

УДК 332.72: 338.2 (477)

Асист. О.М. Мартин – УкрДЛТУ

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

Розглядаються проблеми державного регулювання ринку землі в Україні. Проаналізовано головні причини, які зумовлюють посилення державного регулювання ринку землі в Україні. Обґрунтовано необхідність використання в Україні досвіду регулювання ринку землі в країнах Східної Європи.

Ключові слова: держава, державне регулювання, ринок землі.

Assist. O.M. Martyn – USUFWT

State regulation of the land market in Ukraine

Problems of state regulation of the land market are considered. The prime reasons which determine of intensification of state regulation of the land market are analyzed. Substantiated the necessity making use in Ukraine of experience of state regulation of the land market in the countries of Eastern Europe.

Keywords: state, state regulation, land market.

Трансформаційні зміни в перехідній економічній системі передбачають залучення землі в ринковий оборот. Еволюційний процес розвитку і становлення ринку землі залежить від регулюючого впливу держави. Обґрунтоване втручання держави в землеволодіння і землекористування сприяє не тільки становленню ринку землі, але і відродженню земель, екологічно безпечною їх використанню, ефективному господарюванню на селі.

В останні роки в економічній літературі питанню формування ринку землі і його регулюванню приділяється значна увага. В Україні цю проблему досліджують науковці УААН – А.М. Третяк, В.М. Трегубчук, Л.В. Паламарчук, економісти Інституту аграрної економіки – П.І. Саблук, В.Я. Месель-Веселяк, науковці західного регіону – І.Р. Михасюк, Є.Й. Майовець, М.Г. Ступень. У країнах СНД ринок землі досліджують С. Липски, А. Есимов, А. Ємельянов. У працях В.І. Шимон, А.В. Баян, С.О. Алмаші аналізується досвід державного регулювання ринку землі в країнах Східної Європи.

Актуальність дослідження державного регулювання ринку землі в Україні зумовлена потребою проаналізувати сучасний стан державного регулювання цього ринку в Україні, необхідністю з'ясувати причини, що зумовлюють посилення ролі держави на ринку землі, а також потребою вивчення досвіду державного регулювання ринку землі в країнах Східної Європи з метою його використання в Україні.

Не викликає сумніву, що від успішного функціонування ринку землі залежить "продовольча безпека держави й раціональне й екологічно безпечне використання її найціннішого багатства – земельних ресурсів" [1, с. 6], підвищення ефективності аграрного виробництва і подальший розвиток ринкових перетворень в аграрному секторі і в усьому АПК. Поряд з тим специфіка землі як важливого економічного ресурсу вимагає більш жорсткого контролю за процесом становлення і функціонування цього ринку з боку держави, а також деяких обмежень прав суб'єктів ринку. Державне регулювання становлення ринку землі в перехідній економічній системі забезпечує вихід не тільки із аграрної кризи, але і з економічної кризи загалом. Як стверджує світовий досвід, кожний відсоток виробленої в аграрному секторі продукції після всіх ста-

дій переробки, збільшуючись у ВВП в 3-4 рази, стимулює розвиток всіх сусідніх галузей [2, с. 64].

Історична роль держави щодо регулювання ринку землі проявляється, в першу чергу, у прийнятті законодавчих актів, які обмежують право приватної власності. Це проявляється у визначенні максимального розміру земельної ділянки, контролі за операціями купівлі-продажу з метою недопущення спекуляції, визнанні рівноцінними три форми власності на землю. В Україні приватна, державна і комунальна форми власності на землю стали рівноправними відповідно до нового Земельного кодексу, прийнятого Верховною Радою 25 жовтня 2001 р. Це "є важливою передумовою розвитку різних форм господарювання на селі, більш раціонального ефективного і екологічно безпечного використання й охорони земель в усіх галузях народного господарства" [3, с. 42].

Щодо державної власності на землю, то саме вона забезпечує реалізацію земельних інтересів усіх соціальних суб'єктів. Земля є структурним елементом національного багатства. Сьогодні в Україні у державній власності перебуває лише 30 % сільськогосподарських угідь, що використовуються для забезпечення наукової діяльності, з навчальною метою, для ведення насінництва і племінного господарства, вирощування лікарських рослин [4, с.27].

Нині в Україні купівля-продаж сільськогосподарських земель не здійснюється. Земельним кодексом України впроваджено мораторій до 1 січня 2005 року. Відбувається торгівля тільки землями несільськогосподарського призначення. Вітчизняні економісти вважають, що за існуючих умов купівля-продаж сільськогосподарських земель є передчасною [5, с.6]. Ми підтримуємо цю точку зору, оскільки в Україні відсутні найважливіші умови функціонування ринку землі, зокрема, платоспроможний попит на землю і чітке правове поле. Тому на даному етапі становлення ринку землі, на наш погляд, необхідно прийняти законодавчі акти, які б продовжили мораторій на купівлю-продаж сільськогосподарських угідь.

