

Ю.О. Прус

Таврійська державна агротехнічна академія, ст. викладач

Оренда земель державної власності

Анотація В статті визначені напрямки використання угідь державної власності, проаналізовані категорії державних земель, передані в оренду, визначений характер дії окремих факторів на обсяги та терміни оренди державних земель.

Ключові слова: оренда, державні сільськогосподарські угіддя

Вступ. Світовий досвід та досвід радянських часів показав неефективність державної форми власності на с.-г. угіддя. Монополія державної власності не дозволяє сформувати основу ринкового середовища в агросфері, виключає землю із економічного обороту. Позитивним результатом земельної реформи в Україні є зменшення частки держави в земельному фонді зі 100 % (1990 р.) до 49,4% (2004 р.). Стосовно с.-г. угідь це зменшення більш суттєве. Зокрема, в Запорізькій області частка державних с.-г. угідь за цей період зменшилася до 21,8%. В той же час, вони складають значну площу – 490 тис. га. Процеси безплатної приватизації с.-г. угідь майже завершені, тому подальше зменшення площі державних земель буде незначним. Держава, виконавши вирішальну функцію первинного розподілу с.-г. угідь з метою становлення ефективних ринкових відносин, може бути важливим суб'єктом на ринку оренди.

Матеріал та методика досліджень. Дослідження проводились на матеріалах Головного управління статистики у Запорізькій області. Оскільки у відповідності з законодавством [1] розмежування земель державної та комунальної власності ще не завершено, ці дві форми власності на землю нами розглядалися разом (як державна власність). Встановлювались обсяги с.-г. угідь в державній власності, напрямки використання угідь державної власності, категорії державних земель, переданих в оренду, визначався характер дії окремих факторів на обсяги та терміни оренди державних земель.

Результати досліджень. Перед реформуванням агропідприємств (1998 р.) державні угіддя займали 29,6% с.-г. угідь Запорізької області. В оренду передавалася тільки десята частина цих земель, але нерозвиненість оренди в приватному та колективному секторах сприяли тому, що держава виступала основним орендодавцем. Питома вага державних с.-г. угідь в загальній площі, переданих в оренду, в цей час складала 82%. Процеси реформування с.-г. підприємств зменшили частку держави на ринку оренди с.-г. угідь до 8%, одночасно збільшивши її площу в два рази (табл.1). Але питома вага державних угідь, які передаються в оренду після реформування, зростає повільно і складає, в середньому за 2000-2004 рр., 23,3% їх загальної площі.

Таблиця 1

Напрямки використання державних с.-г. угідь в Запорізькій області

Показники	Сільськогосподарські угіддя					
	на 1 січня 1999 р.		на 1 січня 2002 р.		на 1 січня 2005 р.	
	га	%	га	%	га	%
Державна власність, всього	659522	100	537577,1	100	490177	100
в т.ч. передана в постійне користування, всього	532183	80,7	317491	59,1	272798	55,7
в т.ч. недержавним с.-г. підприємствам	285394	43,3	49776	9,3	27833	5,7
державним с.-г. підприємствам	124023	18,8	96799	18,0	84001	17,1
фермерам	53355	8,1	73360	13,6	65796	13,4
особистим селянським господарствам	45342	6,9	68345	12,7	69067	14,1
іншим користувачам	24069	3,6	29211	5,4	26101	5,3
передана в короткострокове користування, всього	80191	12,2	152555	28,4	134927	27,5
з неї в оренду	66264	10,0	120223	22,4	117716	24,0
знаходиться в загальному користуванні	12526	1,9	35603	6,6	47498	9,7
не використовується	34622	5,2	31928	5,9	34955	7,1

Переважна частка державних угідь залишається в постійному користуванні, в основному, державних підприємств, фермерів та особистих селянських господарств. При зменшенні площі та питомої ваги державних с.-г. угідь в усіх с.-г. угіддях області площа та питома вага державних с.-г. угідь, переданих в постійне користування, зменшується (переважно за рахунок недержавних та державних с.-г. підприємств), але все ще складає значну частку. Натомість, поступово зростає площа та питома вага державних угідь, які передаються в оренду; також за 1998-2004 рр. зросла на 4,6 пункту питома вага оренди в усьому тимчасовому користуванні. Це пов'язане з тим, у відповідності із Земельним Кодексом (2001 р.) недержавні суб'єкти можуть використовувати землю тільки на підставі власності або оренди.

