

## ОЦІНКА ОБСЯГІВ ЗЕМЕЛЬНОЇ ОРЕНДИ ПІСЛЯ ВПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЛІ

*Анотація. В статті проводиться оцінка можливих обсягів земельної оренди після впровадження ринку купівлі-продажу землі*

*Ключові слова: оренда землі купівля-продаж землі.*

**Постановка проблеми.** Система оренди землі розвивається під впливом змін продуктивних сил орендарів і власників землі, орендних відносин та господарського механізму оренди [6]. Для того, щоб дати відповідь на питання, як зміниться оренда після впровадження ринку купівлі-продажу земельних ділянок для товарного сільськогосподарського виробництва, необхідно передбачити, як будуть змінюватися структурні елементи системи оренди. При цьому повинні враховуватись і ринкові фактори, і вплив державного регулювання.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Проблеми формування ринку купівлі-продажу землі тривалий час виступають предметом найгостріших наукових та суспільних дискусій, особливо активізуючись в моменти очікуваних законодавчих змін, які стосуються зняття мораторію на купівлю-продаж ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та прийняття Закону «Про ринок землі». Широкому колу цих питань присвячено роботи Андрійчука В.Г., Мартина А.Г., Саблука П.Т. та інших відомих вчених. В них розглядаються, перш за все, організаційно-економічні та правові можливості впровадження ринку землі та переваги і загрози, які він собою несе.

**Ціль роботи.** Мета роботи полягає в проведенні оцінки можливих обсягів земельної оренди після впровадження ринку купівлі-продажу землі.

**Виклад основного матеріалу.** Обсяги і динаміка купівлі-продажу та оренди землі залежать, в першу чергу, від законодавчих норм. Аналіз проекту Закону «Про ринок землі» [5] дозволяє зробити наступні висновки. Запровадження ринку купівлі-продажу земельних паїв змінить продуктивні сили землевласників і орендарів. По-перше, внаслідок збільшення обсягів земельної власності



<i>Розрахунок</i>	-	-	-	-	-	<i>гр.2*гр.6*гр.3</i>	<i>гр.7-гр.4</i>	<i>гр.8/гр.5</i>	<i>гр.5-гр.8</i>
Господарські товариства	12,1	474	9,1	637,2	100	573,5	564,4	88,6	72,8
Виробничі кооперативи	33,2	41	3,9	84,4	100	136,1	132,2	156,6	-47,8 <sup>1)</sup>
Приватні підприємства	1,1	264	1,5	225,7	100	29,0	27,5	12,2	198,2
Фермерські господарства	1,1	2049	23,4	231,7	100	225,4	202,0	87,2	29,7
Разом	x	x	37,9	1179,1	x	964,1	926,1	78,5	252,9

Примітка. <sup>1)</sup> Засновники виробничих кооперативів можуть придбати більше, ніж є в оренді їх підприємств, за рахунок інших форм господарювання.

Після купівлі засновники можуть внести ділянки до статутного фонду сільськогосподарських підприємств, передати їх безоплатне користування або в оренду, а фермерське господарство може користуватися такими ділянками на підставі приватної власності його членів.

Виходячи із можливої ціни 1 га сільськогосподарських угідь (1,6-3,2 тис. грн.), на купівлю необхідно буде витратити 1,5-3,0 млрд. грн. Термін окупності цих інвестицій при середньому прибутку по Запорізькій області в 827,47 грн/га (орендовані угіддя) та 1161,98 грн/га (власні угіддя та постійне користування), коливатиметься від 1,1 до 2,2 року. Використання кредитних ресурсів збільшить термін окупності до 1,4-2,9 року. Очевидно, що якраз ймовірно короткі терміни окупності інвестицій у практично вічний ресурс – сільськогосподарські угіддя – створюють серйозну соціально-політичну напругу навколо різних проєктів Закону «Про ринок землі».

Отже, сучасний досить високий рівень прибутковості сільськогосподарського виробництва створює значний попит на придбання землі у власність та може привести до значного зменшення обсягів та питомої ваги орендованих угідь, особливо у фермерських господарствах (табл. 2). Питання лише в тому, чи будуть знаходитися ціни на сільськогосподарські угіддя в Запорізькій області на рівні 200-400 дол. США (як в сусідніх з Україною областях Російської Федерації), особливо в умовах зростання нормативної грошової оцінки і, відповідно, мінімальної орендної плати в 1,756 разу [4].

Таблиця 2

**Прогноз структури землекористування після впровадження ринку  
купівлі-продажу землі (Запорізька область)**

Показники	Фактично (2010 р.)		При власності засновників після впровадження купівлі-продажу землі			
			50 % від максимально дозволеної площі		100 % від максимально дозволеної площі	
	тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%
<b>Сільськогосподарські підприємства</b>						
Оренда	947,4	96,8	592,5	60,5	223,2	22,8
Власність засновників	14,5	1,5	369,4	37,7	738,7	75,4
Постійне користування	17,2	1,8	17,2	1,8	17,2	1,8
<b>Всього</b>	<b>979,1</b>	<b>100</b>	<b>979,1</b>	<b>100</b>	<b>979,1</b>	<b>100</b>
<b>Фермерські господарства</b>						
Оренда	231,7	76,2	142,4	46,8	29,7	9,8
Власність голови та членів фермерського господарства	23,4	7,7	112,7	37,1	225,4	74,1
Постійне користування	48,9	16,1	48,9	16,1	48,9	16,1
<b>Всього</b>	<b>304,1</b>	<b>100</b>	<b>304,1</b>	<b>100</b>	<b>304,1</b>	<b>100</b>

Джерело: узагальнено автором, розраховано за даними Державного агентства земельних ресурсів України та Державної служби статистики України.

