

1. Проведення грамотних державних кампаній з роз'яснення переваг участі громадян та роботодавців у недержавному пенсійному забезпеченні.
2. Прийняти зміни до закону про недержавне пенсійне забезпечення, спрямовані на захист прав його учасників.
3. Покращити доступ громадян до інформації про результати роботи недержавних пенсійних фондів (НПФ) та суб'єктів ринку фінансових послуг НПФ.
4. Завершити перехід до єдиної системи розрахунків та оцінки роботи НПФ за основі чистої вартості одиниці пенсійних внесків.

Література

1. Бабірад М.М., Олійник В.В. Оцінка стану недержавного пенсійного забезпечення в Україні та перспективи його розвитку // Науковий вісник НЛТУ України. – 2008. – Вип. 18.9. – С. 174-180
2. Неліпович О.В. Пенсійні схеми з участю недержавних пенсійних фондів в країнах з ринковою економікою // Вісник Хмельницького національного університету. – 2009. – № 2. Т. 1. – С. 58-62.
3. Про недержавне пенсійне забезпечення: Закон України // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 2003. – № 47 – 48. – С. 372 – 410.
4. Статистична інформація Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України. // <http://www.dfp.gov.ua/1032.html>
5. Ткаченко Н.М. Недержавне пенсійне забезпечення як елемент мотивації персоналу // Матеріали всеукраїнської науково-практичної Інтернет конференції «Актуальні проблеми економічного і соціального розвитку регіонів України». Дніпропетровськ, 16-26 листопада 2009 р. // <http://dsfa.mybb3.net/viewtopic.php?t=541>

Надійшла 26.11.2009

УДК 332.3: 332.6:332.7

М. В. КОРИТНИК

Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки»

О. М. ШПИЧАК

УААН

ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ З КРАЇНАМИ З РОЗВИНУТОЮ РИНКОВОЮ ЕКОНОМІКОЮ

Наведено аналіз ринку землі, орендних відносин, оцінки землі та охорони земель у економічно розвинутих країнах в порівнянні із земельними відносинами України.

A market of earth, leasings relations, estimation of earth and guard of earths analysis is given in economic to develop countries in comparing to the landed relations of Ukraine.

Ключові слова: ринок та оцінка землі, оренда і охорона земель.

В Україні на сьогоднішній час ситуація в земельних відносинах залишається складною. Найгострішими проблемами є незавершеність економічних та правових відносин власності; неврегульованість земельного законодавства та інфраструктури ринку земель, особливо сільськогосподарського призначення; недосконалість державного управління земельними ресурсами та землекористуванням; відсутність автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру, спрямованого на вирішення питань обліку земель, землеустрою, охорони земель та інше. Недостатньо врегульовані процедури продажу земель, проведення земельних аукціонів та конкурсів, не створюються земельні банки та біржі.

Низькою залишається ефективність використання земель у сільському господарстві. Продовжується негативна тенденція різкого зниження рівня гумусу в ґрунтах України (щорічне зниження на 0,5-0,6 тони з 1 га). [2]

В умовах такої не стабільної ситуації яка склалася в Україні доцільно, на наш погляд, вивчити та впровадити досвід існування та реформування земельних відносин у розвинутих країнах, з метою ефективного впровадження передового досвіду на практиці. В процесі порівняльного аналізу земельних відносин в зарубіжних країнах та на Україні буде розглянуто ряд питань: аналіз орендних відносин; дослідження ринку землі; охорона земель; оцінка землі.

Дослідження зарубіжного досвіду земельних перетворень ще не набули широкого розмаху через відсутність чітких орієнтирів стосовно продовження земельної реформи. Спроби оцінки та аналізу проведення змін у землекористуванні країн з розвинутою економікою та країн з перехідною економікою спостерігається у працях В. Галушка, Ю. Білика, А. Даниленка, М. Хвесика, А. Третяка, О. Кашенка, Н. Максимової. Але вони розглядають земельні відносини з погляду їх сутнісної природи та форм прояву, а не

через можливість їх застосування при формуванні земельних відносин України.

Завданням дослідження є вивчення досвіду формування та функціонування земельних відносин в економічно розвинених країнах та оцінка можливості його застосування при формуванні земельних відносин в Україні.

