

РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ АГРАРНОГО СЕКТОРА ЕКОНОМІКИ В УМОВАХ ФІНАНСОВОЇ НЕСТАБІЛЬНОСТІ

С. М. КОЛОТУХА, кандидат економічних наук

К. М. МЕЛЬНИК, кандидат економічних наук

Уманський національний університет садівництва

У статті досліджено проблеми запровадження ринку землі та фінансового забезпечення розвитку аграрного сектору економіки України. Розглянуто основні аспекти проведення охоронних заходів щодо використання земельних ресурсів та фінансової підтримки аграрного сектору. Доведено, що ефективність фінансово-кредитних механізмів забезпечення розвитку аграрного сектору економіки залежить від ефективно сформованої фінансової політики галузі та держави в цілому, що буде сприяти об'єднанню економічних інтересів аграрних товаровиробників та держави.

Ключові слова: аграрний сектор, ринок землі, фінансово-кредитне забезпечення, державна підтримка, кредитний механізм, бюджетні кошти, земельно-іпотечне кредитування, земельний (іпотечний) банк.

Постановка проблеми. Ринок землі для багатьох країн світу служить одним із потужних факторів розвитку економіки та її стабільності. В Україні, як і в інших країнах з ринковою економікою, ринок землі має стати важливою сферою, без якої даремно сподіватись на ефективне функціонування складного механізму ринкової економіки.

Війна, яку Росія розв'язала проти України ставить під загрозу економічний розвиток країни. Це спонукає до пошуку шляхів розвитку економіки держави та виокремлення тих галузей, які зможуть у короткостроковій перспективі забезпечити її ефективне економічне зростання. Однією із таких галузей, що спроможна забезпечити ріст економіки є аграрна. А тому розвиток земельного ринку в нинішніх умовах є беззаперечним.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання проблем формування ринку землі в Україні, як теоретичного, так і практичного спрямування розглядаються у працях багатьох науковців, зокрема, таких вчених-економістів як: Я. М. Гадзала і Ю. Я. Лузана, Н. В. Ласкіна, В. А. Голяна, В. Д. Лагутіна, М. П. Логінова, Ю. О. Лупенка, О. В. Ходаківської, Д. О. Мельничука, В. Я. Месель-Веселяка, В. П. Рябоконея, М. М. Федорова, Л. Д. Тулуша, знаних іноземних науковців та багатьох інших вітчизняних вчених. Проте, в умовах ринку і розвитку різних форм господарювання багато аспектів цієї важливої проблеми вимагають подальших поглиблених досліджень з метою пошуку довгострокового стратегічного плану розвитку земельних відносин в Україні та

надання переваги обґрунтуванню короткострокових стратегій.

Методика досліджень. Теоретико-методологічною основою дослідження слугували наукові праці вітчизняних та зарубіжних вчених, провідних спеціалістів у сфері земельного ринку аграрного сектора України. У процесі його здійснення використано такі наукові методи як: абстрактно-логічний, монографічний, емпіричний, економіко-статистичний, а також системного підходу до рішення проблем.

Метою дослідження даної публікації є запровадження цивілізованого ринку земель в Україні та окреслення основних напрямів його державного економіко-правового регулювання, зокрема, посилення ролі фінансових аспектів їх розвитку.

Результати дослідження. Сільськогосподарська галузь є критичною для забезпечення продовольчої безпеки України. Україна володіє значним земельним потенціалом, який становить 5,7 % території Європи. Із 60,3 млн гектарів майже 70 % становлять сільськогосподарські угіддя з високою родючістю [1].

Системні економічні перетворення аграрного сектора економіки в умовах нестабільності й невизначеності зумовлюють необхідність адаптації сільськогосподарських підприємств до ринкового середовища. Однією з найбільш гострих є проблема ресурсного забезпечення підприємств, передусім, фінансового. Несприятливі умови зовнішнього фінансування, скорочення обсягів бюджетних асигнувань, брак власних коштів спонукають суб'єктів господарювання до підвищення ефективності використання фінансових ресурсів. Розробка дієвого економічного механізму фінансового забезпечення сільськогосподарських підприємств передбачає пріоритетність власних фінансових ресурсів (залучення, прирощення, ефективний розподіл тощо) та створення необхідних умов для селективної державної підтримки.

Умовою нормального функціонування процесів розширеного відтворення в економіці є наявність фінансових ресурсів. Відсутність фінансової бази створює проблеми не лише простого, але і розширеного відтворення. Пошук джерел фінансування є основою механізму розширеного відтворення, від їх властивостей багато в чому залежить структура механізму, особливості його функціонування і ефективність.

Ресурсний потенціал вітчизняного сільського господарства знаходиться на рівні розвинених західних країн (табл. 1).

За площею сільськогосподарських угідь та ріллі на одного мешканця Україна поступається лише Канаді та США і має їх у 2,5 рази більше ніж у країнах ЄС. За рахунок родючості земель виробництво зерна на одного жителя в нас перевищує на 10–15 відсотків показники США і Канади та майже втричі – країн ЄС. Разом з тим, починаючи з 2013 року внаслідок щорічного безконтрольного нарощування експорту зерна до країн ЄС витрати його для власного виробництва скоротилося з 32 % до 11,6 % замість 40–50 %, що мають країни ЄС від власного та експортованого з України та інших країн [2].