Якщо після купівлі орендованих сільськогосподарських угідь засновники будуть передавати їх в оренду своїм підприємствам, то це не призведе до зменшення питомої ваги оренди до гранично можливого рівня. Проте, залежність підприємств від оренди у засновників та оренди у не засновників якісно відрізняється – оренда у засновників представляє собою стійке землекористування безвідносно того, який термін вказаний в договорі оренди. За нашими розрахунками, всі засновники сільськогосподарських підприємств та члени фермерських господарств Запорізької області (разом близько 10 тис. чол.) зможуть викупити всі орендовані сільськогосподарські угіддя при максимальних обсягах приватної власності в 125 га/чол.

Збільшення загальної площі ділянки сільськогосподарського призначення, яка може знаходитися у приватній власності громадян України, до 2100 га на

особу створюватиме конкуренцію всередині кола засновників підприємств і членів фермерських господарств, та, що головне, формуватиме латифундизм. Ми підтримуємо думку В.Г. Андрійчука стосовно необхідності обмеження приватного латифундизму [1], адже 2100 га – це встановлення кількості власників сільськогосподарських угідь, призначених для товарного виробництва, на рівні 700-800 чол., або 0,2 % від сільського населення Запорізької області. Нерівномірний розподіл земельної власності та доступу до землі породжує зuboжіння, конфлікти і створює неефективне в соціально-економічному плані сільське господарство.

При відсутності або недостатності у засновників джерел фінансування купівлі земельних ділянок найбільшу небезпеку для орендованих ними угідь становить можливість купівлі земельних паїв іншими фізичними особами в будь-яких місцях земельного масиву. При не переукладенні договору оренди і самостійному їх використанні або передачі в оренду іншому орендарю це приведе до порушення цілісності земельного масиву, погіршить або взагалі унеможливить використання на ньому техніки, особливо, потужної. Щоб запобігти вказаним загрозам порушення землекористування, які можуть свідчити про недобросовісну конкуренцією за земельні паї або про рейдерське захоплення підприємства, державі необхідно вимагати обов'язкове створення компактних землекористувань на основі проектів землеустрою ще до впровадження купівлі-продажу землі.

На жаль, перспективне прогнозування розвитку оренди на державному та регіональному рівнях відсутнє, а Закон «Про ринок землі» розробляється в умовах відсутності затвердженої загальнодержавної цільової програми розвитку земельних відносин, яка повинна була б втілюватися в ньому. Проект вказаної програми [2] приходить дише стадію обговорення.

**Висновки.** Таким чином, запровадження ринку землі на основі існуючого проекту Закону може бути використане засновниками агропідприємств для забезпечення стійкості землекористування. Питома вага оренди сільськогосподарських угідь у фермерів знизиться з 76,2 до 9,8 %, а у інших підприємств – з

96,8 до 22,8 %. Це підвищить прибуток в розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь на 29,4 %. Вважаємо, що в рамках вказаної цільової програми є необхідним визначення напрямків державної політики щодо оренди землі, удосконалення орендних відносин та формування оптимальної моделі сільськогосподарського землекористування з метою розвитку високоефективного конкурентоспроможного сільськогосподарського виробництва і розв'язанню екологічних та соціальних проблем села.

*Аннотация. В статье проводится оценка возможных объемов земельной аренды после внедрения рынка купли-продажи земли.*

*Ключевые слова: аренда земли, купля-продажа земли*

*Summary. In article the estimation of possible volumes of land rent after introduction of the market of purchase and sale of the land is spent.*

*Key words. land rent, market of purchase and sale of the land.*

### **Література.**

1. Андрійчук В.Г. Надконцентрація агропромислового виробництва і земельних ресурсів та її наслідки / В.Г Андрійчук // Економіка АПК. – 2009. – № 2. – С. 3–9.
2. Державна цільова програма розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art\\_id=130591&cat\\_id=38306](http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=130591&cat_id=38306).
3. Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні: монографія / А.Г. Мартин. – К.: Аграр Медіа Груп, 2011. – 254 с.
4. Постанова КМУ «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» №1185 від 31.10.2011 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1185-2011-%D0%BF>.
5. Проект Закону «Про ринок земель» (№ 9001-д від 07.12.2011) // Голос України. – 2012. – 25 січня.
6. Прус Ю.О. Перспективи розвитку системи земельної оренди / Ю.О. Прус // Збірник наукових праць Таврійського державного агротехнологічного університету (економічні науки) / За ред. М.Ф. Кропивка. – Мелітополь: Люкс, 2012. – № 2 (18), том 5. – С. 254-261.