

О. О. Казак,  
здобувач, Полтавський університет економіки і торгівлі

## МЕХАНІЗМИ ЗАЛУЧЕННЯ КОШТІВ НЕДЕРЖАВНИХ ПЕНСІЙНИХ ФОНДІВ У РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНОГО ПОТЕНЦІАЛУ ПОЛТАВСЬКОГО РЕГІОНУ

*У даній статті обґрунтовується доцільність та пропонуються механізми інвестування акумульованих недержавними пенсійними фондами пенсійних коштів у розвиток земельного потенціалу України. На основі аналізу даних, які в сукупності впливатимуть на вартість земельних ресурсів при запровадженні ринку землі, автором визначено області, земельний потенціал яких буде найбільш привабливим для залучення фінансових ресурсів недержавних пенсійних фондів.*

*In this article the feasibility and proposed mechanisms for investing by private pension funds in the development of the land potential of Ukraine. Based on data analysis, which together will affect the price of land when implementing land market, the author identifies areas of land whose potential will be most attractive to attract the financial resources of private pension funds.*

*Ключові слова: система недержавного пенсійного забезпечення (НПЗ), недержавний пенсійний фонд (НПФ), Земельний банк, Земельна біржа, земельний потенціал.*

*Key words: system of private pension (NGO), private pension funds (NPF), Land Bank, land exchange, land potential.*

### ПОСТАНОВКА ПИТАННЯ

З введенням в дію Законів України "Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування" та "Про недержавне пенсійне забезпечення" започатковано реформування пенсійної системи України. З огляду на постійне зростання навантаження на солідарну систему пенсійного забезпечення, в даний час актуалізуються питання подальшого вдосконалення пенсійної системи та введення загальнообов'язкового накопичувального рівня. Складнощі запровадження другого накопичувального рівня через єдиний Накопичувальний фонд зумовлюють обґрунтування його функціонування через систему недержавного пенсійного забезпечення (НПЗ). Аналітичне прогнозування інвестиційної ефективності недержавних пенсійних фондів (НПФ) ускладнене через високий ступінь інфляційності та нестабільності економіки, тому проблема гарантування пенсійних накопичень у довгостроковій перспективі є дуже актуальною.

Враховуючи, що Україна має один з найвищих земельно-ресурсних потенціалів та, зважаючи на консервативний характер діяльності НПФ, головною метою яких є збереження пенсійних активів у довгостроковій перспективі, доцільно розглянути земельний потенціал як привабливий напрям інвестування пенсійних коштів.

### АНАЛІЗ ПУБЛІКАЦІЙ

У контексті теми, що розглядається, експертами пропонуються різні механізми залучення коштів у розвиток земельного потенціалу України та шляхи пенсійного забезпечення громадян, що проживають у сільській місцевості.

Худолій О.В. вважає, що аграрна сфера потребує створення професійної системи накопичувального пенсійного забезпечення, що дасть можливість утворити додаткову систему підтримки сільських пенсіонерів, акумулювати значні фінансові ресурси та інвестувати їх в агропромисловий комплекс України [1, с. 129].

Автором послідовно доводиться, що система професійного накопичувального пенсійного страхування в аграрній сфері обов'язково повинна бути залучена до земельних відносин, оскільки земля є одним із найліквідніших активів [1, с. 135].

Для збільшення інвестицій у регіони Дацій Н.В. пропонує створення структурних фондів, наприклад, Українського фонду сільськогосподарського управління та гарантій [2].

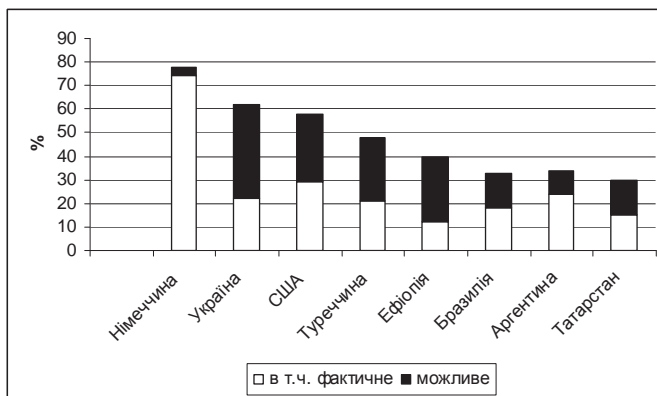
Медведчук О.О. вносить пропозицію фінансування виплат пенсій сільським пенсіонерам і пільговим категоріям їх одержувачів через корпоративні та професійні пенсійні фонди [3, с. 60].

