.

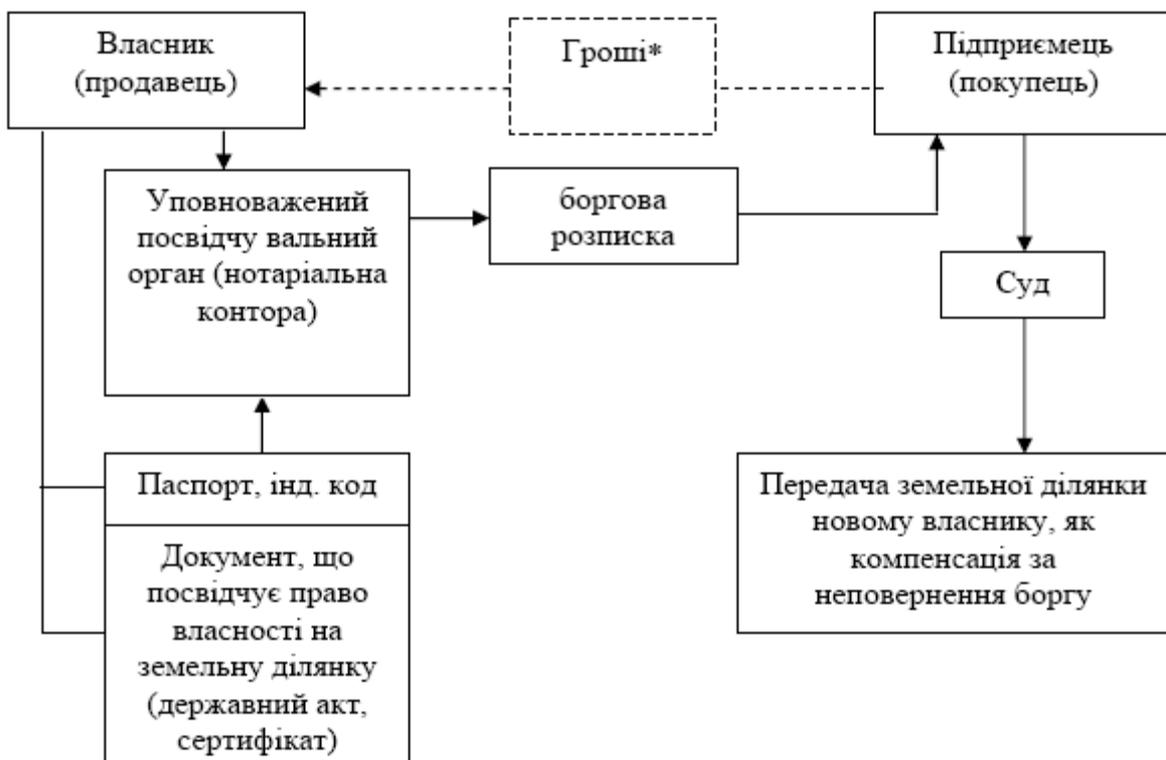


Рис. 4. Схема купівлі земельної частки (паю) в умовах дії мораторію через боргову розписку.

Джерело: розроблено автором

На рис. 4 зображено схематично купівлю паю з використанням тієї ж боргової розписки, але вже без заповіту, за якою власник паю ніби то взяв у підприємця в борг певну суму коштів та не має можливості її повернути і вказує в розписці що за умов неповернення боргу позичальник має право на його земельну частку (пай). І в судовому порядку «позичальник», визнає своє право на земельну ділянку, посилаючись на ст. 143 п. 1 Земельного кодексу України: «Примусове припинення прав на земельну ділянку здійснюється у судовому порядку у разі примусового звернення стягнень на земельну ділянку по зобов'язаннях власника цієї земельної ділянки»[4].