Земельний кодекс надає змогу іноземним громадянам та особам без громадянства отримати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах і за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм по праву приватної власності. Кодекс також вводить певні обмеження в обороті земель, зокрема, до 1 січня 2010 р. громадяни і юридичні особи можуть набувати права власності на землі сільськогосподарського призначення площею до 100 га.

У країнах Східної Європи держава також обмежує приватну власність на землю. У Болгарії сім'я може мати у власності не більше 30 га, а в районах інтенсивного землеробства не більше 20 га. Тут введений 10-річний мораторій на купівлю земельних ділянок, що одержані у власність із державного і колективного земельного фонду [6, с.39]. Максимальну величину земельної власності на сім'ю встановлено в Румунії – 100 га, в Угорщині – 300 га на особу [7, с.117]. Крім цього, в Угорщині власник землі повинен мати аграрну освіту. Обмеження на придбання земельної власності і землекористування відсутні в Східній Німеччині та Албанії. Проте в Німеччині покупець повинен мати досвід ведення аграрного виробництва, тобто він має право купити земельну ділянку, яку орендував не менше 10 років [8, с.90].

В Україні після припинення мораторію на купівлю-продаж сільсько-господарських земель доцільно в законодавчому порядку запровадити механізм підвищеної відповідальності за використання земель. З цією метою, на наш погляд, доцільно передбачити такі механізми державного регулювання використання землі:

- цільове використання сільськогосподарських земель, при цьому звільнення від земельного податку строком на 5 років;
- з метою стимулювання довгострокового використання землі запровадження високого рівня оподаткування на доходи від продажу землі при короткостроковому використанні (наприклад, 100 %-й податок на доходи від продажу землі, якою володіла людина менше року) і регресивної шкали оподаткування залежно від строку володіння (наприклад, 90 %-й податок на доходи від продажу землі, якою володіли до 2 років, 80 %-й – до 3 років, 70 %-й – до 5 років, 60 %-й – до 6 років, 50 %-й – до 7 років, 45 %-й – до 8 років, 40 %-й – до 9 років, 35 %-й – до 10 років, 30 % – більше 10 років).

Контролюючи функціонування ринку землі, держава повинна створювати програми економічного регулювання сільськогосподарського землекористування. Це є дуже актуальним для України на даний час, оскільки економічні, а не адміністративні методи державного регулювання стають вирішальними. Запровадження для ринкових суб'єктів пільгового кредитування, системи дотацій, пільгового оподаткування доходів від використання землі, а в недалекому майбутньому і доходів від її реалізації передбачає забезпечення належних доходів аграрним підприємствам, стимулювання розширення оброблюваних сільськогосподарських угідь, залучення до виробництва земельних ділянок, які вибули через різні причини із господарського обороту. Одночасно держава повинна забезпечити фінансування з державного бюджету в повному обсязі програм поліпшення земель і їх паспортизації.

Для України доцільно використати досвід Угорщини і Чехії. В Угорщині при купівлі сільськогосподарських угідь (до 100 га) власник може отримати банківський кредит на 10 років в розмірі 70 % від вартості землі, що купується [9, с.126]. Угорщина використовує також нормативні дотації господарств, розмір яких залежить від площі сільськогосподарських угідь: до 10 га – 12 тис. форинтів на гектар, 10-30 га – 8 тис., понад 300 га (для господарських товариств і кооперативів) дотація надається лише при вирощуванні сої та гороху [9, с.126]. У Чехії, визначаючи розмір податку за землею, всі земельні угіддя залежно від ґрунтово-кліматичних умов класифікували на 44 податкових групи: за кращі землі податок становить 930 крон за гектар, а найменш родючі землі – тільки 10 крон/га [10, с.463]. При цьому землекористувачі найбільше зацікавлені в господарюванні саме на землях кращої якості.

На даному етапі роль держави на ринку землі в Україні посилюється. Це, на наш погляд, зумовлено:

1. Необхідністю забезпечення належної охорони земель шляхом раціонального їх використання, збереження земель і поліпшення їх екологічних цінностей у процесі використання. У сучасних умовах орендна плата і земельний податок, що сплачують власники і землекористувачі, не виконують екологічної функції. Ми підтримуємо позицію тих авторів, які вважають за необхідне введення плати за зниження родючості ґрунтів [10, с. 462].

2. Необхідністю забезпечення жорсткого контролю за дотриманням усіма землевласниками і землекористувачами положень Земельного кодексу та інших законодавчих актів щодо землі і недопущенням спекуляції із землею, необхідністю контролю за операціями передачі земельних ділянок і продажу їх на конкурентних засадах.