Табл. 1. Ресурси сільського господарства провідних країн світу і України в 2020 році

Показник	Країни				Країни ЄС
	США	Канада	Польща	Україна	
Сільськогосподарські угіддя:					
на одного жителя, га	1,25	1,56	0,38	0,93	0,36
з них ріллі, га	0,48	1,04	0,29	0,74	0,21
Виробництво зерна на одного жителя країни, кг	1444	1528	707	1688	617
Експорт зерна, млн. тонн	90,1	26,0	1,0	60,0	98,6
Імпорт зерна, млн тонн	7,4	1,9	2,0	0,15	92,4
Витрати зерна для власного виробництва, %	7,4	1,9	2,0	0,15	92,4

Примітка: складено авторами за даними [2]

Виходячи з цього, Україна має нижчі показники виробничо-економічної діяльності в порівнянні з провідними країнами світу (табл.2).

Табл. 2. Результати виробничо-економічної діяльності провідних країн світу та України в 2019-2020 маркетинговому році

Показники	Країни				Країни ЄС
	США	Канада	Польща	Україна	
ВВП на одну особу, тис. дол. США	64,3	46,3	15,4	2,6	33,0
Додана вартість на 1 га, дол. США	1072	684	1342	350	2433
Середня зарплата населення, дол. США	2942	2692	842	383	1761
Споживання на одну особу населення за рік, кг:					
м'яса і м'ясних продуктів	90,7	84,0	71,9	45,6	69,8
з нього свинина	23,0	37,0	41,0	13,0	31,3
Споживання молока, кг	276	428	279	185	257

Примітка: складено авторами за даними [2]

Виробництво валового внутрішнього продукту в розрахунку на одного жителя України у шість разів менше, ніж у Польщі та у 12 разів – ніж у країнах ЄС. Значне зниження економічних показників держави та платоспроможності населення вплинуло на рівень формування споживчого кошика. Вартість фактичного продовольчого кошика 2020 року становила 46 % вартості кошика

раціональної кількості продуктів. Споживання за рік 45,6 кг м'ясних та 185 кг молочних продуктів за рекомендованої норми ВООЗ відповідно 80 та 380 кг спричиняє перехід значної частини населення країни на переважно вуглеводне харчування. Середня енергетична цінність денного продовольчого кошика українців знизилася до 2077 ккал, що становить лише 74 % раціональної норми.

Наприклад, зерновий потенціал Нідерландів становить 88 кг на одного жителя на рік. Закупивши 14,6 млн тонн зерна за ціною 220 дол. за тонну на суму 3,2 млрд дол. та переробивши його на м'ясу і молочну продукцію, за експорт 1,7 млн тонн м'ясної продукції країна отримала 9,9 млрд дол., а за експорт 1,2 млн тонн молочної – ще 8,8 млрд дол. Тобто вся сума експорту Нідерландів – 18,7 млрд дол. майже у шість разів перевищує вартість закупленого зерна. Для процесу переробки зерна на м'ясо і молоко держава залучає безробітну робочу силу з інших країн, зокрема і з України. Валовий внутрішній дохід на одну особу населення у Нідерландах сягає 48 754 дол. проти 2600 дол. в Україні, тобто більше ніж у 18 разів.

Від експорту 60 млн тонн зерна за ціною 155 дол. за тонну вітчизняні виробники одержують 9,3 млрд дол. виручки, залишаючи власне населення без роботи та необхідного споживання м'ясних і молочних продуктів. На системі імпорту зерна і переробки його на м'ясні та молочні продукти організоване аграрне виробництво Німеччини, де при власному вирощуванні 38 млн тонн імпорту збіжжя сягнув 9,9 млн тонн. ВВП на особу становить 44976 дол. та споживання м'яса – 66 кг, молока – 236. Понад як по 14 млн тонн збіжжя імпортують Італія та Іспанія, гарантуючи ВВП на особу відповідно 32747 і 28354 дол, споживання м'яса відповідно 80 і 100 кг, молока – 228 кг.

Сукупно країни ЄС мають 511 млн чоловік населення і виробляють зерна 274 млн тонн, тобто 536 кг на одного жителя, імпортують 87 млн тонн високоякісного зерна з України та інших країн, і одночасно експортують 96 млн тонн власного зерна. Одна тонна збіжжя з України їм дістається за 155 дол, а експорт їхнього становить – 250–260 дол. На цій операції країни ЄС ще додатково мають 1,3 млрд дол. На противагу країнам ЄС ВВП на одну людину в Україні у 2020 році знизилося до 2600 дол., що менше ніж у Казахстані – 8756 дол., Монголії – 3620 дол., Вірменії – 3937 дол., природні та виробничі ресурси яких не відповідають українським.

Єдиним виходом на сьогодні є скорочення експорту зерна до загального обсягу 42 млн тонн. Це дасть змогу нагромадити 15 млн тонн збіжжя для відновлення національного виробництва м'ясної та молочної продукції. Відновлення повноцінного споживчого кошика українців, зокрема шляхом збільшення на столі м'ясних продуктів, найшвидше досягається нарощуванням виробництва продукції свинарства. Доказом переваги цієї галузі є те, що в Європі поголів'я свиней сягає 150 млн голів. Виробництво свинини перевищує 20 млн тонн на рік. Ціна 1кг свинини становить 1,6 євро (53грн), в Україні – 130–150грн. Німеччина має 26 млн свиней, споживання лише свинини на одну особу населення становить 55 кг, а загалом м'яса – 80 кг.

