

УДК 332.2:63

С. В. Косторной
Таврійський державний агротехнологічний університет

СУЧАСНІ УМОВИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМ КАПІТАЛОМ В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ

Постановка проблеми.

Сучасні умови управління капіталом у сільському господарстві сформувалися внаслідок проведення господарської реформи, що була одним з напрямків аграрної реформи в Україні і передбачала перетворення колгоспів і радгоспів у приватно-ринкові структури зі збереженням цілісності земельних масивів та майнових комплексів великих підприємств. Перехід до ринкових форм господарювання супроводжувався змінам у відносинах щодо власності та управління капіталом колишніх колективних сільськогосподарських підприємств. Широкого розповсюдження набули орендні відносини. Проте існуючий механізм управління земельним капіталом не забезпечує справедливий рівень доходу селян-власників капіталу.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Функціонування земельного капіталу, а також орендні відносини в сільському господарстві досліджували такі вітчизняні вчені як П. Т. Саблук [7], П. А. Лайко, Л. О. Березовська [3], М. М. Федоров [8], М. І. Кісіль [2], І. І. Червен [9] та інші. Потребують подальшого дослідження особливості управління земельним капіталом в окремих регіонах.

Формулювання цілей статті. Метою цієї статті є дослідження сучасних умов управління земельним капіталом в сільському господарстві та його особливостей в Запорізькій області.

Виклад основного матеріалу дослідження.

Земля є одним з основних природних ресурсів, які використовує людство, територіальним базисом для усіх видів діяльності населення, а

також фактором виробництва.

На думку багатьох вчених [3, 7, 8], земля – це складова капіталу підприємства. Земельний капітал слід розглядати як вартість землі, що залучається власниками або користувачами в економічний кругообіг з метою отримання доходу або інших вигод.

Проте існують особливості кругообігу земельного капіталу: земля не була створена людською працею, тому замість поняття "вартість землі" використовується поняття "грошова оцінка", на яку впливають не витрати на її створення, а дохід, який вона може забезпечувати. Вкладення, направлені на підвищення родючості землі, збільшують її грошову оцінку та здатність приносити дохід. Вартість цих вкладень приймає участь в кругообігу капіталу. Крім того, в сучасних умовах в Україні земля є об'єктом власності, і частково – об'єктом купівлі-продажу, маючи певну ліквідність.

Ефективне управління залученням, використанням, збереженням та відтворенням земельного капіталу в сучасних ринкових умовах має дуже велике значення для сільськогосподарських підприємств.

До 1990 р. згідно із Земельним кодексом Української РСР існувала лише державна форма власності на землю. У новій редакції Земельного кодексу УРСР від 1992 р. передбачено приватну власність на землю, що могла виникати на землі, призначеній для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства, будівництва й обслуговування жилих та господарських будівель. З 1 січня 2002 р. вступив в дію новий Земельний кодекс України, згідно з яким, суб'єктами права власності на землю визначено громадян, юридичних осіб, територіальні громади й державу. Громадяни та юридичні особи є суб'єктами права власності на землі приватної власності.

Указом Президента України від 03.12.1999 р. №1529/99 "Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки", членам колективних сільськогосподарських підприємств

передбачено право вільного виходу з цих підприємств із земельними і майновими паями та створення на їхній основі приватних (приватно-орендних) підприємств, селянських (фермерських) господарств, селянсько-господарських кооперативів, господарських товариств, інших об'єктів господарювання, заснованих на приватній власності [6].

Проте, у зв'язку з тим, що реорганізацію КСП здійснено у короткі строки, ряд аспектів у відносинах власності на землю не було вирішено. Зокрема це стосується права продажу земель сільськогосподарського призначення, яке обмежено пунктом 15 перехідних положень Земельного кодексу України №2768 від 25 жовтня 2001 р. [1], набули поширення орендні відносини щодо земельних ділянок, отриманих селянами у процесі паювання земель колективної власності.

В структурі сільськогосподарських угідь як України, так і Запорізької області найбільша частка належить ріллі (77,9 та 84,8 %), вона ж формує найвагомішу частку земельного капіталу – грошова оцінка ріллі в Україні складає 330 млрд. грн., в Запорізькій області – 20 млрд. грн. Друга за вартістю частка земельного капіталу – багаторічні насадження (19,7 та 0,9 млрд. грн.) займають відносно невелику площу в порівнянні з сіножатями і пасовищами, але мають набагато вищу середню грошову оцінку 1 га. В Запорізькій області найбільша частка земельного капіталу знаходиться в користуванні сільськогосподарських товариств (30,2 % сільськогосподарських угідь). Значна частина колишніх колективних сільськогосподарських підприємств була реорганізована саме у товариства з обмеженою відповідальністю, які орендують земельні ділянки більшості членів відповідного КСП. Фермерські господарства створювалися шляхом об'єднання землі та майна за сімейним принципом та збільшувалися за рахунок оренди землі у невеликої кількості осіб. Середнє фермерське господарство в 16 разів менше, ніж сільськогосподарське товариство.

Оренда є практично єдиним способом залучення землі у сільськогосподарське виробництво великими підприємствами.

Кількість орендодавців землі в Запорізькій області зросла в 2008 році в порівнянні з 2004 роком на 1,1 % і склала 161,8 тис. осіб, що складає більше, ніж третину сільського населення області (442 тис. осіб). В Запорізькій області середній розмір земельного паю – близько 7 га. Всього в області орендується більше, ніж 1 млн. га. Вартість орендованих земель перевищує вартість всіх інших основних засобів в сільському господарстві Запорізької області більше, ніж в 5 разів.

Доходом, який отримують власники земельних ділянок, є орендна плата. Динаміку зміни середнього розміру орендної плати за землю характеризує таблиця 1.

Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 3 грудня 1999 року N 1529/99 було встановлено, що розмір орендної плати за землю не має бути менше одного відсотка визначеної відповідно до законодавства вартості орендованої земельної частки (паю) [6].

Таблиця 1

Середній розмір орендної плати за землю в Запорізькій області
в 2001-2008 рр.

Роки	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Середній розмір орендної плати за землю у відсотках до грошової оцінки	1	1,2	1,18	1,3	1,3	1,3	1,38	1,9

Указом Президента України «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян - власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» від 2 лютого 2002 року N 92/2002 розмір ставки орендної плати за землю було підвищено до 1,5 відсотка від вартості земельної ділянки [4]. Ця норма діяла до прийняття Указу Президента України "Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та

земельних часток (паїв)" від 19 серпня 2008 р. № 725/2008, згідно якого орендна плата за землю має становити на менше 3 % [5].

Середній розмір орендної плати за землю в Запорізькій області має тенденцію до підвищення, яка відповідає прийняттю Указів Президента України, якими встановлюється мінімальний рівень орендної плати, але фактичний рівень орендної плати завжди був нижчим, ніж законодавчо визначений. Це пояснюється як важким фінансовим станом сільськогосподарських підприємств, так і тим, що договори оренди, в яких встановлено підвищений відсоток орендної плати зазвичай укладаються після закінчення строку дії попередніх договорів, тобто з певним запізненням. Через низький рівень орендної плати у власників земельних паїв є стимул продати належну земельну ділянку, який стримується відповідним мораторієм.

Відсоток виконання договірних зобов'язань відносно орендної плати за землю, в цілому по Запорізькій області склав 98,3 %, що є дуже високим показником і підтверджує усвідомлення керівництвом сільськогосподарських підприємств важливості надійного залучення землі в сільськогосподарське виробництво і незамінність її як засобу виробництва.

Управління земельними частками з боку селян, як власників капіталу фактично зводилося до двох варіантів: використовувати самостійно для ведення сільськогосподарського виробництва (в тому числі створивши фермерське господарство) або передати земельну частку в оренду підприємству- правонаступнику реорганізованого колективного сільськогосподарського підприємства чи будь-якому новоствореному підприємству. Для ефективного здійснення першого варіанту необхідні значні матеріальні та фінансові ресурси, а також відповідний досвід та здібності. Крім того значна частина власників земельних паїв є людьми похилого віку. Ці фактори призвели до незначного розповсюдження даного напрямку використання земельних паїв, і більшість селян передали

їх в оренду.

Управління земельним капіталом з боку сільськогосподарських підприємств включає в себе: залучення земельного капіталу (в тому числі документальне оформлення прав на користування землею), ефективне використання землі з дотриманням законодавчих вимог, відтворення земельного капіталу, що потребує здійснення певних витрат.

Висновки.

Сучасні умови управління земельним капіталом сприяють широкому розповсюдженню орендних відносин. Третина сільського населення Запорізької області є орендодавцями землі. Низький рівень орендної плати за землю та мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення сприяють розвитку тіньового ринку землі. Необхідним є забезпечення підвищення доходу власників землі, ефективного використання землі, відтворення земельного капіталу.

Бібліографічний список.

1. Земельний кодекс України N 2768-III від 25 жовтня 2001 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2768-14>.
2. Кісіль М. І. Провести дослідження та розробити порядок використання і розпорядження майном, що знаходиться у спільній частковій власності колишніх членів колективних сільськогосподарських підприємств(заключний): Звіт про НДР. [Текст] / М. І. Кісіль ; Мін-во аграрної політики України. Національний науковий центр "Інститут аграрної економіки УААН" . - К. : [б. и.], 2004. - 74 с. - Б. ц.
3. Лайко П. А., Березовська Л. О. Ефективність використання та відтворення основного капіталу сільськогосподарських підприємств. Моногр. – К.: ННЦ ІАЕ, 2006. – 192 с.
4. Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян - власників земельних ділянок та земельних часток (паїв) : указ Президента України від 2 лютого 2002 року N 92/2002 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=92%2F2002>.
5. Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв) : указ Президента України № 725/2008 від 19 серпня 2008 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL : <http://www.gdo.kiev.ua/files/db.php?st=2122&god=2008>.
6. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки : указ Президента України від 03 грудня 1999

р. №1529 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1529%2F99>.

7. Саблук П. Т. Реализация Земельного кодекса как условие решения экономических проблем села и государства // Экономика АПК. – 2003. - №9. – с. 139-141.

8. Федоров М. М. Економічні проблеми земельних відносин у сільському господарстві (теорія, методологія, практика): Автореф. дис... д-ра. екон. наук: 08.07.02 [Електронний ресурс] / Ін-т аграр. економіки УААН. – К., 1998. – 41 с.

9. Червен І. І., Тютенко Н. В. Розвиток орендних відносин – важливий напрям підвищення ефективності виробництва у фермерських господарствах // Экономика АПК. – 2003. - №11. – с. 13.

С. В. Косторной. Сучасні умови управління земельним капіталом в сільському господарстві.

Розглянуто законодавче забезпечення земельних відносин. Досліджено управління земельним капіталом в Запорізькій області. Проаналізовано орендні відносини щодо землі в Запорізькій області.

С. В. Косторной. Современные условия управления земельным капиталом в сельском хозяйстве.

Рассмотрено законодательное обеспечение земельных отношений. Исследовано управление земельным капиталом в Запорожской области. Проанализированы арендные отношения относительно земли в Запорожской области.

S. V. Kostornoy. Modern conditions of the land capital management in agriculture.

The legislative providing of the land relations is considered. Land capital management in Zaporozhia region is researched. Land leasing relations in Zaporozhia region are analysed.