Методологічною основою дослідження є діалектичний метод пізнання, системний підхід, що розкриває економічні явища у постійному русі, розвитку і взаємозв'язку. Статистичною та фактологічною основою роботи є періодична та довідкова література. Для вирішення поставленої мети застосовувалися такі методи дослідження, що ґрунтуються на діалектичному методі пізнання: абстрактно-логічний, монографічний, історичний, економічний [3].

Орендні відносини в Європейських країнах (Великобританії, Німеччині) формуються з урахуванням державної політики та регіональних програм розвитку, а це захищає інтереси нації та продовольчої безпеки держав.

У Великобританії оренда землі здійснюється без урахування обмежень, щодо терміну оренди за умови повного захисту інтересів орендаря та орендодавця. Трапляються угоди на 99 років, але у більшості випадків строки оренди менші. Право оренди може бути продане та закладене.

У Німеччині оренда звичайно триває 99 років, а останній орендар має право на її продовження.

У США оренда, як правило укладається на рік з подальшим її продовженням. Довгострокові орендні відносини вигідні для обох сторін, в частині поліпшення ґрунту та контролю за забрудненням навколишнього середовища та за умови чіткого функціонування законодавчих актів.

В цілому для України необхідно запозичити для розвитку орендних відносин наступні тенденції, а саме, при заключенні договорів оренди необхідно зі сторони органів місцевого самоврядування вносити пункти державного впливу (незалежно від волі сторін) в договори оренди та положення щодо обов'язкового раціонального використання сільськогосподарських земель.

Також необхідно формувати складові інфраструктури земельного ринку, а саме розглянути питання: створення при районних держадміністраціях консалтингових служб, які надаватимуть інформаційні послуги зацікавленим особам щодо попиту та пропозицій на оренду землі, надаватимуть поради щодо справедливої орендної плати; проведення земельних конкурсів за право оренди земельних ділянок; сприятимуть створенню маркетингових фірм з обслуговування як ринку землі, так і відносин оренди; підготовка спеціалістів, які будуть розробляти рекомендації стосовно розміру орендної плати за земельні ділянки різної якості.

Що стосується монополії на ринку с.г. земель, необхідно запровадити 10-річний термін оренди до моменту утворення та функціонування ринку с.г. земель та створити систему оподаткування с.г. товаровиробників засновану на прогресивній шкалі в залежності від строків користування, чим нижчий строк користування земельною ділянкою тим вищий податок, але за умови функціонування ринку с.г. земель. Виходячи з досвіду США, такі дії дозволять Україні не допустити монополії у сільському господарстві.

В умовах формування ринку земель сільськогосподарського призначення нагальним забезпеченням є внесення змін до нормативно-правових актів, щодо продажу земель сільськогосподарського призначення. А саме слід розглянути питання продажу та купівлі землі лише після орендування земельних ділянок протягом 30 років з моменту прийняття відповідної законодавчої бази. З метою не допущення спекуляції монополізації, захисту інтересів держави, слід мати аргументовані вимоги до орендарів з тим щоб особи, які не мають відношення до сільського господарства, взагалі не мають або у них відсутній досвід використання землі та управління с.г. виробництвом в цілому не допускались до оренди земель.

Також необхідно внести конструктивні зміни стосовно умов надання с.г. земель в оренду. Тобто дозволити орендувати с.г. землю, в разі наявності с.г. освіти, професійного досвіду не менше 3-х років та наявності програми ефективного використання орендованих земель.

Паралельно з орендними відносинами здійснимо порівняльний аналіз ринку землі за допомогою таблиці 1.

Ринок землі у різних розвинутих країнах формувалася в залежності від економічної ситуації в країні. У Швейцарії купівлю землі можна здійснити в тому разі, якщо потенційний покупець про орендує землі сільськогосподарського призначення протягом 60 років, після цього він має право купувати землі.

При побудові власної моделі ринку землі доречно було б врахувати американський досвід формування та регулювання ринку землі, а саме: встановити економічні важелі, які б унеможливлювали спекуляцію на земельному ринку, через недопущення подрібнення земель, при продажу землі сільськогосподарського призначення не змінювати цільове призначення, тому що зміна цільового призначення може привести до різкого збільшення або зменшення вартості земельної ділянки. В разі не використання землі протягом року необхідно вилучати землю і шляхом аукціону, її перепродати, а отримані кошти підуть на погашення витрат по організації аукціону, а інша сума коштів – колишньому землевласнику.

