

СКЛАД ВЛАСНИКІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ВЕДЕННЯ ТОВАРНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА

Таврійський державний агротехнологічний університет

Постановка проблеми. Важливою особливістю та умовою земельного обороту в Україні виступає те, що переважна частка сільськогосподарських угідь, призначених для товарного виробництва, знаходиться у власності суб'єктів, які не обробляють їх самостійно, оскільки не мають на це ресурсів, а переважна частка користувачів не має зовсім, або має незначні площі сільськогосподарських угідь у власності, маючи ресурси, набагато більші, ніж потрібно для обробітку тих незначних площ. З цього випливає, що, по-перше, без земельного обороту агровиробництво не може здійснюватися, по-друге, він буде суттєво впливати на зміст та напрямки розвитку агровиробництва. Врахування економічного стану більшості землекористувачів та стану законодавчого забезпечення дозволяє констатувати, що основними складовими земельного обороту виступає оренда та спадкування і це буде відбуватися в широких масштабах ще певний час.

Тому аналіз складу землевласників, вивчення їх забезпечення ресурсами щодо можливості вести виробництво сільськогосподарської продукції є важливим завданням для визначення змін, виявлення тенденцій, прогнозування та прийняття ефективних рішень стосовно земельної оренди та купівлі-продажу землі на регіональному та державному рівнях.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика та питання земельної власності, земельних відносин в умовах транзитивної економіки України займають одне з головних місць у напрямках досліджень багатьох науковців.

Найбільш вагомими є праці В.Я. Месель-Веселяка, М.М. Федорова, В.М. Трегобчука, Л.Я. Новаковського, Д.С. Добряка, І.А. Розумного, А.М. Третьяка, С.І. Дорогунцова, А.С. Даниленка та інших. Проте характеристика власників земельних паїв (ділянок для ведення товарного с.-г. виробництва) залишається дослідженою недостатньо. Головним чином, аналізується кількість власників земельних паїв та частка пенсіонерів серед них. Інші характеристики земельної власності практично не знаходять свого відображення.

Формулювання цілей статті. Метою статті є аналіз складу власників земельних ділянок для товарного с.-г. виробництва (на земельних паях) з точки зору функціонування ринку оренди та купівлі-продажу землі.

Виклад основного матеріалу дослідження. У процесі земельної реформи в Україні були створені базові умови для ринкового земельного обороту на основі приватної власності. Право на земельну частку (пай) отримали 6,9 млн. громадян України, що становить 46,4% від сільського населення та 14,8% від всього населення України. Частка не витребуваних сертифікатів незначна – 1,2%. Більшість осіб, що мали право на пай, вже оформили право власності на земельну ділянку і можуть виступати законним суб'єктом земельних відносин. На жаль, в силу різноманітних причин процес заміни сертифікатів на державні актів ще триває.

Загалом власники ділянок для товарного с.-г. виробництва є основними власниками сільськогосподарських угідь. В Запорізькій області питома вага площі с.-г. угідь, що належить цій категорії власників, в 2007 р. становила 91,3% від с.-г. угідь приватної власності та 72,6% всіх с.-г. угідь. Частка власників земельних ділянок для ведення товарного с.-г. виробництва серед населення області може бути визначена, але не зовсім точно – деякі власники проживають за межами Запорізької області. Частка власників серед сільського населення області також є неточною – власники можуть проживати не в сільській місцевості і, знову ж, за межами області. Враховуючи, що ще не відбулося спадкування більшості вказаних земельних ділянок, похибку поки що можна вважати незначною. Отже, в Запорізькій області в 2007 р. налічувалося 230 тис. власни-

ків земельних ділянок для товарного с.-г. виробництва, що складало 12,5% від всіх жителів області та 52,7% сільського населення. Із 230 тис. землевласників передали свої ділянки в оренду 182 тис., або 79%, серед них 48% договорів укладено з пенсіонерами.