Ці факти було підтверджено і на круглому столі, який був проведений у Вінниці з питань обговорення законопроекту «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку продажу права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення» де О. Авраменко зазначив: «...ми прекрасно розуміємо, що латифундисти використовують різні схеми і сьогодні у нас діє цей тінювий ринок земель сільськогосподарського призначення...» [13]. Тінізація ринку відповідно призводить до зниження реальних цін на землю, та не приносить ніякого прибутку в держбюджет. Крім того власники не можуть реалізувати свої Конституційні права та розпорядитися наданою їм власністю. Цей факт знаходить підтримку зі слів В Стахова, які він озвучив на тому ж круглому столі у Вінниці: «...сьогодні ми позбавляємо людей права розпоряджатися тим, що їм належить. Ми позбавляємо тих людей, які все життя пропрацювали в полі або на фермі, скористатися своїм правом заробити якусь копійчину і прожити останні роки в достатку чи допомогти дітям, це неправильно. Процес урбанізації невпинний і сьогодні сподіватися, що хтось приїде з Вінниці чи Києва і буде обробляти 2,5 га паю, певним чином, не відповідає дійсності...» [13].

Отже невизначеність з питань подальшого розвитку земельних відносин в частині майбутньої долі «мораторію» на продаж земель сільськогосподарського призначення зумовлює:

- перетворення операцій із землею на непрозорий хаотичний процес;
- відсутність у землевласників та землекористувачів чіткого розуміння подальшого розвитку земельних відносин в аграрному секторі;
- урбанізацію сільськогосподарських земель внаслідок контрольованої зміни їх цільового призначення;
- загрозу продовольчій безпеці держави внаслідок зменшення площ сільськогосподарських земель державної форми власності [13].

Відповідно до чинного законодавства[4], в умовах дії мораторію власникам земельних ділянок сільськогосподарського призначення дозволено відчужувати земельні ділянки шляхом передачі у спадщину або обміну, за умови, що цільове призначення не буде змінено. У тенденції відчуження пайових земель громадянами у Вінницькій області домінує спадкування - 96,4%, дарування займає 3,2%, продаж до мораторію - 0,3% та обмін - 0,02%.

Враховуючи вищевикладене можна стверджувати, що у цих 96,4% спадкової передачі землі є частка тінювого ринку землі, чітко визначити кількість угод неможливо за відсутністю об'єктивної інформації. Позбутися тінізації ринку, на нашу думку, можна лише шляхом запровадження цивілізованого та регульованого

державою ринку землі на початковому етапі розвитку якого ми пропонуємо визначити державний орган, який би був головним регулятором ринку, та надати йому право на викуп земельних часток (паїв) у населення, які виявлять бажання їх продати в період дії мораторію. Нашу думку підтверджує і Т. Кутовий, голова комітету ВРУ з питань аграрної політики та земельних відносин, який стверджує, що держава, шляхом забезпечення часткового викупу землі, повинна гарантувати одержання законодавчо встановленої мінімальної ціни землі [2]. Це дозволить уникнути тінювих операцій та попередить обвал цін на перших етапах функціонування ринку землі. Ці ділянки будуть внесені до статутного фонду та здаватимуться в оренду місцевим сільгоспвиробникам зі сплатою податків у місцевий бюджет розташування ділянки.

В нинішніх правових умовах власники земельного паю, не маючи змоги самостійно господарювати, можуть передати свій пай в оренду і отримати орендну плату. Особливо це стосується пенсіонерів — соціально найменш захищеної категорії громадян, частка яких в загальній кількості власників паїв, як показують власні дослідження, складає близько 48 %. Загалом близько 87% сільськогосподарських земель належать людям віком від 40 і старше, тобто громадянам пенсійного і перед пенсійного віку (рис. 6.).