Мальований М.А. вважає, що одним із шляхів розв'язання проблеми пенсійного страхування сільського населення, зайнятого в особистих сільських господарствах, є розвиток системи недержавного пенсійного страхування і пропонує "специфічну систему недержавного пенсійного страхування сільського населення з введенням зустрічного державного фінансування" [4, с. 137—139].

Вініченко І.І. з метою забезпечення надійності оцінок довгострокових інвестицій у сільське господарство пропонує створення при обласних адміністраціях інформаційно-аналітичного центру щодо інвестиційного аналізу і оптимізації використання ресурсів [5, с.77], а Рудкевич І.В. вважає необхідним введення координатора при обласних державних адміністраціях з питань соціального захисту сільського населення [6, с. 125].

З огляду на те, що більшість авторів у своїх дослідженнях концентрують увагу на проблемах пенсійного забезпечення сільського населення, питання механізмів акумуляції та відтворення пенсійних ресурсів предметно не розглядається, тому вивчення механізму залучення пенсійних коштів НПФ у сільськогосподарський потенціал є необхідним, особливо на етапі радикалізації реформування пенсійної системи.

Мета статті — обґрунтування доцільності та запропонування механізму інвестування акумульованих недержавними пенсійними фондами пенсійних коштів у розвиток земельного потенціалу України. На основі аналізу даних, які в сукупності впли-



**Рис. 1** Порівняння показників фактичного та можливого виробництва пшениці. Нереалізований потенціал збільшення виробництва пшениці [джерело 7, с.5]

ватимуть на вартість земельних ресурсів при запровадженні ринку землі, визначити області, земельний потенціал яких буде найбільш привабливим для залучення фінансових ресурсів недержавних пенсійних фондів.

## РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Земельний потенціал України є одним з найцінніших ресурсів, раціональне використання

**Таблиця 1.** Посівні площі та урожайність сільськогосподарських культур за регіонами України у 2008 році

Назва	Посівна площа тис. га		Урожайність 1га,п	
	всього	у т.ч. зернові культури	зернові культури	в т.ч. пшениця
Україна	27133	15636	34,6	36,7
Автономна республіка Крим	822	615	28,3	27,4
області:				
Вінницька	1525	839	41	42,6
Волинська	492	266	27,7	30,6
Дніпропетровська	1879	1105	34	38,1
Донецька	1444	762	30,8	36,3
Житомирська	725	383	29,6	34,1
Закарпатська	192	87	36,8	30,7
Запорізька	1637	860	32,5	35,3
Івано-Франківська	316	133	32,4	31,7
Київська	1120	655	40	40,1
Кіровоградська	1603	845	36,1	38,6
Луганська	1008	537	30,9	38,1
Львівська	549	274	32,1	31,4
Миколаївська	1494	837	28,7	30,8
Одеська	1824	1220	30,4	33,2
Полтавська	1702	1049	43,7	43,1
Рівненська	511	266	29,5	32,1
Сумська	995	667	35,7	38,5
Тернопільська	762	488	34	35
Харківська	1643	995	38,8	46
Херсонська	1359	674	32,9	32,8
Хмельницька	988	581	33	35,2
Черкаська	1206	682	44,4	46,9
Чернівецька	285	128	39,8	32,3
Чернігівська	1052	688	32,1	33

Джерело [9].

якого при запровадженні сучасних агротехнологій може стимулювати перехід України на лідируючі позиції по експорту сільськогосподарської продукції, відповідно попиту ринку. Сучасна світова продовольча ситуація свідчить про особливі економічні перспективи для країн із резервами сільськогосподарських земель, до яких належить і Україна, яка володіє найбагатшими у Європі земельними ресурсами. На жаль, цей потенціал не реалізовано на повну потужність, про що переконливо свідчать порівняння показників фактичного та можливо-го виробництва пшениці (рис. 1.)

Діаграма, яка відтворена на основі міжнародних експертних оцінок, доводить наявність в Україні значних потенційних можливостей збільшення обсягів виробництва пшениці. Так, якщо нереалізований потенціал цього сегмента сільськогосподарського ринку в Німеччині використаний на 74% з перспективою оптимізації на 3—4%, то в Україні цей показник складає 22% з можливим збільшення до 40%. Використовуючи потужні конкуруючі переваги в родючості сільськогосподарських земель при значних інвестиціях в аграрний сектор, Україна може зайняти лідируючі позиції майже за всіма аграрними напрямками.