Якщо 4 млн тонн вітчизняного зерна у пропорції 38 % пшениці, 19 %

ячменю, 26 % кукурудзи, 17 % сої або гороху спрямувати на виробництво свинини, то навіть без мінеральних добавок за 180 днів при середньодобовому прирості 500 грамів можна одержати 1 млн тонн живої ваги, або готової до споживання 700 тис. тонн свинини. Така кількість цієї продукції підвищить її споживання на одну людину за рік на 16 кг, а загальний обсяг споживання свинини сягне 61,6 кг, що збільшить енергетичну і білкову цінність продовольчого кошика українців. Використання наступних 4 млн тонн зерна зумовить отримання виручки від експорту свинарської продукції в розмірі 2,5 млрд дол., замість виручки за експорт 4 млн тонн зерна до Європи в сумі 620 млн дол. (за ціною 155 тис. дол. за тонну).

Крім цього, виробництво 1 млн тонн живої маси свинини забезпечить роботою 300 тис. чоловік із числа безробітного або економічно неактивного населення країни з місячним доходом 13,6 тис. гривень. Для переробки живої маси свинини в різні готові харчові продукти буде залучено ще 500 тис. осіб населення з місячним доходом 10,8 тис. гривень. Крім того, регіональні та національний бюджет одержать 20160 млн гривень податків від сільськогосподарського виробництва та 26 646 млн гривень податків від переробної та харчової промисловості України.

Наступні 4 млн тонн збіжжя, використані за цією ж схемою, дадуть змогу одержати дохід від експорту свинарської продукції у розмірі 2,5 млрд дол. замість виручки від продажу такої ж кількості зерна у Європу в сумі 620 млн дол. [2]. За даними державної служби статистики, зростання виробництва сільськогосподарської продукції в Україні за 2021 рік становило 14,4 % у порівнянні з попереднім роком. Зокрема, сільськогосподарські підприємства за дванадцять місяців збільшили виробництво на 19,2 %, а господарства населення – на 5,5 %. Виробництво продукції рослинництва зросло на 19,9 %, а продукції тваринного походження зменшилось на 4,4 % [3].

Досвід економічно розвинутих країн свідчить, що в силу специфіки сільського господарства підприємства без фінансової підтримки та належного державного захисту нормально функціонувати не можуть. Державна підтримка повинна бути спрямована на підвищення рівня прибутковості аграрних підприємств, забезпечення потреб населення в якісній продукції та зростання її експорту. Мінагрополітики ініціювало урядовий документ щодо запровадження механізму надання державних гарантій сільгосптоваровиробникам у умовах воєнного часу, За інформацію Міністерства аграрної політики та продовольства України Уряд одногосно підтримав та прийняв постанову «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України щодо забезпечення кредитної підтримки сільськогосподарським товаровиробникам».

Загалом на розвиток АПК у 2022 році пропонується надати таку підтримку:

- виключно малим та середнім аграрним виробникам з оборотом не більше 20 мільйонів євро в рік, що є еквівалентом підприємства, яке обробляє до 10000 га;

- компенсація відсоткової ставки за залученими кредитами;

- максимальна сума кредиту, на який поширюється компенсація відсоткової ставки становить 50 млн грн;
- кредитування надається для здійснення сільськогосподарської діяльності (посівної) на період дії воєнного стану;
- для отримання кредитування суб'єкт підприємництва також повинен бути сільськогосподарським товаровиробником у значенні, наведеному в Законі України «Про державну підтримку сільського господарства України»;
- термін дії кредиту становить 6 місяців;
- встановлено максимальний розмір державної гарантії за портфельними кредитами до 80 % [4].

Пряма державна фінансова підтримка суб'єктів господарювання агропромислового комплексу України здійснюється через механізм здешевлення кредитів та компенсації лізингових платежів. Здешевлення кредитів проводиться в режимі кредитної субсидії та полягає у субсидуванні частини плати (процентів) за використання кредитів, наданих банками в національній та іноземній валютах. Компенсація лізингових платежів полягає у частковому відшкодуванні сплачених суб'єктами господарювання агропромислового комплексу лізингових платежів за придбані техніку та/або обладнання на умовах фінансового лізингу. При цьому, слід звернути увагу на те, що державна підтримка сільськогосподарського підприємництва у більшості країн світу є пріоритетним напрямом їх аграрної політики. Вона виступає одним із зовнішніх джерел формування фінансових ресурсів сільськогосподарських підприємств.

Ринок землі, що запроваджується в країні, має чимало недоліків, які відобразяться на середньому класі. Недостатньо відображені в законодавстві питання захисту інтересів фермерів, які мали б стати основою не лише аграрної галузі, але й здорової та раціональної економіки країни загалом.

Мінагрополітики обіцяє забезпечити через державну програму підтримки підприємництва «Доступні кредити 5–7–9» – фінансування для фермерів дешевим кредитним ресурсом. Та в реальності виходить дещо не так. Згадана програма «5–7–9» так і не стала повноцінним інструментом підтримки розвитку бізнесу як аграрного, так і в загальному сенсі. За оприлюдненими даними, лише 4,8 млрд грн (15 % від виданих за програмою кредитів) були саме інвестиційними позиками підприємцям, заради яких була розроблена ця програма. Решта грошей були витрачені на рефінансування боргів і кредитів на поповнення оборотного капіталу.

Осторонь цієї програми залишилися дрібні й середні аграрії, а фермерських господарств в Україні ще в 2019 році налічувалося близько 34 тисяч. Щоправда, за деякими даними, їхня кількість скоротилася до 32 тисяч.

Обробляючи менше 40 % загальної площі угідь України, фермери виробляють понад 60 % її валового сільськогосподарського продукту. Саме фермери створюють на селі понад 100 тисяч робочих місць (а з урахуванням сезонності робіт у фермерських господарствах влітку тут працюють і 200–230 тисяч українців), сплачують велику частку податків до місцевих бюджетів.