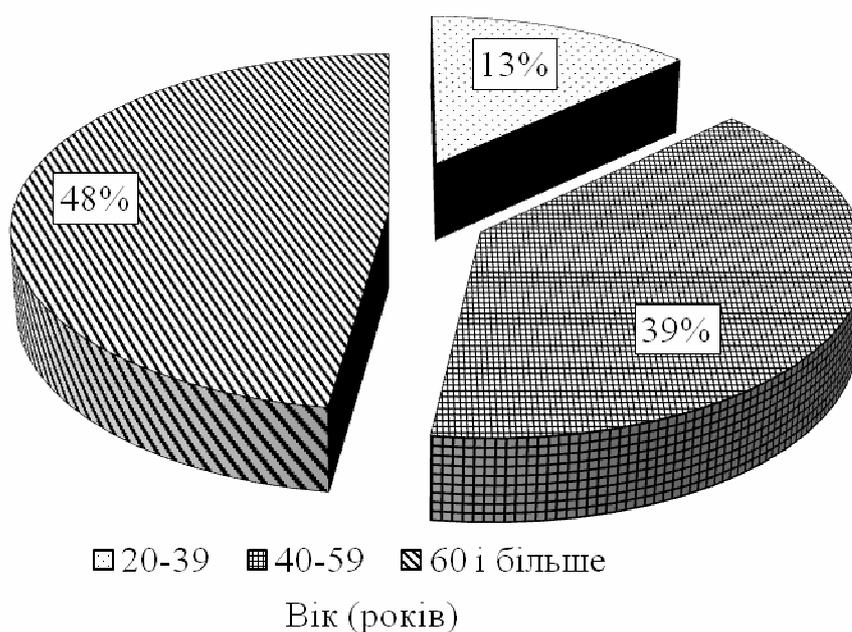


Рис.6. Віковий склад власників земельних часток (паїв)

Джерело : розрахунки автора

Оренду землі як важливу складову обігу земельних ділянок було започатковано на перших етапах земельної реформи Указом Президента України від 03.12.1999 року № 1529 «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки»[12] та постановою Кабінету Міністрів України від 24.01.2000 року № 119 «Про затвердження порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)» [8].

Згідно проведених досліджень стосовно способів використання громадянами їх земельних часток (паїв) було виявлено, що 83,2% здають землю в оренду. За оперативними даними Держземагентства, кількість укладених договорів оренди земельних ділянок та земельних часток (паїв) на початок 2014 року у Вінницькій області становить 425,6 тисяч. Разом з тим 10,1% земель не обробляються взагалі, а обробляють свою землю власноруч лише 5,7% громадян (рис. 7.). З цього можна зробити висновок, що ідеологія земельної реформи «..земля має належати тим хто її обробляє»[11], як показують дослідження, не відповідає нині реальності, оскільки 83,8% землі обробляють ті кому вона не належить. В результаті з 30 % населення країни, яке проживає в сільській місцевості ємкість аграрного ринку праці забезпечує роботою лише 5 %. З цього можна сказати, що позиція підтримки дії мораторію на користь сільських територій це хибний шлях. Та варто погодитись зі словами Г.І. Шарого, що саме заблокований рух головного засобу виробництва та національного багатства до тих хто має бажання безпосередньо його обробляти є причиною відтоку фінансових ресурсів із сільської місцевості. Основою трудової зайнятості на селі, за словами Д.М.Токарчук слід розглядати розвиток особистих селянських господарств та перетворення їх на товарне і високоприбуткове виробництво та розвиток кооперативів [9].

Як наслідок дії мораторію можна розглядати і мізерну орендну плату. Фактично станом на 01.08.2014 року виплачено орендної плати за договорами 50227 тис.грн, середня плата за 1 га на рік складає 611,5 грн., або 2,8% від нормативної грошової оцінки (за попередній рік було 701,81 гривні). Найвища орендна плата у Ямпільському районі – 840 грн/га, а найнижча у Муровано-Куриловецькому – 500,4 грн/га.