Регіони України диференційовані за розмірами землекористувань, якістю ґрунтів, рівнем забезпечення трудовими ресурсами та за іншими чинниками, що впливають на ефективність сільськогосподарського виробництва. Полтавська область, згідно висновків "Моніторингу розвитку ринків сільськогосподарської продукції та продовольчих товарів", здійсненого експертами Національного інституту стратегічних досліджень, належить до групи областей, які мають стратегічне значення щодо виробництва та реалізації основних видів сільськогосподарської продукції в Україні [8, с. 37]. Загальна площа Полтавської області складає 2875 тис. га, або 4,8% території країни, а рівень сільськогосподарської освоєності є одним з найвищих і становить 77,7%. У структурі земель сільськогосподарського призначення частина сільськогосподарських угідь складає 75,7% загальної площі області, де під рілля відведено 81,3% площі. Питома вага ріллі в структурі сільськогосподарських угідь у розрізі районів варіюється в межах 72,9% до 92,2% [8, с. 38]. Незважаючи на тенденції щодо повільного зменшення розораності територій, що спостерігається з 1990 р., сільськогосподарський потенціал Полтавської області залишається одним з найвищих в Україні.

Для більш глибокого аналізу розглянемо

показники наявності посівних площ та урожайності зернових культур у розрізі регіонів України (табл. 1).

Опубліковані статистичні дані по Україні за 2008р. дозволяють зробити висновок, що не всі області мають однакові показники посівних площ. Зазначимо, що Полтавська область з показником 1702 тис. га займає лідируючі позиції за кількістю посівних площ в Україні після Дніпропетровської (з показником 1879 тис. га) та Одеської (1824 тис. га) областей. У структурі всіх посівних площ України, які складають 27133 тис. га, 15636 тис. га, або 57,62%, займають посіви зернових культур. Полтавська область з показником 1049 тис. га також займає третю позицію по площі посівів зернових культур після Одеської — 1220 тис. га — та Дніпропетровської — 1105 тис. га. — областей і має великі можливості щодо збільшення сільськогосподарського потенціалу.

Для більш повного дослідження проаналізуємо показники рівня врожайності зернових культур у розрізі областей. У 2008 р. урожайність зернових культур у Полтавській області склала 43,7 га/ц, що є другою позицією після Черкаської, де цей показник склав 44,4 га/ц. Відмітимо, що показник врожайності в Полтавській області на 9,1 га/ц вищий від середнього по країні, який складає 34,6 га/ц. Основними показниками, що впливають на рівень врожайності зернових культур та загальну результативність господарської діяльності, є якість наявних земельних угідь і ступінь їх родючості. У Полтавській області ґрунтовий шар 70% площ представлений в основному типовими мало- та середньогумусними чорноземами, а також чорноземами солонцюватими [8]. Слід зазначити, що показники родючості та урожайності земель регіону варіюються в розрізі районів, посівні площі розташовані нерівномірно і більша їх частка сконцентрована в Глобинському та Миргородському районах з показниками 124 тис. га та 99 тис. га відповідно. Найбільший рівень врожайності в 2008 р. досягнутий в Новасанжарському, Машівському та Шишацькому районах з показниками 56,4 га/ц, 55,8 га/ц та 50,5 га/ц. [10]. Концентрація на території області масивів особливо цінних земель створює великі потенційні можливості для високо-ефективного сільськогосподарського виробництва, проте, як свідчать дослідження, вони використовуються не повною мірою. Середньостатистичні дані по регіону доводять наявність в Полтавській області резервів для поступального розвитку земельного потенціалу в середньостроковій і довгостроковій перспек-

тиві.

Зважаючи на специфічну діяльність недержавних пенсійних фондів (НПФ), головною метою яких є збереження пенсійних активів у довгостроковій перспективі, враховуючи регіональні відмінності обсягів земель сільськогосподарського призначення, якості ґрунтів, забезпечення трудовими ресурсами та інші фактори ефективності сільськогосподарського виробництва, земельні ресурси регіонів можуть розглядатися як привабливий об'єкт інвестицій.