Проблему із захистом їхніх інтересів фактично визнають як практики так і урядовці країни [5].

Уряд планує спростити систему вимог до малих фермерів у наданні можливості викупити землю під пільгову кредитну ставку. В рамках держпідтримки на 2021 рік 1 млрд грн передбачено на компенсацію кредитної ставки для аграріїв. Цю програму деталізують, щоб допустити туди малого фермера. Паралельно з НБУ ведуться переговори про зміну підходів щодо індексу застави і кредитних вимог. Суттєвим важелем для підтримки середнього бізнесу в аграрній сфері стало заснування Кабінетом Міністрів України Фонду часткового гарантування кредитів у сільському господарстві, затвердження його Статуту та забезпечення формування статутного капіталу. Фонд тепер надаватиме кредитні гарантії для первинних виробників сільгоспродукції, що обробляють не більше 500 га землі. Гарантії від Фонду надаватимуться на строк до 10 років у розмірі до 50 % непогашеної суми основного боргу перед фінустановою. Це суттєво знизить для банків ризики кредитування дрібних аграріїв. Отже, відсоткові ставки мають стати доступнішими, а строки кредитування – тривалішими.

Сільське господарство потребує довгострокових фінансових ресурсів. Сьогодні практично жоден український банк не може надавати такі ресурси, бо йдеться про земельні кредити строком на 5–10 років. В умовах вільного ринку – це той оптимальний строк, щоб повернути кошти за купівлю землі. Давати такі кредитуваннями міг би спеціалізований земельний банк – строком на більше ніж 5 років. Під проекти зрошення – на 5–10 років. Лише 5 % аграріїв наразі мають змогу отримати кредити в іноземних банках. Тому створення земельного банку має стратегічне значення для України. Правильним було б створення зараз Державного земельного банку у кооперації з міжнародними фінансовими інститутами. Ще чотири роки тому на Всесвітньому економічному форумі на круглому столі щодо землі багато великих міжнародних фінансових інститутів були готові дати Україні кошти під заставу державних земель у рамках такого банку. Передача 5 млн га держземель у заставу такому банку привела б в країну \$10 млрд під 1 % річних [6]. Наразі їх роздали майже всім громадам, але ж є ще земля, от її і можна дати в уставний фонд такого банку.

В сучасних умовах особливо гостро стоїть питання ефективного використання земельних ресурсів та збереження родючості ґрунтів. Нині сільгоспугіддя України щороку втрачають близько 600 млн. тонн ґрунту та 16 млрд. м³ поверхневої води, котрої вистачило б для формування 16 млн. тонн зерна. Площа деградованих ґрунтів з року в рік збільшується на 80 тис. га. Майже кожний третій гектар (30,7 %) – еродований. Землі, що зазнали руйнівної дії води та вітру у Луганській, Донецькій, Кіровоградській і Чернівецькій областях становить 50–65 % орних площ. У степовій зоні дві третини землі мають знижену родючість. Кожний четвертий гектар – кислий, а в зонах Лісостепу і Полісся – майже кожний другий (49,7–47,4 %). Особливо великі площі (52,1–65,0 %) кислих ґрунтів у Вінницькій, Черкаській, Тернопільській і Хмельницькій областях.

Протягом останніх років українська земля використовується з повним ігноруванням фізичного закону повернення взятих поживних речовин, що призвело до нестабільності землеробства та зниження його ефективності, особливо в роки, коли все частіше трапляються природні катаклізми. Втрата врожаю на слабо змитих ґрунтах становить 20 %, середньо змитих – 40 %, сильно змитих – 60 %. Щорічні сумарні збитки держави виливаються в суму 12,76 млрд. грн., а втрати чистого прибутку – 7,4 млрд. грн [7].

Однак, не зважаючи на незадовільний екологічний стан земель, відбувається скорочення фінансування протиерозійних та ґрунтоохоронних заходів. Протягом 2009 – 2014 рр. обсяг коштів державного бюджету на виконання робіт з охорони земель, порівняно з попередніми роками, скоротився майже у 20 разів. За 2011 р. державним бюджетом України на здійснення заходів з охорони земель передбачено 1404,6 тис. грн., з яких 99,3 тис. грн. використано на здійснення рекультивації 0,6 га порушених земель Сакського району АР Крим та 1304,5 тис. грн. на погашення кредиторської заборгованості за минулі роки. На 2012–2014 рр. виділення коштів на проведення робіт із збереження та відтворення земель, забезпечення їх раціонального використання у державному бюджеті не передбачалося, що практично унеможливило здійснення необхідних заходів [8].

Враховуючи досвід високорозвинених держав, слід було б передовсім активувати в системі державного управління принципи менеджменту якості і створити правові та економічні умови для привабливості та вигідності отримання української продукції високої якості і безпечності. Важливу роль тут мають відіграти науково-дослідні установи національних академій наук і університетів, департаменти науково-інноваційної діяльності при відповідних міністерствах та служби гарантування прав національної і індивідуальної інтелектуальної власності тощо.