Офіційна звітність, яка б надавала більше інформації стосовно власників ділянок для ведення товарного с.-г. виробництва, на сьогодні не ведеться. В майбутньому сприяти цьому повинні переіодичні сільськогосподарські переписи, проведення яких нещодавно закріплено законом і відповідає світовій практиці [1].

На сьогодні оцінку цього сектора земельних власників можна провести за опитуваннями орендодавців та усереднених даних по домогосподарствам сільської місцевості. Проведене нами опитування 359 орендодавців свідчить, що серед власників земельних паїв переважають особи похилого віку, в активному віці (до 50 років) – тільки 24% орендодавців, причому зі зростанням віку зменшується питома вага чоловіків, а саме вони є переважними організаторами самостійного використання земельних ділянок.

Таблиця 1

Розподіл орендодавців та їх спадкоємців по віковим групам

Групи за віком	Орендодавці			Спадкоємці орендодавців	
	всього		питома вага чоловіків, %	чол.	%
	чол.	%			
до 30 років	5	1,39	100	100	28,74
30-40	21	5,85	42,86	100	28,74
40-50	60	16,71	56,67	74	21,26
50-60	70	19,50	47,14	62	17,82
більше 60 років	203	56,55	35,47	12	3,45
Всього	359	100	42,62	348	100

Середній вік орендодавця складає 61,5 роки, в тому числі у чоловіків – 58,1, а у жінок – 64,1. Рівень освіти орендодавців доволі низький – 66,3% мають освіту нижчу середньої, середню – 19,5%. Середню спеціальну та вищу освіту мають тільки 14,2% орендодавців (8,6 та 5,6% відповідно). Їх вік – 56-58

років, тому загалом ця група землевласників навряд чи буде масово використовувати набуті знання та професійні навички для самостійного ведення господарства.

Серед орендодавців старше 60 років тільки 10,8% мають середню спеціальну та вищу освіту, а серед орендодавців до 50 років – 16,3%. Реально претендувати на самостійне використання земельної ділянки буде група землевласників до 40 років, але вона малочисельна і серед її представників тільки 23% осіб мають рівень освіти, вищий за середній.

Таблиця 2

Групування орендодавців за віком та освітою

Групи орендодавців за віком	Середня та менше середньої		Середня спеціальна		Вища освіта	
	Кількість, чол.	%	Кількість, чол.	%	Кількість, чол.	%
до 30 років	3	60,00	-	-	2	40,00
30-40	17	80,95	3	14,29	1	4,76
40-50	52	86,67	3	5,00	5	8,33
50-60	55	78,57	11	15,71	4	5,71
більше 60 років	181	89,16	14	6,90	8	3,94
Всього	308	85,79	31	8,64	20	5,57

Проживають орендодавці переважно біля земельної ділянки – 89,1%; але цей показник різниться в залежності від способу набуття земельної ділянки у власність. Так, серед тих, хто отримав землю при поділі колективної власності (а їх 293, або 81,6%) не проживають тільки 5,5%, а серед тих, хто землю успадкував – вже 34,8%. В 2007 р. 66 ділянок, або 18,4%, передавалися в оренду вже спадкоємцями. З часом ця частка збільшуватиметься і, відповідно, зростатиме частка тих орендодавців, які не проживають біля земельної ділянки.

Так, серед спадкоємців частка тих, хто не проживає біля земельної ділянки вже становить майже 19% (табл.3). Характерно, що зі зростанням віку частка спадкоємців, які не проживають біля земельної ділянки, збільшується (з 9 до 33%), а тих, що проживають – зменшується (з 91 до 67%).

Розподіл спадкоємців за віком та місцем проживання

Групи спадкоємців за віком	Спадкоємці			
	які не проживають біля земельної ділянки		які проживають біля земельної ділянки	
	кількість	%	кількість	%
до 30 років	9	9,00	91	91,00
30-40	23	23,00	77	77,00
40-50	18	24,32	56	75,68
50-60	11	17,74	51	82,26
більше 60 років	4	33,33	8	66,67
Всього	65	18,68	283	81,32

Це пов'язано з тим, що спадкоємці (а це, переважно, діти) більш старшого віку порівняно давно відокремилися, і враховуючи міграційні процеси, виїхали за межі населених пунктів. Натомість, спадкоємці молодшого віку в основному ще проживають з батьками.