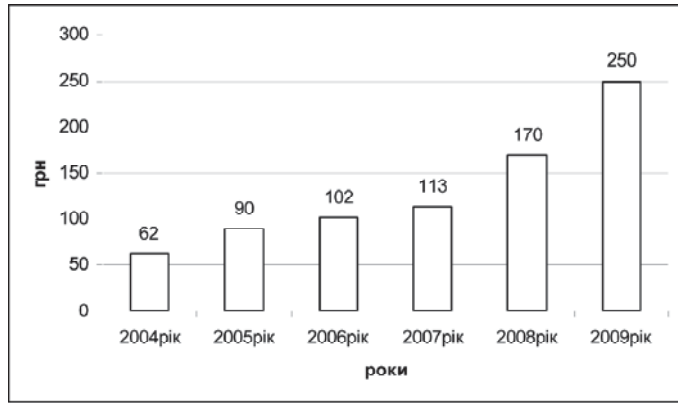
Гарантією повернення вкладених у земельний потенціал пенсійних коштів є те, що:

— високоякісні землі сільськогосподарського призначення визнані обмеженим економічним ресурсом та є нерухомим засобом виробництва, тому їх вартість має тенденцію до постійного зростання;

— перспективи збільшення світового попиту на сільськогосподарську продукцію відкривають можливості оптимізації нереалізованого потенціалу експортних потужностей та розвитку внутрішнього сільськогосподарського ринку України.

У сучасних умовах формування ринкових відносин у сільськогосподарському секторі економіки актуалізуються питання визначення найбільш ефективного користувача земельних ресурсів. Вважається, що статус приватності стимулює до раціонального використання земельних ресурсів, дотримання сільськогосподарських технологій та вкладання коштів у підвищення родючості земель, а орендар як тимчасовий користувач менш зацікавлений у збереженні потенціалу земельних ресурсів. Але загальносвітовий досвід, де оренда землі є ваговою складовою земельного ринку, доводить неоднозначність такого висновку. Так, у Бельгії, Франції, Німеччині орендується понад 60 % сільськогосподарських земель, країнах Європейського Союзу цей показник досягає 40 %, у Канаді — 30%, а у США лише 30 % землі перебуває у власності фермерів [11]. Таким чином, світовий досвід свідчить про можливість ефективного використання земельних ресурсів на умовах оренди, що доцільно врахувати при запровадженні ринку землі в Україні та законодавчого врегулюванні механізмів допуску НПФ до операцій з земельними ресурсами.

Додатковим аргументом на користь доцільності вкладання фінансових ресурсів НПФ в землі сільськогоспо-



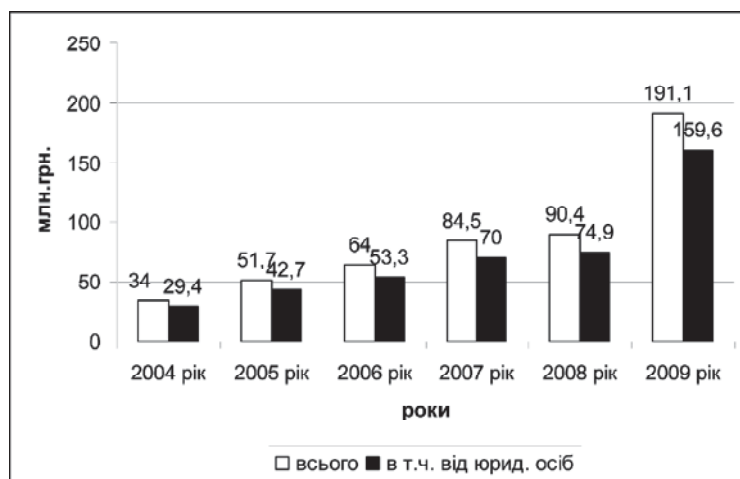
**Рис. 2. Динаміка росту середнього розміру орендної плати за рільні землі державної власності в Полтавській області за 2004–2009 рр. грн./га**

Джерело: дані Головного управління Держкомзему в Полтавській області за 2004–2009 рр.

дарського призначення на довгострокову перспективу є показники росту орендної плати за використання земельних ресурсів (рис. 2).

Дані Головного управління Держкомзему в Полтавській області свідчать про постійне збільшення орендної плати за рільні землі державної власності, що пропорційно впливає на суму щорічних надходжень від орендної плати за землі державної власності (рис. 3).

Наведені дані підтверджують тенденції постійного зростання орендної плати за користування земельними ресурсами та щорічне збільшення надходжень за використання земель державної власності. Тому на практиці цілком виправдана модель використання НПФ саме як власників земельних ресурсів з подальшою передачею їх в оренду ефективному ко-



**Рис. 3. Стан надходжень орендної плати за землі державної власності в Полтавській області за 2004–2009 рр., млн грн.**

Джерело: дані Головного управління Держкомзему в Полтавській області за 2004–2009 рр.