3. Необхідністю надання суб'єктам господарської діяльності фінансової і організаційної підтримки, податкових і кредитних пільг.

4. Об'єктивним правом державної власності на землю, яке забезпечує реалізацію земельних інтересів усіх соціальних суб'єктів.

5. Посиленням контролю держави за процесом парцеляції продуктивних земель, який в Україні набув неконтрольованого характеру. Українські економісти звертають увагу на переваги концентрації земель [11, с.29]. Державна орієнтація на недопущення дроблення селянських господарств, на концентрацію земель здійснюється в Польщі, Чехії, Угорщині, що є актуальним з початком переговорного процесу про приєднання цих країн до Євросоюзу.

6. Потребою продовження мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення.

7. Потребою розвитку іпотечного кредитування та інфраструктури земельного ринку. Для України корисним є досвід і практика Угорщини щодо створення Земельного (іпотечного) банку і Земельного фонду. Наприклад, в Угорщині державний іпотечний банк надає тільки довгострокові кредити (не менше, як на п'ять років). Земельний фонд викуповує земельні ділянки у громадян, що одержали їх у держави в результаті роздержавлення і не бажають на них працювати, та заставлені сільськогосподарські угіддя іпотечного банку, оскільки він не займається сільськогосподарським виробництвом. Фонд має право продавати або надавати в оренду придбані ним угіддя особам, які будуть вести ефективне товарне виробництво сільськогосподарської продукції [9, с.125].

Посилення ролі держави на ринку землі в Україні передбачає формування широкого правового поля, прийняття низки законодавчих актів, зокрема, Законів України "Про ринок землі", "Про іпотеку землі", "Про державний (іпотечний) банк", "Про оцінку земель", "Про державний земельний кадастр". Це є обов'язковою умовою успішного процесу становлення, а в недалекому майбутньому – функціонування ринку землі.

На наш погляд, роль держави на ринку землі в Україні не зменшиться. У недалекому майбутньому при вступі України до ЄС держава в обов'язковому порядку повинна регулювати доступ іноземних фірм на ринок землі України. У цьому відношенні важливо використати досвід країн Східної Європи. Угорщина і Чехія в результаті переговорів з ЄС і прийняттям угод погодилися, що з моменту вступу до ЄС лише через 7 років іноземні громадяни і компанії з країн ЄС зможуть купувати їхні сільськогосподарські та лісові землі. При цьому фермери з країн ЄС можуть купувати землю в Угорщині вже через три роки за умови попередньої оренди в цей термін. Польща від моменту вступу в ЄС має 12-річний мораторій на купівлю іноземними компаніями земель в країні [12, с.63].

Отже, обґрунтоване і своєчасне втручання держави в характер землеволодіння і землекористування, реалізація державою економічного механізму регулювання земельних відносин і ринку землі сприяє еволюційному розвитку і становленню ринку землі в перехідній економічній системі і підвищенню

ефективності використання земельних ресурсів. Орієнтація державного регулювання ринку землі в Україні на використання переважно економічних методів, врахування досвіду країн Східної Європи дасть змогу уникнути помилок і швидше залучити землю в ринковий оборот.

Література

1. Прадун В.П., Трегобчук В.М. Актуальні проблеми удосконалення земельних відносин у контексті Програми дій "Порядок денний на XXI століття"// Землевпорядкування. – 2002, № 3. – С. 3-8.
2. Булатова Е.В. Государственное регулирование аграрного сектора Украины// Вісник Донецького ун-ту, серія В: Економіка і право. – 1998, вип.1. – Донецьк, 1998. – С. 64-67.
3. Трегобчук В.М., Скурська Н.М. Методологічні засади формування та функціонування ринку сільськогосподарських земель// Проблеми розвитку земельних відносин на засадах нового Земельного Кодексу України. Матеріали всеукраїнської наукової конференції (м. Київ, 10-11 вересня 2002 року). – К., 2002. – С. 42-46.
4. Ревенко М.М. Роль держави в регулюванні відносин власності на землю// Економіка АПК. – 2002, № 5. – С. 27-30.
5. Месель-Веселяк В.Я. Реформування аграрного сектора України: здобутки і проблеми// Економіка АПК. – 2003, № 5. – С. 3-8.
6. Третяк А.М. Концептуальні засади формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні// Проблеми розвитку земельних відносин на засадах нового Земельного Кодексу України. Матеріали всеукраїнської наукової конференції, м. Київ, 10-11 вересня 2002 року. – К., 2002. – С. 38-41.
7. Балян А.В. Земельні реформи у постсоціалістичних країнах Східної Європи// Економіка АПК. – 2001, № 11. – С. 115-118.
8. Липски С. Изменение земельных отношений// Экономист. – 2003, № 5. – С. 84-91.
9. Алмаші С.О. Одноосібний сектор у сільському господарстві Угорщини// Економіка АПК. – 2002, № 4. – С. 123-126.
10. Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я., Музика Н.М. Інвестиційна привабливість земельних ресурсів// Аграрний вісник Причорномор'я: Спеціальний випуск: 36. наук. праць. – Одеса: Астропринт. – 2003, вип. 22. – С. 460-467.
11. Юрченко А.Д. Економіко-правове забезпечення розвитку земельних відносин у ринковому економічному середовищі// Економіка АПК. – 2003, № 4. – С. 28-31.
12. Третяк А.М. Шляхи регулювання ринку землі// Вісник аграрної науки. – 2003, № 10. – С. 62-66.