Основними завданнями в цій сфері мають стати:

– своєчасне фахове інформування уряду стосовно небезпечних глобальних, національних і регіональних екологічних, народногосподарських техногенних і кліматичних проблем та допомога у прийнятті оперативних рішень для запобігання і ліквідації негативних наслідків порушень стану довкілля та під час надзвичайних ситуацій (харчова, екологічна і біологічна безпека тощо);

– економічне, правове і соціальне обґрунтування і забезпечення поетапного переведення традиційної економіки на нормативи сталого розвитку природи і природокористування (запровадження міжнародних і національних стандартів), а також освоєння нових європейських методик визначення реальної якості і вартості українських природних ресурсів (землі, лісові і водні масиви тощо). До речі, нинішня їхня офіційна ціна у 5–15 разів нижча, ніж у країнах Євросоюзу, а це неприпустимо, коли йдеться про ринок цих природних ресурсів. Наприклад, 1 га баварської сільськогосподарської землі (дуже подібна до наших чорноземів) коштує приблизно 32,3 тис. доларів при цьому право на купівлю її іноземцями є, але надто складно його реалізувати – останні так довго не живуть, у Голландії – 63,7 тис. доларів, а у Швейцарії – 70 тис. доларів.

Станом на 1 серпня 2021 року середня ціна 1 га ріллі в Україні становить 26,8 тис. грн, що практично відповідає середній нормативній грошовій оцінці;

- формування новітніх європейських систем і лабораторій стандартизації, сертифікації та акредитації і аналітичної експертизи якості і безпечності продукції, сировини, техніки, технологій, підприємств і об'єктів довкілля;

- створення національних (з обласними філіями) комп'ютерних центрів – інформаційно-консультативного (з відповідними базами даних щодо відтворення та охорони земельних мережами) та геоінформаційного (спутникове зондування земель);

- організація державно-громадського науково-інноваційного республіканського та обласних центрів аналізу і розповсюдження новітніх знань і технологій сталого розвитку природи і природокористування з базами для практичного навчання та за участі ВДНГ;

- модернізація системи підготовки відповідних фахівців, у тому числі і для просвітницької роботи з населенням;

- вдосконалення існуючої та формування нової системи контролю стану харчової та біологічної безпеки в державі за європейськими нормами;

- організація системи постійного освоєння новітньої техніки (в т.ч. робототехніки) та відповідних технологій в АПК тощо [9].

Виходячи з цього, експерти [9, 10] пропонують таку схему фінансування відтворення та охорони земельних ресурсів (рис. 1). Питання щодо запровадження ринку сільськогосподарських земель в Україні та його наслідки для її економіки, з огляду на сучасний стан розвитку українського села, вимагають застосовувати як вітчизняний, так і зарубіжний досвід. Чисельність населення Землі у 2050 році сягне 9,5 млрд чоловік (нині 7,4 млрд). Тож потреба у продовольстві та питній воді постійно збільшуватиметься. Глобальна роль України, як виробника і постачальника на світовий ринок харчових продуктів буде лише зростати. Але що для цього необхідно зробити?

1. Родючі землі є однією з ключових конкурентних переваг нашої держави. Цією обставиною слід скористатися, щоб зайняти гідне місце серед країн Європи та світу. Торгувати треба не землею, а тим, що вирощено на ній і перероблено на готову до споживання продукцію.

2. Спершу потрібно ретельно і виважено сформулювати політику розвитку агропромислового комплексу, а вже потім переходити до внутрішнього обігу сільськогосподарських земель. Власниками їх можуть бути тільки громадяни України, які живуть у сільській місцевості і займаються агропромисловим виробництвом.

3. Необхідно розробити, узгодити з громадськістю і ухвалити всі необхідні закони, апробувати їх в експериментальному режимі на землях окремих територіальних громад. Оприлюднити імена справжніх власників і орендарів землі, інформація про яких є нині закритою. Провести інвентаризацію і скласти реальну оцінку кожного гектара за світовими цінами. Для цивілізованого, прозорого обігу землі необхідно створити законодавчу базу лобізму олігархічних інтересів, опираючись на думку громади. Ринок землі потребує суспільного консенсусу, довіри народу до влади.