В цілому в 77% випадків орендодавець та спадкоємець разом проживають біля земельної ділянки. З одного боку, це сприятиме активній пролонгації договорів оренди, що є основою стійкості землекористування орендарів, стійкості їх господарювання. Але з іншого боку, така ситуація сприятиме прийняттю рішення про самостійне використання земельної ділянки. В цьому відношенні є важливим аналіз віку орендодавців і спадкоємців та їх фінансових можливостей стосовно цього.

Особам, що не проживають біля земельної ділянки, дуже складно реалізувати бажання самостійно господарювати, навіть за умови фінансових можливостей. Чим більша відстань, тим більші будуть трансакційні витрати, що може взагалі позбавити самостійне використання земельної ділянки доцільності. Такі власники будуть або постійно укладати договори оренди, або продадуть земельні ділянки, що залежить від розмірів орендної плати та ціни на землю.

Аналіз показує, що в 8,6% випадків біля земельної ділянки не проживають ні орендар, ні спадкоємець, а в 9,5% - не проживає спадкоємець. Ще в 3,1% випадків орендодавці взагалі не мають спадкоємців. Тобто, фактично 21% земе-

льних ділянок є такими, що виходитимуть на ринок довгострокової оренди або на ринок продажу. В обох випадках орендар підвищує стійкість землекористування, звісно, за умови достатності коштів на купівлю землі. При їх недостатності за наявності конкурентів для стійкості землекористування орендаря може виникнути суттєва загроза, впритул до ліквідації підприємства.

Характеристика спадкоємців стосовно віку свідчить, що 57,5% спадкоємців мають вік до 40 років; в середньому вік спадкоємців – 38,2 року. Зі зростанням віку власників зростає і вік спадкоємців, тому спадкоємці набуватимуть права власності на земельну ділянку в менш активному віці. Так, у орендодавців віком більше 70 років питома вага спадкоємців старше 50 років становить 64,7%.

Необхідно враховувати, що 65 чол., або 18,1% орендодавців працюють в орендарів, з них 76,9% - не пенсіонери, середній вік – 45,6 року, тоді як 294 орендодавців, які на сьогодні не працюють в орендарів, мають середній вік 64,3 року. Надання роботи власнику земельної ділянки при умові передачі її в оренду роботодавцю є одним із способів забезпечення стійкості землекористування.

Зміна землевласників є одним з головних факторів, на яких базуються напрямки використання земельної ділянки для ведення товарного с.-г. виробництва. В Україні в умовах перманентної заборони їх купівлі-продажу зміна власників відбувається шляхом спадкування (по закону або по заповіту). На 2007 р. нотаріально посвідчено 988 тис. таких переходів права на земельний пай, що складає 14,5% від їх загальної кількості [2].

Оскільки спадкування відбувається, переважно, по закону (по смерті власника), для оцінки динаміки зміни землевласників, необхідно використати дані стосовно смертності в сільській місцевості [3]. Середній вік опитаних орендодавців-пенсіонерів становить і у чоловіків, і у жінок близько 70 років. Отже, середня очікувана тривалість життя основних землевласників становить 9,2 роки у чоловіків (коливаючись від 6 до 14 років), та 12,3 роки у жінок (коливаючись від 7 до 23 років) – що складає 2-3 п'ятирічні терміни оренди. За нашими роз-

рахунками в межах одного п'ятирічного періоду відбудуться наступні зміни (табл.4).