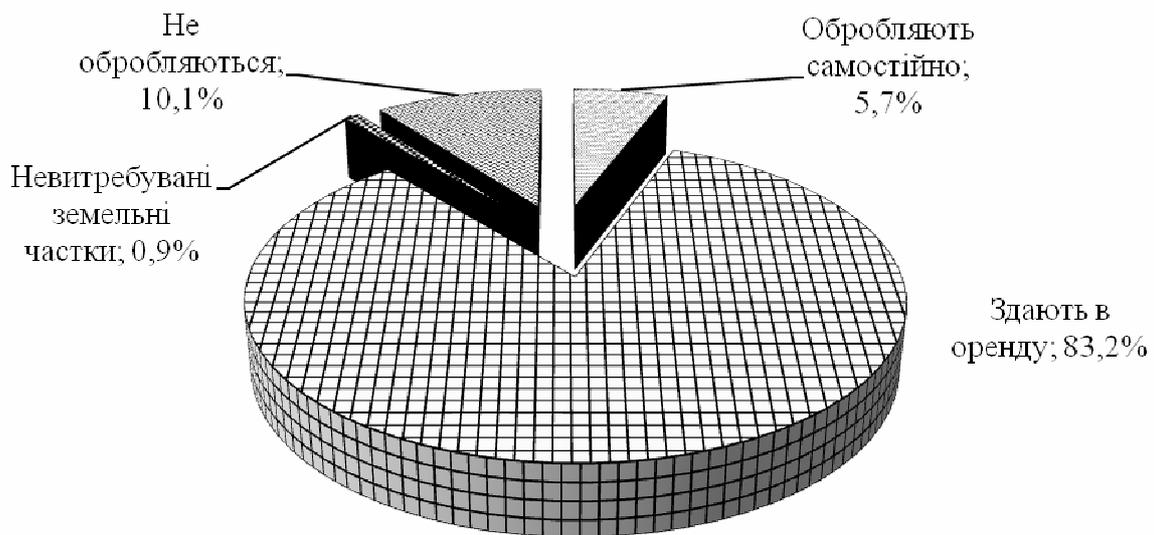


Рис. 7. Використання земельних часток (паїв)
Джерело : розрахунки автора

Звідси можна порахувати, що якщо середній розмір паю у Вінницькій області 2,5 га, то власник отримує: $2,5 \text{ га} * 611,5 \text{ грн} = 1529 \text{ грн}$ у рік. Це по минулорічним цінам було еквівалентно тоні зерна у натуральній формі орендної плати, яку здебільшого обирають селяни. При середній урожайності пшениці, згідно даних Головного управління статистики по області станом на 2013 рік – 41,3 ц/га, такий розмір орендної плати складає всього 9,6% вирошеного на цій ділянці врожаю.

Як показали власні дослідження по формі виплати орендної плати власникам земельних часток (паїв) у Вінницькій області - найбільше селяни отримують у натуральній формі -50,9%, у грошовій – 40,7% та частково у натуральній і частину фінансово – 8,3%. Відробіткова форма виплати орендної плати у досліджуваному регіоні не зустрічалася.

Слід зазначити, що протягом 2000-2014 рр. зменшилася короткострокова оренда (1-3 роки) (рис. 8). Зросла питома вага довгострокової оренди (4-5 і 6-10 років). З точки зору організації стабільного виробництва, короткострокова оренда є перепорою для капіталовкладень у довгострокове поліпшення землі. Короткострокова оренда позбавляє орендарів стимулів до раціонального використання та збереження якості землі, як наслідок недотримання сівозмін, вирощування лише інтенсивних культур тощо.