ристувачу, а рентні платежі будуть стабільним джерелом відтворення вкладених коштів у довгостроковій перспективі.

На даний час в Україні внаслідок відсутності ринку землі і дії мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення на законодавчому рівні не передбачена можливість спрямування коштів НПФ в операції з земельними ресурсами. Але в перспективі, коли земля стане товаром, вважаємо, що цей напрям може стати привабливим для інвестиційної діяльності НПФ, особливо в межах Полтавської та інших областей з високорозвинутим сільськогосподарським потенціалом, таких як Дніпропетровська, Одеська, Черкаська та ін.

Заслугує уваги точка зору Худолій О.В., який вважає, що "законодавство України про НПФ дає змогу інвестувати до 10% пенсійних активів у об'єкти нерухомості. У разі запровадження в Україні ринку землі, земельні ділянки матимуть власну вартість і стануть відігравати роль об'єктів нерухомості, причому об'єктів, що не втрачають з часом своєї вартості. Тож володіння земельними ділянками недержавними пенсійними фондами має правове підґрунтя... Земельні ділянки, звичайно, можуть передаватися пенсійним фондом суб'єктам господарювання на умовах оренди за певну орендну плату, але така діяльність не передбачена чинним законодавством" [1, с. 132]. При дискусійності ототожнення земельних ділянок з об'єктами нерухомості, автор, в цілому, поділяє тезу щодо можливості передачі пенсійними фондами земельних ділянок землекористувачам на умовах оренди.

Оскільки фінансова модель спрямування пенсійних коштів у земельні ресурси в Україні ще не опрацьована, доцільно розглянути декілька можливих механізмів інвестування коштів НПФ у розвиток земельного потенціалу:

— НПФ могли б брати участь у формуванні статутних фондів спеціалізованого Земельного банку, який займатиметься продажем земель та кредитуванням сільськогосподарських підприємств під заставу земельних ресурсів, та Земельної біржі — спеціалізованого майданчика організованого ринку землі — або спрямовувати свої ресурси в акції цих фінансових інститутів при їх акціонуванні;

— при запровадженні ринку землі, НПФ могли б привілейовано викупати державні землі через придбання державних актів на землю з подальшою їх передачею землекористувачам на правах довгострокової оренди;

— видається доцільним вкладання коштів

НПФ у земельні сертифікати та інші цінні папери, які будуть введені в біржовий обіг, а також в корпоративні облигації сільськогосподарських підприємств, випущених під заставу земельних ресурсів на середньо- і довгостроковий період;

— у межах диверсифікації інвестиційного портфеля НПФ перспективними об'єктами їх інвестування можуть стати корпоративні облигації підприємств аграрного сектора, які застосовують нові технології переробки, а також інші іпотечні цінні папери, що в сукупності забезпечить завершення виробничого ланцюга з подальшим підвищенням продуктивності в сільському господарстві, розширення пропозиції на ринку праці, а також дасть мультиплікативний ефект в аграрних регіонах.

Зазначимо, що практична реалізація зазначених механізмів із залучення пенсійних коштів недержавних пенсійних фондів у земельний потенціал можлива при відповідному законодавчому врегулюванні.

Згідно ст. 13 Конституції України земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності українського народу [12]. Тому спрямування фінансових ресурсів внутрішніх системних соціальних інвесторів, таких як НПФ, в землі сільськогосподарського призначення відповідає законодавству, на відміну від їх тотальної приватизації.

Знаття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення без попереднього вдосконалення законодавчої бази та надання підстав недержавним пенсійним фондам інвестувати пенсійні ресурси в землі сільськогосподарського призначення призведе до втрати ними можливостей вдалого інвестування, в той час як інвестиційна діяльність у земельному сегменті ринку такого потужного внутрішнього інвестора, як НПФ, буде позитивно сприяти процесу становлення ринку землі й різновекторно впливати на економічний розвиток областей:

— формуватиметься цивілізований ринок землі й відкриватимуться можливості концентрації земель не тільки приватними власниками або банківськими структурами, а й НПФ, що знизить ризики монополізації землі та формування латифундиської моделі;

— використовуючи інвестиційні можливості внутрішніх інвесторів, таких як НПФ, внаслідок оптимізації сільськогосподарського

сектора відбудеться підвищення рівня рентабельності сільськогосподарського виробництва, збільшаться надходження до місцевих бюджетів районного рівня, збільшиться зайнятість та підвищиться матеріальний рівень життя населення області, що сприятиме збалансуванню солідарної складової системи пенсійного забезпечення.