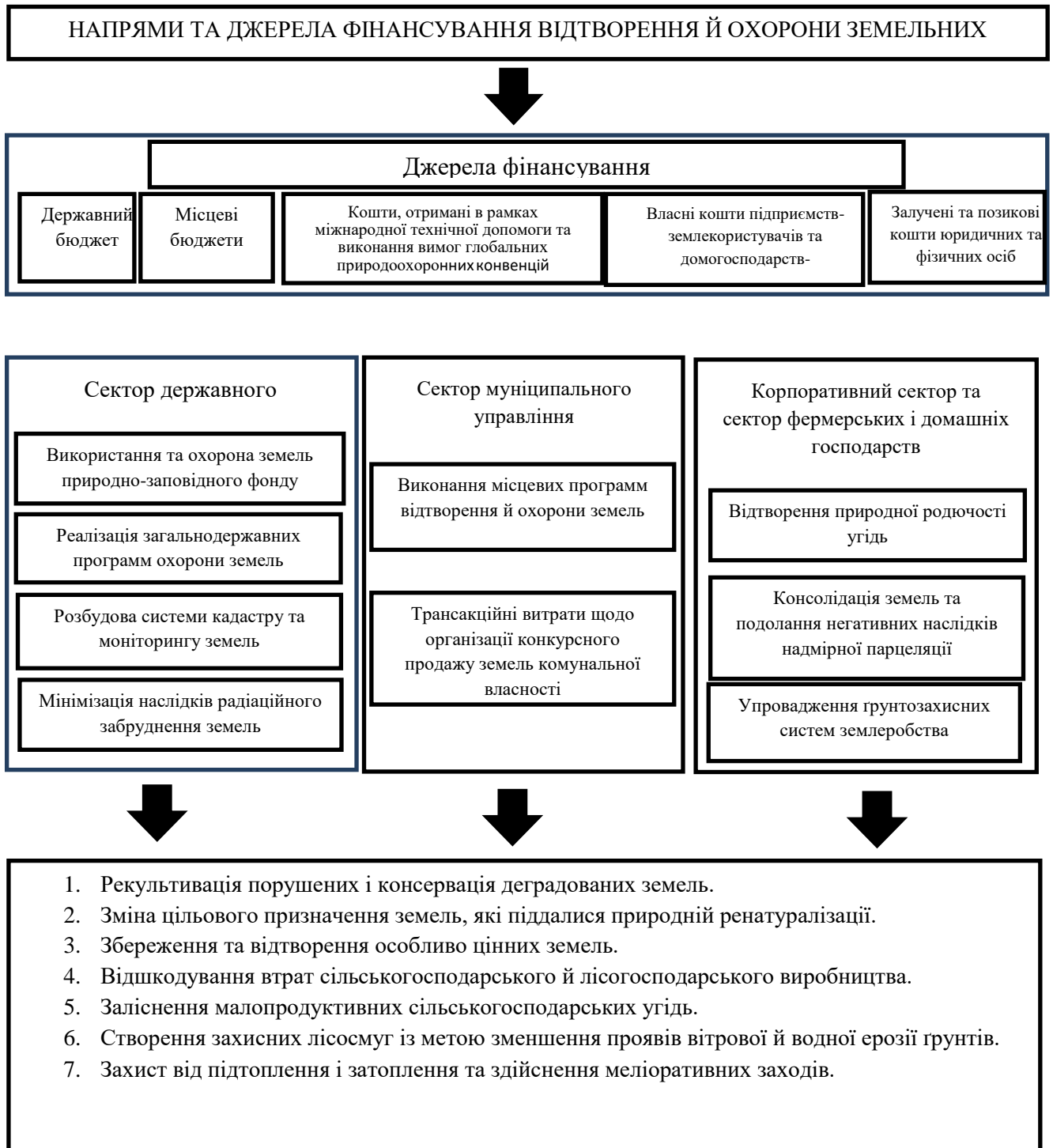


Рис. 1. Фінансування відтворення та охорони земельних ресурсів у розрізі основних секторів землекористувачів [10, с. 86]

4. Майбутнє українського села – за фермерами, а не за олігархами. Вирішальну роль мають відігравати місцеві територіальні громади. Держава повинна підтримувати селян і фермерів доступними кредитними ресурсами для розвитку і розширення агровиробництва за європейськими технологіями.

У Європі 1 га землі коштує 30–40 тис. доларів, в Україні – 20 тис. гривень. Купівля-продаж-перепродаж її може дати тисячі відсотків доходу, тому немає

злочину, на який не піде капітал заради такого зиску. Середній прибуток товаровиробників з 1 га ріллі в країнах ЄС становить приблизно 500 євро. Використання українських угідь на такому ж рівні ефективності може забезпечувати щорічно 16,3 млрд євро прибутку.

5. Для гарантування екологічної безпеки та сталого розвитку необхідно оптимізувати співвідношення ріллі й екологостабілізуючих угідь, вилучивши з обробітку деградовані та малопродуктивні землі з подальшою консервацією (реабілітацією) і трансформацією їх у лісові та природні кормові вгіддя. Потрібно сформуванати мережу спостережень за екологічним станом ґрунтів.

6. Обов'язково слід врахувати негативну демографічну ситуацію. Широкий розвиток фермерства на новій індустріально-технологічній основі, а відтак – українського села можуть зламати негативні тенденції, пов'язані з скороченням чисельності й старінням населення, відкриють потужні можливості для подолання демографічної кризи.

7. Розв'язання всіх вищезазначених проблем потребує загальносуспільного консенсусу, за необхідності – проведення всеукраїнського референдуму. Його ініціатором може виступити Українське товариство охорони природи – статутом це передбачено [11].

Досвід європейських та інших розвинених країн підтверджує, що системне інституційне середовище здійснення ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення повинно спрямовуватися перш за все на охорону ґрунтів та оптимізацію землекористування, що разом із високим рівнем дотування сільськогосподарської діяльності й розвитку сільських територій.

Кожен власник земельних ресурсів європейських країн прагне проводити охоронні заходи, тому що від цього залежить вартість землі і оцінка землі як об'єкта застави. На першому етапі ціна буде варіюватися залежно від інвестиційної привабливості, регіону, якості ґрунтів (пісок чи чорноземи), пропозицій, конкуренції – в середньому \$1,5–3 тис. за 1 га. На другому етапі буде залежати від того, чи будуть змінені правила гри і допущені великі гравці. Фермери купуватимуть землю від 50–100 га, фізичні особи як інвестиції – від 5 га.

Якщо ж зосередитись на землі як заставі, а це лише один з чинників, то йдеться про коефіцієнт ліквідності. З відкриттям ринку до земель сільськогосподарського призначення у заставі, відповідно до Постанови № 351, буде застосовуватись коефіцієнт 0,35. Тобто банк при резервуванні враховуватиме лише третину від ринкової вартості такої землі. Це не критично для кредитів позичальникам з бездоганною кредитоспроможністю, а ось кредитувати осіб з непідтвердженими доходами з таким коефіцієнтом не реально.