Таблиця 4

Зміна землевласників

Групи за віком	Кількість орендодавців		Смертність сільського населення на 100 тис. осіб		Залишаться жити орендодавців через 5 років		Питома вага нових власників, %	
	чоловіки	жінки	чоловіки	жінки	чоловіки	жінки	чоловіки	жінки
до 30 років	5	0	363,4	96,4	5	0	0,00	0,00
30-40	9	12	718,9	189,9	9	12	0,00	0,00
40-50	34	26	1445,7	407,6	32	25	5,88	2,02
50-60	33	37	2668,2	940,2	29	35	12,12	4,61
більше 60	72	131	29105,8	25792,2	31	56	56,45	57,01
Разом	153	206	2052,8	1854,2	106	129	30,49	37,39

У вікових групах землевласників до 40 років змін практично не відбудеться, а в групах 40-60 років нові землевласники становитимуть незначну частку (в середньому 7%). Найбільш критичними є зміни в групі віком старше 60 років – через п'ять років поміняються 57% землевласників. Крім того, через п'ять років середній вік спадкоємців цієї групи землевласників сягне 50 років, а 6% спадкоємців зміниться.

Виходячи з цього, процеси, які впливатимуть на стійкість землекористування орендарів, почнуть динамічно розвиватися через 5 років і інтенсивно триватимуть ще близько 10 років. Абсолютно не виключається, що протягом цього часу буде відмінений мораторій на купівлю-продаж ділянок для ведення товарного с.-г. виробництва. Тому орендарям з метою збереження розмірів землекористування слід провадити політику стимулювання довгострокових договорів оренди, зокрема, за рахунок підвищення орендної плати. З іншого боку, також доцільно накопичувати ресурси для купівлі землі, щоб скористатися на це своїм першочерговим правом.

Забезпеченість ресурсами власників земельних паїв характеризується рівнем доходів їх домогосподарств. У виробництві продукції рослинництва на земельному паї можна задіяти саме грошові доходи. За даними Запорізького обласного управління статистики їх загальна величина складає 6-8 тис. грн., що при відповідає можливостям обробітку 5-10 га, тобто одного паю. Але у сільській місцевості частка домогосподарств без працюючих осіб дорівнює 66,7 %, а питома вага споживчих витрат в загальних ресурсах домогосподарств становить близько 90%, тому реальна величина доходів, які можуть бути використані для обробітку паю, є незначними і недостатніми. Для того, щоб якимось компенсувати зростання інфляції та зменшення можливостей зайнятості в сільській місцевості, сільські домогосподарства звертаються до виробництва в підсобному господарстві як до основного джерела забезпечення продуктами харчування та третини грошових доходів, що, звісно, вимагає значних витрати праці та часу.

Висновки. Таким чином, вікові, освітні та ресурсні характеристики власників земельних паїв, та їх спадкоємців свідчать про доволі слабкі можливості масового самостійного використання земельних паїв як на сучасному етапі, так і в найближчій перспективі. Створення можливостей купівлі-продажу земельних ділянок для ведення товарного с.-г. виробництва створить для орендарів як ризики, так і переваги. Ці питання потребують більш детального вивчення та розробки науково обґрунтованих пропозицій щодо сталого розвитку землекористування сільськогосподарських товаровиробників. .

Використані джерела.

1. Закон України «Про сільськогосподарський перепис» № 575-VI від 23.09.2008
2. <http://dkzr.gov.ua/terra/control/uk/publish/>
3. Якуба К.І. Життєвий та трудовий потенціал сільського населення України. Теорія, методологія, практика. – К.: ННЦ ІАЕ, 2007. – С. 83-93.

Ю.О. Прус

Склад власників земельних ділянок для товарного сільськогосподарського виробництва

Проведений аналіз складу власників земельних паїв. Встановлений вплив їх зміни на структуру орендної плати, обсяги передачі землі в оренду та обсяги її купівлі-продажу.

Ю.О. Прус

Состав собственников земельных участков для ведения товарного сельскохозяйственного производства

Проведен анализ состава владельцев земельных паев. Определено влияние его изменения на структуру арендной платы, объемы передачи земли в аренду и объемы ее купли-продажи.

Y.O. Prus

Structure of proprietors of the ground areas for conducting a commodity agricultural production

The analysis of structure of owners of the ground areas is carried out. Influence of its change on structure of a rent, on volumes of transfer of the ground in rent, on volumes of its sale is determined.