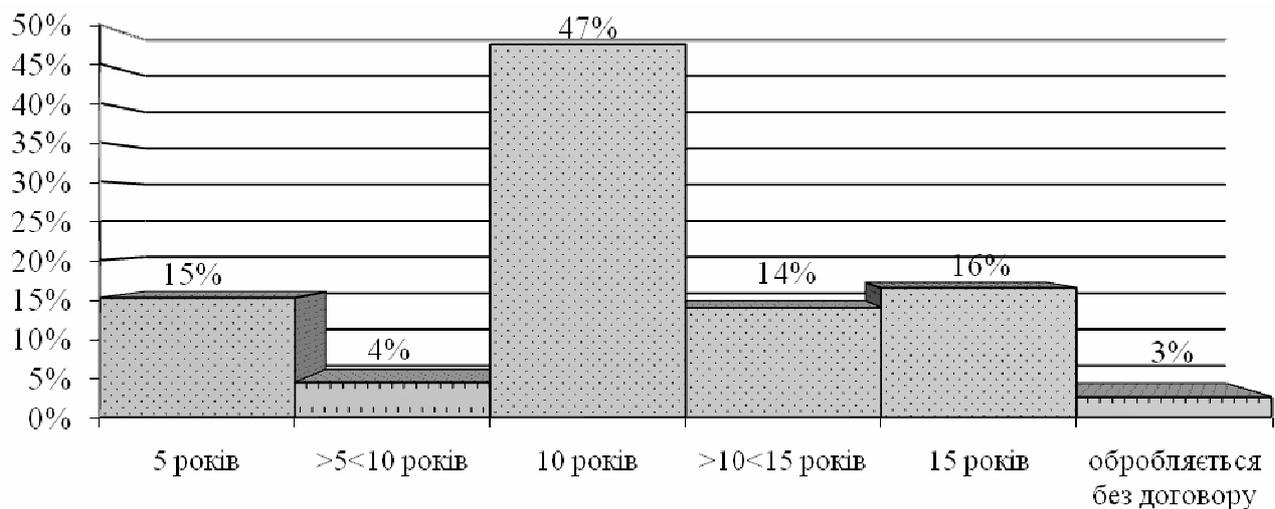


Рис. 8. Дані про строки дії договорів оренди
Джерело: розрахунки автора

Враховуючи ставлення власників паїв для яких земля є виключно джерелом пасивного доходу для них, на нашу думку, економічно доцільнішим буде продати свої паї а джерелом пасивного доходу використовувати отримані грошові кошти. Альтернативою може стати банківський депозит. Проведемо розрахунки. Проведені власні дослідження виявили, що ціна за яку селяни готові продати свій пай в середньому складає 30 тис грн/га, максимальна ціна яку готові заплатити фермери – 20 тис грн./га, таким чином, якщо не буде введено ніяких адміністративних методів ціноутворення на ринку землі, можна спрогнозувати що покупець та продавець

«зійдуться» на 25 тис грн.. Візьмемо цю ціну за основу. Так як середній розмір паю у Вінницькій області складає 2,5 га то власник може виручити 62,5 тис грн. за пай. Сьогодні середня ставка по депозитах 23% річних, таким чином залучивши цю суму на депозит селянин за рік може отримати 14 375 грн. Здаючи в оренду він отримує плату майже вдесятеро меншу.

В результаті дослідження було розглянуто думки власників земельних паїв та людей які їх безпосередньо обробляють. Варто наголосити, що не всі люди готові до визнання землі товаром. Більшість опитаного населення не бажає відчужувати свої земельні ділянки, оскільки бояться нестабільності в країні. Зокрема така суспільна думка пов'язана з рядом чинників. Насамперед це властивості землі, які роблять її відмінною від звичайного товару а саме: родючість, яка здатна підвищуватись, обмеженість території, земля не має строку придатності. Також люди пов'язують землю з історичними подіями, коли за земельні території проливалися кров та прості селяни не мали можливості мати власну землю. А найголовніше – вони не знають навіть приблизно скільки вона може коштувати. А враховуючи низьку орендну плату цінність землі в очах селян знижується. Проте не можна не враховувати інші суб'єктивні чинники, на які звертає увагу М.Мартинюк [2], це подорожчання комунальних послуг, девальвація національної валюти, зниження життєвого рівня – це ті передумови, які змушуватимуть селян врешті-решт продавати свої паї. Не враховувати цього просто не можна. Тому з'являються ідеї часткового зняття мораторію – у вигляді пілотних проектів на окремих територіях. Отже, одним з найважливіших завдань сучасного етапу розвитку земельних відносин та земельної реформи в Україні є законодавчо-нормативне забезпечення та повноцінне формування ринку землі, без якого навряд чи можна сподіватися на позитивні зрушення в напрямку раціонального використання та охорони земельних ресурсів. Але починати формувати ринок необхідно з перетворення суспільної думки, з трансформації психологічно усталених поглядів на землю як на об'єкт товарно-грошових відносин. Селянину необхідно усвідомити, що земельний пай, який він не може повноцінно обробляти з низки об'єктивних і суб'єктивних причин, повинен мати ефективного землекористувача, що враховує у реалізації своїх цілей і суспільні інтереси [7].

Висновки з даного дослідження. Враховуючи недоліки довготривалої дії мораторію, які представлені насамперед тінізацією ринку земель, потрібно здійснити інституційні заходи по організації цивілізованого ринку. Альтернативою і повноцінного ринкового обігу може стати часткове зняття мораторію на певних територіях у вигляді пілотних проектів, та державний викуп земель за мінімальною законодавчо встановленою ціною. При цьому головною умовою створення цивілізованого, прозорого ринку має стати розроблення та прийняття виваженого земельного законодавства, де особливого значення набуде контролююча функція держави, у формі законодавчо визначеної установи – регулятора ринку.