Безпосередньо організовувати продаж сільськогосподарських земель в Україні, як основний підхід на відкритих аукціонах, через земельні біржі; розробити механізм позбавлення самовільного зайняття

земельних ділянок та встановити жорсткіші покарання за вчинення цих дій; розвивати інфраструктуру ринку землі (земельні біржі, земельні банки) та систему середньо та довгострокового іпотечного кредитування; запровадити дієву систему реєстрації прав на нерухомість через запровадження програми Land Register. Також передбачити заборону на володіння сільськогосподарськими землями на підприємстві, які засновані за участю іноземних фізичних та юридичних осіб.

Таблиця 1

Аналіз ринку землі

Країни з розвинутою економікою	Україна
В Німеччині придбані землі с.г. призначення по пільговій ціні не можуть продати протягом 30 років	На період до 2009 року, продаж земель с.г. призначення заборонений, в зв'язку із недостатньою підготовкою нормативно-правової бази
Існують три форми продажу федеральних земель в США: - конкретний торг із перевагою купівлі власниками ділянки, що знаходиться на межі із ділянкою виставленою на продаж; - прямий продаж конкретній особі; - відкритий аукціон. У Франції торгівля землею є вільною з урахуванням контролю приватних товариств з метою недопущення демографічної ситуації та економічної доцільності, що вимагає певного впливу на земельний ринок. У Німеччині з огляду на те, що інтереси покупця і продавця у відношенні ціни землі с.г. призначення не збігаються, уряд Німеччини прийняв рішення, що всі угоди про ціни нижче 150% середньої вартості землі аналогічної якості, які були визнані іншими фермерами не суперечить закону [1]	В Україні існує ринок земель не сільськогосподарського призначення. Право власності на земельну ділянку набувають шляхом договору купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами. Якщо це землі державної власності, то купівля відбувається шляхом аукціону, земельних торгів.
Держава (США) не має права вилучити земельні ділянки власника, не сплативши за це грошову компенсацію.	Держава вилучає земельні ділянки власника для суспільних потреб без сплати грошової компенсації.
В США існує жорстка система реєстрації прав на нерухомість	Здібність України до розробки системи реєстрації земель обмежується відсутністю даних та системою управління земельних договорів тільки з плином часу. На сьогоднішній день розроблена програма, але не введена в дію, Land Register, яка дозволяє обробляти просторові дані, допомагає робити супутникові зйомки та інноваційні програмні рішення, куди буде занесено інформація про стан земельних ділянок
В Англії у разі продажу землі та іншої нерухомості не можна змінити їх цільового використання без погодження з місцевою радою	У разі продажу землі можна змінити цільове використання, але з погодженням органів місцевого самоврядування, органами земельних ресурсів, органами містобудування та архітектури

Крім вище зазначеного, необхідними передумовами функціонування цивілізованого ринку є правильна оцінка земель (табл. 2). В різних європейських країнах вартість земельної ділянки оцінюють шляхом продуктивності або шляхом визначення справедливої ринкової вартості кожної земельної ділянки на основі відповідних цін купівлі-продажу землі.

Крім вищезазначених видів оцінки землі існують інші різновиди оцінювання, серед них: оцінка на базі капіталізованого прибутку, які використовуються при успадкуванні ділянок; оцінка через прорахунок середньої вартості сільськогосподарських угідь.

Таблиця 2

Оцінка землі

Країни з розвинутою економікою	Україна
В Німеччині земля оцінюється за 100 бальною оцінкою, основою для якої є дані інвентаризаційної оцінки	В Україні існує 3 види оцінки: грошова (нормативна), економічна, експертна. В основу нормативної грошової оцінки покладено рентний дохід, який отримується при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році.
В Італії, Швеції, Англії оцінка землі розраховується з урахуванням попиту і пропозиції на ринку землі	Нормативна грошова оцінка підлягає індексації в залежності від рівня інфляції в країні
Нормативна грошова оцінка землі використовується для оподаткування (Італія, Англія, Україна)	
Нормативна грошова оцінка нижча від ринкової вартості землі (Італія, Швеція, Англія)	Нормативна грошова оцінка вища від ринкової ціни
В Чехії оцінка землі здійснюється на основі продуктивності з урахуванням бонітету ґрунту. На основі визначеної грошової оцінки оподатковується земля (береться земельний податок)	В Україні економічну оцінку землі розраховують на основі даних про бал бонітету ґрунту
В Латвії та Україні основою для оподаткування землі є кадастрова оцінка земель	
В Латвії нерухоме майно (земля) оподатковується в розмірі 1,5% від кадастрової оцінки землі	В Україні земля оподатковується в розмірі 0,1% та 0,03 від кадастрової оцінки землі