Тому в результаті переоформлення прав використання слід очікувати збільшення абсолютних та відносних розмірів площі державних с.-г. угідь, які передаються в оренду. Це також стосується і недержавних суб'єктів, які мають державні с.-г. угіддя в постійному користуванні і не скористаються можливістю приватизації. До них відносяться фермери, для яких ціна викупу державних с.-г. угідь буде високою та фізичні особи, у яких площа державних угідь перевищить норми безплатної приватизації. Крім того, обсяги оренди будуть зростати за рахунок переоформлення в оренду короткострокового користування.

В результаті площа, переданих в оренду державою, збільшиться до 250-260 тис. га. Це значні обсяги і з точки зору наповнення за рахунок орендної плати державного та місцевих бюджетів коштами (близько 10 млн. грн.), і з точки зору функціонування ринку землі, земельного обороту, і з точки зору створення нових агропідприємств. Найбільша складність – державні угіддя часто розташовані незручно, і якість їх ґрша, про що свідчить, зокрема, зростання площі та її питомої ваги державних земель, які не використовуються. Але визнання неконституційним зобов'язання переформити право користування земельною ділянкою на право власності або право оренди без відповідного законодавчого, організаційного та фінансового забезпечення [2] суттєво затримає процеси зростання оренди земель державної власності. Так, якщо в 2002 р. площа земель, переданих в короткострокове користування (без оренди) зменшилася на 40%, то в подальшому - тільки на 3-5% щорічно.

Державою в оренду передавалися, в основному, землі запасу, а після реформування – і землі резервного фонду, який раніше знаходився повністю в постійному користуванні с.-г. підприємств, причому переважаючими залишаються землі запасу (табл. 2).

Таблиця 2

Структура державних с.-г. угідь, переданих в оренду в Запорізькій області

Категорії державних угідь, переданих в оренду	Сільськогосподарські угіддя					
	на 1 січня 1999 р.		на 1 січня 2002 р.		на 1 січня 2005 р.	
	га	%	га	%	га	%
Землі запасу	52354	79,0	60298	50,2	65585	55,7
Землі резервного фонду	5622	8,5	50337	41,9	41896	35,6
Землі в межах населених пунктів	7987	12,1	9344	7,8	9376	8,0
Землі загального користування	301	0,5	244	0,2	858	0,7
Всього	66264	100	120223	100	117716	100

Зменшення площ, які державою передавались в оренду, обумовлене зменшенням передачі в оренду саме земель резервного фонду. Обсяги та питома вага резервного фонду зменшилися внаслідок його використання для додаткового паювання земель та забезпечення інтересів працівників соціальної сфери села. Аналізуючи напрями використання земель запасу та резервного фонду, слід відмітити дещо більшу роль оренди для земель запасу та їх більший потенціал стосовно оренди, адже площа тимчасового користування (без оренди) та невикористаних с.-г. угідь у земель запасу більша, ніж у резервного фонду, на 51%.

Одна з відмінностей власників земельних паїв та держави як орендодавців полягає в тому, що держава передає в оренду угіддя як товарному, так і нетоварному (малотоварному) сектору. До малотоварного сектору відносяться громадян, які займаються колективним чи індивідуальним городництвом, сінокосінням і випасання худоби, та особисті селянські господарства. Саме у цих категорій орендне землекористування базується на державних землях. Відповідно,

інша частина державних земель, переданих в оренду, використовується с.-г товаровиробниками.

Площа державних угідь, які орендуються малотоварними сектором, за досліджуваний період зросла на 35%, в той час як площа, передана в оренду товарному сектору, зросла більш, ніж в 2 рази. В результаті питома вага державних угідь, переданих в оренду малотоварному сектору, зменшилася з 34 до 26% і залишається не переважаючою.

Структура переданих в оренду державних угідь малотоварному сектору змінюється: поступово зменшується частка ділянок для городництва на фоні зростання особистих селянських господарств та ділянок для сінокосіння та випасання худоби, що в певній мірі свідчить про активізацію розвитку індивідуальної ініціативи. Проте, на відміну від товарного, для нетоварного сектору оренда є малозначимою – в його землекористуванні в середньому тільки 12% є орендованими.

Аналіз площі державних угідь, які знаходяться в постійному користуванні показує, що при його переоформленні в оренду частка малотоварного сектору в оренді державних угідь зростає до 35%. Зрозуміло, що в такому випадку державі слід очікувати зменшення середнього рівня орендної плати, адже малотоварний сектор не зможе конкурувати з товаровиробниками стосовно її розмірів. Тому держава (органи місцевого самоврядування та державні адміністрації) менш зацікавлені в передачі земель в оренду малотоварному сектору, і орієнтуються на товарний сектор. Ним орендується $\frac{3}{4}$ державних угідь, переданих в оренду.