Список використаної літератури

1. Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України»/[Електронний ресурс]: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/5494-17>
2. Земельна реформа: час фінішу//Землевпорядний вісник. – 2015. - №7. – С. 2-6.
3. Земельна реформа: що змінити?// Г.І. Шарий// Землевпорядний вісник. – 2014. - №6. – С. 20-244
4. Земельний кодекс України 06.09.2014// [Електронний ресурс] - <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
5. Земельний кодекс України 18.12.1990// [Електронний ресурс] - <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/561-12/ed19920313/page>
6. Зубар І.В. Проблеми ефективного розвитку фермерських господарств України в умовах формування ринку землі/І.В.Зубар, О.П.Скорук//Вісник СНАУ. – 2013. - №12. – С. 28-32
7. Ібатуллін Ш. І. Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку / Ш. І. Ібатуллін, О. В. Степенко, О. В. Сакаль [та ін.]. – К.: Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України», 2012. – 52 с
8. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)»/[Електронний ресурс] - <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/119-2000>
9. Токарчук Д.М. Концептуальні засади формування стратегії зайнятості сільського населення Вінницької області на період до 2020 року/Д.М.Токарчук// Збірник наукових праць ВНАУ. - №4. – 2013. – С. 337-245
10. Торчук В. Передумови формування ринку земель сільськогосподарського призначення у Житомирській області// Землевпорядний вісник. - №7. – 2014. – С. 40-44
11. Указ Президента України "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва" // [Електронний ресурс] - <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/666/94>.
12. Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки»/[Електронний ресурс] - <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1529/99>
13. Як на Вінниччині обговорювали удосконалення орендних відносин//Землевпорядний вісник. - №8. – 2014. – С. 4-16.

References

1. The Verkhovna Rada of Ukraine (2014), The Law of Ukraine "On amendments to the Land Code of Ukraine", available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/5494-17>
2. Arkhipov V. (2015) "Land reform: time finish", Zemlevporyadny visnik, vol 7, pp. 2-6.
3. Shariy G.I. (2014) "Land reform: what changed?", Zemlevporyadny visnik, vol 6, pp. 20-24.

4. The Verkhovna Rada of Ukraine (1990) "Land Code of Ukraine", available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/561-12/ed19920313/page>
5. The Verkhovna Rada of Ukraine (2014) "Land Code of Ukraine", available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
6. Zubar I.V. (2013) "Problems effective development of farms Ukraine in the formation of a land market", Visnik SNAU, vol 12, pp. 28-32.
7. Ibatullin Sh. I. Mehanizmi upravlinnya zemelnimi vidnosinami v konteksti zabezpechennya stalogo rozvitku [Mehanizmi upravlinnya zemelnimi vidnosinami v konteksti zabezpechennya stalogo rozvitku], Derzhavna ustanova «Institut ekonomiki prirodokoristuvannya ta stalogo rozvitku Natsionalnoyi akademiyi nauk Ukrayini», Kyiv, Ukraine.
8. Cabinet of Ministers of Ukraine (2000), "Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine "On approval of the registration of leases of land (share)"" , available at: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/119-2000>
9. Tokarchuk D.M. "Conceptual bases of formation strategies of rural employment Vinnytsia region for the period 2020", Zbirnyk naukovykh prac VNAU, vol. 4, pp. 237-245
10. Torchuk V.(2014) "Prerequisites formation of agricultural land market in Zhytomyr region", Zemlevporyadnyy visnik, vol 7, pp. 40-44
11. President of Ukraine (1994) "Presidential Decree "On urgent measures to accelerate land reform in agricultural production"" , available at: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/666/94>.
12. President of Ukraine (1999) "Presidential Decree "On Urgent Measures to Accelerate reform of the agricultural sector"" , available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1529/99>
13. "As discussed in the Vinnytsia region improving lease relations", Zemlevporyadnyy visnik, vol 8, pp. 4-16.

Стаття надійшла до редакції 14.10.2015 р.