Кожна країна вибрала свій шлях оцінки землі, з одного боку це вірний шлях для вирішення власних проблем, які формуються на ринку землі кожної країни, з іншого боку, кожна країна має свій земельний

потенціал, який використовується на різні потреби суспільства, тому потрібно оцінювати саме потенціал землі з урахуванням його використання, а не з урахування ринкової вартості, яка утворюється за бажанням попиту та пропозиції. Лише декілька країн ЄС здійснюють роботу по оцінці земель з урахуванням її продуктивності [4]. Отже для України також доцільно здійснити перегляд оцінки землі. По-перше, переглянути нормативну грошову оцінку землі з урахуванням її продуктивності, а саме віддачі ресурсного потенціалу землі на потреби людства. По-друге, здійснювати контроль за використанням ресурсного потенціалу землі. По-третє, формувати ціну на основі віддачі ресурсу (стосується сільського господарства), який формує цінність продукції, яка вироблена на тій або іншій землі.

Не менш важливою та актуальною в наш час залишається охорона земельних угідь. Для більш детального аналізу охорони земель розглянемо табл. 3.

Таблиця 3

Охорона земель

Країни з розвинутою економікою	Україна
В Нідерландах під екологічним захистом держави перебувають 5% земель, які потребують відновлення, а під захистом екологічних установ перебуває біля 12%	В Україні землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, складають лише 0,4% земельних угідь
В Німеччині, Бельгії, Франції, Іспанії, державні органи управління, місцеві владні структури вимагають від власників землі здійснювати землемеліоративні та землеохоронні заходи відповідно до їх планів і під їх контролем. Більшість робіт пов'язаних з охороною землі проводиться за рахунок орендаря під керівництвом місцевої влади	В Україні поки що така практика відсутня, лише за бажанням землевласника проводяться роботи по охороні землі. Землеохоронні та землемеліоративні роботи проводяться за рахунок коштів державного бюджету
В усіх країнах світу існує проблема деградації земель, опустелювання земель, забруднення радіонуклідами та пестицидами	

Внаслідок проблем по охороні, деградації, самовільному зайняттю земельних ділянок, які утворилися в Україні необхідно:

1) здійснити комплексну еколого-економічну оцінку (районування) території України з виділенням в її складі природоохоронних комплексів, у тому числі територій та об'єктів природно-заповідного фонду, земель для високоінтенсивного ведення сільськогосподарського виробництва та промислового будівництва, а також забруднених районів для здійснення цільових природоохоронних заходів;

2) підготувати і впровадити галузеві схеми збереження та відтворення земельних, водних, біологічних, зокрема рибних та лісових, мінерально-сировинних та інших природних ресурсів;

3) здійснити землевпорядкування територій з урахуванням екологічної ситуації, що склалася, вилучення з обробітку радіоактивно і промислово забруднених, дуже еродованих, вторинно заболочених, засолених і підтоплених, екологічно уразливих земель;

4) створити цілісну систему полезахисних і водозахисних лісонасаджень, заліснити яри, балки, піски та інші непридатні землі, забезпечити оптимальну протиерозійну лісистість території;

5) створити водозахисні зони вздовж берегів річок, водосховищ, озер і ставків, очистити їх від мулу, сформувати високоефективні гідрологічні системи;

6) удосконалити розміщення сільськогосподарського виробництва з метою найбільш раціонального використання місцевих природних умов і ресурсів.

Література

1. Жмайлов В.М., Маслак О.М., Славкова О.П. Особливості розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / Під кер. Сапсая В.І., Ладики В.І. – Суми: Інформаційно-видавничий центр Сумського національного аграрного університету, 2008. – С. 47.
2. Офіційний сайт Державного комітету України із земельних ресурсів // <http://dkzr.gov.ua>
3. Торчук В.А. Досвід функціонування ринку землі у США // Вісник ДАУ. – 2007. – № 1. – С. 377–383
4. Хвесик М.А., Голян В.А. Інституціональне забезпечення землекористування: теорія і практика: Монографія. – К.: Книжкове вид-во НАУ, 2006. – С. 260.

Надійшла 26.11.2009