За офіційними даними НБУ, станом на 1 березня 2021 року кредити сільському господарству складали 8,2 % від загального портфеля банківських кредитів підприємствам. Більш цікавою є статистика державної програми «Доступні кредити 5–7–9 %», яка спрямована на кредитування малого та

середнього бізнесу і є реальним індикатором інтересу банків до різних секторів економіки. Тут немає великих держкорпорацій чи ринкових монополістів, і значення має конкурентоспроможність сектору, яка спирається на конкуренцію між великою кількістю незалежних гравців. Так от, в межах цієї програми кредити сільському господарству складають 54 % від загального обсягу.

Велике значення для аграріїв має прийняття Закону «Про Фонд часткового гарантування кредитів у сільському господарстві». Ним передбачається, що малим та середнім сільгосппідприємцям (не більше як 500 га у користуванні чи власності) надаватимуться позики під гарантії в обсязі до 50 % непогашеної суми основного боргу на строк дії договору, але не більш ніж на 10 років.

Основні елементи земельного ринку повинні бути взаємопов'язані з інтересами різних землекористувачів в рамках організаційної структури системи земельно-іпотечного кредитування. Така структура, на нашу думку, має включати три основні блоки: інституціональний, функціональний та регулюючий. Таким чином, система земельно-іпотечного кредитування являє собою сукупність інструментів реалізації особливої форми кредитних відносин, які на основі реалізації комплексу тісних взаємозв'язків між собою, утворюють певну цілісність, що забезпечує передачу фінансових ресурсів на іпотечному ринку від кредиторів до позичальників під заставу землі з активною участю інфраструктурних елементів.

Основними елементами системи земельно-іпотечного кредитування виступають :

- об'єкт (земельні активи);
- суб'єкти (кредитори, позичальники і інфраструктурні елементи);
- механізм кредитування (об'єкт, метод і умови кредитування, забезпечення кредиту, управління комплексним ризиком банку).

Важливим інструментом, що забезпечить легітимність заставних операцій, є також створення Української державної земельної біржі, яка повинна стати постійно діючим земельним ринком і комерційним посередником, що буде сприяти укладенню угод, операцій з землею, а також об'єднувати і контролювати діяльність регіональних земельних бірж.

Крім цього, вимагає негайного вирішення правових земельних питань. Так як діюча судова система не може кваліфіковано і в оптимальні терміни вирішити питання власності на землю, меж земельних ділянок, показників їх оцінки, розмірів ставок земельних платежів, розподілу земельних учасників наріла необхідність організації в структурі судових інстанцій - Земельного господарського суду України з відповідними регіональними судами.

Створення і діяльність земельної кредитної системи неможливе також без відповідної Земельної інспекції, що буде здійснювати інспекторську діяльність за дотриманням земельного законодавства і угод.

Висновки. Для вирішення вищеперерахованих проблем доцільно провести наступні заходи:

- розробити і прийняти нормативні документи по експертній оцінці земельних ділянок для іпотечних операцій і забезпечити підготовку відповідних

експертів;

- сформувати прозору систему кадастрової нумерації земельних ділянок;
- розробити пакет нормативно-методичних документів по іпотечному кредитуванню, регулювання створення земельного ринку, державних регіональних земельних фондів і ринку цінних земельних паперів;
- створення системи консалтингових послуг учасниками заставних операцій;
- розробити і прийняти пакет нормативних документів по створенню і діяльності систем Державного акціонерного земельного (іпотечного) банку і Української державної земельної біржі.

Основною причиною неможливості створювати ринкові економічні відносини щодо власності на землю в сільському господарстві є те, що більшість селян не мають можливості скористатися такими інститутами (проявів та ефектів) системи приватної власності як:

- інститут системи фіксації економічного потенціалу земельних активів (запис про право власності на земельну ділянку не як фотографія, а як економічна концепція землекористування);
- інститут системи інтеграції розрізної інформації про землекористування (законна уніфікована система інформації містить відомості про наявні акти та про їх потенційну прибутковість. Це полегшує оцінку ринкової вартості земельних та інших об'єктів нерухомості);
- інститут системи відповідальності власників та землекористувачів (відсутність системи захисту прав на землю та іншу нерухомість позбавляє громадянина України можливості укласти прибуткові угоди);
- інститут системи підвищення ліквідності земельних активів (правильно організована система захисту прав власності на землю та іншу нерухомість відкриває перед власниками виняткові можливості для поділу, об'єднання й комбінування активів);
- інститут системи паспортизації угод (на заході турбота про надійність угод забезпечує значну економію трансакційних витрат, в Україні більша частина активів заради підвищення мобільності пішла за межі законної правової системи в сферу нелегального обігу).

Завдання держави – розробити кредитну політику з урахуванням інтересів кожного суб'єкта підприємницької діяльності відповідно до їх економічного стану, суспільного значення та стратегії розвитку.

Література:

1. Визначено рейтинг країн-лідерів за рівнем розораності земель в світі. Режим доступу: <https://superagronom.com/news/6385-viznachenno-reyting-krayin-lideriv-za-rivnem-rozoranosti-zemel-v-sviti> (дата звернення: 29.04.2022).
2. Піддубняк В. Житниця Європи чи сировинний придаток? *Сільські вісті*. 2021. № 49 (19897). Режим доступу: <http://silskivisti.kiev.ua/19897/print.php?n=49238> (дата звернення: 20.04.2022).
3. В Україні за 2021 рік значно зросло сільгоспвиробництво: які області потрапили у топ. Режим доступу: <https://www.unian.ua/economics/agro/v-ukrajini->

za-2021-rik-znachno-zroslo-silgospvirobnictvo-de-virobili-naybilshe-novini-11678404.html (дата звернення: 29.04.2022).