УДК 368.914 (438) Асист. З.М. Міндрова, канд. екон. наук – Львівська КА

ПЕНСІЙНА РЕФОРМА: ДОСВІД ПОЛЬЩІ

Подано характеристику нової системи пенсійного забезпечення в Польщі, що діє з 1999 року. Детально описано механізм здійснення виплат за новою системою, проаналізовано відмінності між солідарною системою пенсійного забезпечення (яка існувала з 1949 р. по 1999 р.) і оновленою.

Assist. Z.M. Mindrova – Commercial Academy of L'viv

Pension Reform: the Polish Experience

The characteristic of the new pension system, which is in force in Poland since 1999, is presented in the article. The mechanism of payment realization by the new system is described, differences between preceding (existed in 1949-1999) and new pension systems are analyzed.

На тринадцятому році незалежності Україна нарешті розпочала пенсійну реформу. Більшість держав постсоціалістичного табору вже здійснили такі реформи. З огляду на це Україні було б корисним запозичити позитивні результати таких реформ. Розглянемо досвід проведення пенсійної реформи на прикладі Польщі.

Сучасна пенсійна система Польщі складається з трьох рівнів:

- перший рівень: зреформований фонд соціального страхування;
- другий рівень: відкриті пенсійні фонди;
- третій рівень: додаткова пенсія.

Перший рівень реформи утворює зреформований фонд соціального страхування (ФСС – ZUS). Приналежність до першого рівня є суцільною і обов'язковою, внесок до нового ФСС становить 12,22 % від заробітку.

Виняток становлять особи старшого віку (що народились до 1949 року), які вже набули права на пенсію за старими правилами. Ці особи переказують до фонду соціального страхування 19,52 % свого заробітку, і не беруть участі у другому рівні. Особи, що народились у 1949-1968 роках, самі вирішують, чи поділити внески між ФСС і пенсійним фондом, чи теж внести всі 19,52 % до ФСС.

Перший рівень надалі функціонує на засадах солідарності – працюючі особи сплачують внески, з яких фінансуються нинішні пенсії. Лише з тією різницею, що пенсія, отримувана з першого рівня, цілком залежить від величини попередньо сплачених внесків. Ця система називається Міжгенераційним Капіталом Пенсійних Рахунків (МКПР – МКРЕ). Пенсія в межах першого рівня як і раніше виплачується з ФСС. Виплата цієї пенсії повністю гарантується державою.

У системі, що існувала до кінця 1998 року, на розмір пенсії, перш за все, впливав розмір середнього заробітку в народному господарстві, який визначався Головним Управлінням Статистики. У новій системі розмір пенсії, що виплачується на першому рівні, залежить від величини нагромадженого капіталу (елемент нагромаджувальної системи). Пенсія фінансується з внесків, що сплачуються працюючим населенням (елемент солідарної системи).

Другий рівень пенсійної системи формують недержавні пенсійні фонди, які розпоряджаються від імені страхувальників внесками, які становлять 7,3 % від заробітку. Участь у другому рівні є всезагальна і обов'язкова, за винятком осіб, що народились до 1949 року, які взагалі не беруть участі у формуванні даних фондів, а також частини осіб, що народились у 1949-1968 роках і обрали фонд соціального страхування (І рівень). На другому рівні страхувальникам належить обрати Приватне Пенсійне Товариство (ППТ – PTE), якому фонд соціального страхування перекаже частину внесків і яке пізніше проведе належні пенсійні виплати.

Пенсійне товариство намагається примножити гроші платників, проводячи активну інвестиційну політику: купуючи акції, облігації та інші цінні папери. З моменту виходу страхувальника на пенсію ППТ виплачує гроші, примножені завдяки інвестиціям.

Система побудована таким чином, щоб надати найбільше гарантій майбутнім пенсіонерам. Активи пенсійного фонду зберігаються на рахунку в