Для забезпечення ефективною інвестиційною діяльністю НПФ у сегменті земельних ресурсів, повинні передувати обов'язкові заходи наступного характеру:

1) затвердження на законодавчому рівні механізмів доступу НПФ до операцій з земельними ресурсами при запровадженні ринку землі;

2) визначення реальної вартості земельних ресурсів шляхом проведення інвентаризації земель, що дозволить одержати повну достовірну інформацію про наявність земельних ресурсів, які використовуються не за цільовим призначенням, з порушеннями норм чинного земельного законодавства або нераціонально, виявити деградовані сільськогосподарські угіддя, забруднені землі, визначити кількісні та якісні характеристики земель, провести аналіз фактичного використання земельних ресурсів в розрізі областей;

3) на прикладі експериментальних областей необхідно здійснити апробацію переходу від мораторію до обігу земель сільськогосподарського призначення з посиленням норм чинного законодавства щодо унеможливлення швидкого обезземелення селян, обов'язково орієнтуючись і використовуючи інтереси інституційних інвесторів, таких як НПФ, та великих агропромислових виробників чи експортерів області.

### ВИСНОВКИ

Проаналізувавши дані щодо обсягів земель сільськогосподарського призначення, показників їх родючості, співвідношення наявності особливо цінних земель загальнодержавного значення, а також рівня врожайності в регіонах, можна передбачити, що при запровадженні та функціонуванні ринку землі, земельні ресурси саме Полтавської області, а також Дніпропетровської, Одеської, Черкаської та ін. будуть користуватися підвищеним попитом як найбільш цінні з огляду на їх сільськогосподарській потенціал. Можна спрогнозувати, що показники врожайності і, як наслідок, прибутковість цих земель будуть одними з найвищих в Україні. З огляду на викладене, можна констатувати, що вкладання частини активів НПФ в межах диверсифікації інвестиційного порт-

феля в землі сільськогосподарського призначення, перш за все, в межах Полтавської області та інших регіонів з подібними значними показниками наявності, якості та урожайності сільськогосподарських земель, більшою мірою можуть гарантувати збереження та інвестиційний ефект від залучення пенсійних ресурсів на перехідному етапі розвитку економіки.

### Література:

1. Худолій О.В. Аграрний недержавний пенсійний фонд та його роль у розвитку земельних відносин / О.В. Худолій // Економіка АПК. — № 1. — 2009. — С. 129—135.

2. Дацій Н.В. Державне регулювання залучення внутрішніх та зовнішніх джерел фінансування інвестицій / Н.В. Дацій // Інвестиції, — 2007. — № 21. — С. 11—14.

3. Медведчук О.О. Реформування системи пенсійного забезпечення в Україні / О.О. Медведчук // Економіка та держава. — № 3. — 2009. — С. 58—60.

4. Мальований М.А. Перспективи розвитку недержавного пенсійного страхування сільського населення / М.А. Мальований // Економіка АПК. — № 2. — 2009. — С. 136—142.

5. Вініченко І.І. Сучасний стан і структура інвестицій у сільське господарство / І.І. Вініченко // Держава та регіони (Серія: Економіка та підприємництво). — 2007. — № 1. — С. 75—77.

6. Рудкевич І.В. Напрями вдосконалення політики держави щодо соціального захисту населення в Україні / І.В. Рудкевич // Економіка та держава. — № 4. — 2010. — С. 123—125.

7. Лазурець О. Світова продовольча криза: чергова вигадка або реальна загроза? / О. Лазурець // Земельна право України: теорія і практика. — № 10. — 2008. — С. 5—9.

8. Бойко А.М. Наслідки реформування земельних відносин у сільському господарстві Полтавської області // Землеустрій і кадастр. — № 3. — 2008. — С. 36—42.

9. Україна в цифрах у 2009 році // Державний комітет статистики України.

10. Статистичний щорічник Полтавської області за 2008 рік / Головне управління статистики у Полтавській області. — 2009.

11. Корчинська О.А. Розвиток ринку сільськогосподарських земель як необхідна умова існування земельного капіталу / О.А. Корчинська // Агроінком. — № 9—10. — 2007. — С. 89—93.

12. Конституція України // Верховна Рада України; Конституція, Закон від 28.06.1996 № 254к/96-ВР.

Стаття надійшла до редакції 08.12.2010 р.