4. Держава запроваджує додаткові заходи підтримки аграріїв в умовах воєнного стану. Режим доступу: <https://www.rada.gov.ua/print/220443.html> (дата звернення: 30.04.2022).

5. Ринок землі. Які проблеми чекають на фермерів і як врятувати середній клас? Режим доступу: <https://lexinform.com.ua/dumka-eksperta/rynok-zemli-yaki-problemy-cheKayut-na-fermeriv-i-yak-vryatuvaty-serednij-klas> (дата звернення: 02.05.2022).

6. В Україні потрібно створити державний земельний банк. Режим доступу: <https://agropolit.com/news/21450-v-ukrayini-potribno-stvoriti-derjavniy-zemelniy-bank-kozachenko> (дата звернення: 30.04.2022).

7. Сайко В. Повернімо землі її силу. *Сільські вісті*. 2011. С. 3–4.

8. Лупенко Ю. О. Трансформація земельних відносин у сільському господарстві (аналітичний огляд). К.: ННЦ «ІАЕ», 2015. 52 с.

9. Мельничук Д. Завдання на вчора і завтра. *Сільські вісті*. 2017. С. 2.

10. Голян В. А. Фінансування відтворення та інституціональні передумови. *Фінанси України*. 2016. № 12. С. 77–91.

11. Шевчук В. Як сформувавши цивілізований ринок землі. *Сільські вісті*. 2017. С. 1–2.

References:

1. The rate of the leading countries on the level of plowed lands in the world is determined. URL: <https://superagronom.com/news/6385-viznachenoreyting-krayin-lideriv-za-rivnem-rozoranosti-zemel-v-sviti> (access date: 29.04.2022). (in Ukrainian).

2. Piddubniak, V. (2021). The breadbasket of Europe or a raw material appendage? *Village news*, 2021, № 49. URL: <http://silskivisti.kiev.ua/19897/print.php?n=49238> (access date: 20.04.2022). (in Ukrainian).

3. In Ukraine in 2021, agricultural production has grown significantly: which regions are in the top. URL: <https://www.unian.ua/economics/agro/v-ukrajini-za-2021-rik-znachno-zroslo-silgospvirobnictvo-de-virobili-naybilshe-novini-11678404.html> (access date: 29.04.2022). (in Ukrainian).

4. The state introduces additional measures to support farmers in martial law. URL: <https://www.rada.gov.ua/print/220443.html> (access date: 30.04.2022). (in Ukrainian).

5. Land market. What problems await farmers and how to save the middle class? URL: <https://lexinform.com.ua/dumka-eksperta/rynok-zemli-yaki-problemy-cheKayut-na-fermeriv-i-yak-vryatuvaty-serednij-klas> (access date: 02.05.2022). (in Ukrainian).

6. A state land bank needs to be established in Ukraine. URL: <https://agropolit.com/news/21450-v-ukrayini-potribno-stvoriti-derjavniy-zemelniy-bank-kozachenko> (access date: 30.04.2022). (in Ukrainian).

7. Saiko, V. (2011). Let's return the earth to its power. *Village News*, 2011, pp. 3–4. (in Ukrainian).

8. Lupenko, Y. O. (2015). Transformation of land relations in agriculture (analytical review) K.: NSC "IAE", 2015. 52 p.

9. Melnychuk, D. (2017). Tasks for yesterday and tomorrow. *Village news*, 2017, pp. 2. (in Ukrainian).

10. Holian, V. A. (2016). Financing of reproduction and institutional preconditions. *Finance of Ukraine*, 2016, no. 12, pp. 77–91. (in Ukrainian).

11. Shevchuk, V. (2017). How to form a civilized land market. *Village news*, 2017, pp. 1–2. (in Ukrainian).

Annotation

Kolotukha S. M., Melnyk K. M.

Land market development of agrarian sector of the economy in a context of financial instability

The introduction of well-functioning market for agricultural land plays an important part in maintaining the economic development of the country, the population's quality of life and the permanence of one of the most important resources in agricultural production - land.

According to the results of the research, it was found that for the normal functioning of the processes of expanded reproduction in the economy, there are available financial resources. The sourcing of funding is the base for the mechanism of increased reproduction, the structure of the mechanism, the peculiarities of its functioning and efficiency depend heavily on their properties.

It was also established that the resource potential of native agriculture is at the level of developed Western countries. However, since 2013, due to the annual uncontrolled increase in grain exports to the EU countries, its consumption for own production has decreased from 32 % to 11.6 % instead of 40–50 %, which the EU countries owned and exported from Ukraine and other countries.

It is revealed that the production of gross domestic product per inhabitant of Ukraine is six times less than in Poland and 12 times less than in the EU countries. Funding cuts for erosion-control and soil protection activities was also revealed, despite the unsatisfactory environmental condition of the Ukrainian soil. It was found that the funding of the reproduction and protection of land resources, the organization of their rational use, the achievement of sustainable environmental and food security is possible by improving management methods - regulation of land tenure arrangements and spatial planning.

Each land owner should seek to carry out protection measures, because the value of land and the valuation of land as an object of collateral depend on this. The main aspects of financial support for the agrarian sector which are implemented by the mechanism of cheaper loans and compensation for lease payments are considered. It is proved that the financial and credit efficiency for ensuring the development of the agrarian sector of the economy depends on the effectively established financial policy of the industry and the state as a whole, which will contribute to the unification of the economic interests of agricultural producers and the state.

Key words: *agricultural sector, land market, financial and credit support, state support, credit mechanism, budget funds, land mortgage lending, land (mortgage) bank.*