Висока питома вага орендарів-товаровиробників, які є зацікавленими в стійкості землекористування, привела до збільшення загального терміну оренди державних земель. Органи місцевого самоврядування намагаються укласти більш тривалі угоди, забезпечуючи стійкість надходжень до бюджету. Так, питома вага державних земель, переданих в довгострокове користування, збільшилася за 1998-2004 рр. на 31 пункт і склала 48%. Питома вага довгострокової передачі державою своїх земель в оренду товарному сектору вища (52%), ніж при передачі малотоварному сектору (20%), але менша, ніж терміни передачі в оренду власниками земельних паїв, на 16 пунктів. Серед малотоварного сектору зростання термінів оренди в найбільшій мірі спостерігається у ділянок для сінокосіння та випасання худоби, що ґрунтується на необхідності забезпечення стабільної кормової бази.

Коротші терміни оренди державних угідь дозволяють органам місцевого самоврядування шукати найбільш платоспроможного орендаря. Втім, це має складнощі з огляду на нижчу, порівняно з земельними паями питому вагу риллі (всього 46%). Це також впливає на більш низький, порівняно з земельними паями, рівень орендної плати. Задовольняючи потреби різноманітних суб'єктів в земельній площі, державні с.-г. угіддя намагалися використовувати найбільш повно, передаючи в оренду навіть угіддя загального користування.

Але нетривалі терміни створюють нестійкість землекористування орендарів, зміну місця розташування ділянки, що надається, і не сприяють, в кінцевому підсумку, ні збереженню якості ґрунтів, ні стійкому розвитку господарювання. З іншого боку, суттєво менші терміни тимчасового використання держа-

вних угідь малотоварним сектором свідчать про маргінальність цього сектору стосовно перспектив оренди, адже саме виробництво в ньому є граничним.

Враховуючи поступове зростання питомої ваги невикористаних державних угідь, яке відбувається, головним чином, за рахунок виведення з обороту низькоякісних, еродованих та дефляційно небезпечних площ, необхідно максимально забезпечити використання цих угідь шляхом утворення на них культурних пасовищ та луків, що є важливим з точки зору збільшення виробництва продукції тваринництва і наповнення бюджету. Зрозуміло, що це також буде залежати від ситуації на ринку продукції тваринництва. Не відрегульовані механізми ціноутворення на неї та ін. не будуть сприяти розвитку тваринництва, і, відповідно, попиту на сінокоси і пасовища, зокрема державні.

Висновки і перспективи досліджень. Таким чином, обсяги передачі державних угідь в оренду обумовлені реформуванням агропідприємств та законодавчою базою. Державні угіддя орендуються переважно високотоварними господарствами, терміни оренди дещо зросли. Вважаємо, що на сучасному етапі держава має бути важливим суб'єктом ринку землі. Вона повинна навчитися заробляти гроші на передачі с.-г. угідь в оренду. Для цього необхідно запровадити відбір ефективних орендарів виключно на аукціонній основі, тим більше, що законодавство обмежує максимальну орендну плату на високому рівні (в Запорізькій області – 945 грн/га). В цілому необхідна розробка концепції використання державних угідь, яка відійде від стратегії “роздавання” земель, а буде націлена на ефективний розподіл угідь між користувачами. При цьому має враховуватись не тільки величина орендної плати, а і збереження якості земель, для чого можуть бути встановлені обмеження, зокрема, по надмірній питомій вазі соняшника тощо. Держава, місцеві органи самоврядування мають в цьому напрямку показувати приклад.

Список літератури

1. Закон України “Про розмежування земель державної та комунальної власності” // Відомості Верховної Ради (ВВР), 2004, N 35, ст.411
2. Рішення Конституційного Суду України Справа№1-17/2005 від 22 вересня 2005 року №5-рп/2005

Summary In article directions of use of the grounds of a state ownership are determined, categories of the state grounds transferred to rent are analysed, character of action of separate factors for the sizes and duration of rent of the state grounds is determined.

Key words: rent, the state agricultural grounds

Аннотация. В статье определены направления использования угодий государственной собственности, проанализированы категории государственных земель, переданных в аренду, определен характер действия отдельных факторов на размеры и длительность аренды государственных земель.

Ключевые слова: аренда, государственные сельскохозяйственные угодия