

УДК: 332. 68.: 631.11

ЗМІНИ У ВЛАСНОСТІ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ ЯК ОСНОВА РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ

Ю.О. Прус, ст. викладач

Таврійський державний агротехнологічний університет

Постановка проблеми. За територією Україна є однією з найбільших країн Європи, а за якісним складом і біопродуктивністю земельних угідь – однією з найбагатших держав світу. При раціональному землекористуванні та відповідному ресурсному і науковому забезпеченні наша держава здатна виробляти продуктів харчування на 140-145 млн. чол.

Значний земельно-ресурсний потенціал нашої держави створює реальну можливість забезпечення росту економіки. Досягнення цієї мети можливе за умови подолання кризових явищ та негативних тенденцій, що склалися внаслідок нераціонального використання земельних ресурсів, виснаження і стрімкого зниження родючості ґрунтів, втрати ними самовідновлювальної здатності. Розв'язати ці проблеми неможливо без удосконалення земельних відносин, доведення до логічного завершення процесу утвердження приватної власності на землі сільськогосподарського призначення, формування нормативної бази для визначення і закріплення прав та відповідальності за використання землі.

Стан вивчення проблеми. Дослідження різних аспектів становлення та розвитку земельних відносин та ринку землі присвячені праці П.І. Гайдуцького, В.Я. Месель-Веселяка, П.Т. Саблука, А.М. Третяка, М.М. Федорова, В.В. Юрчишина та інших авторів. Проте залишаються актуальними питання основ формування та напрямків розвитку ринку землі, особливо в умовах вступу до СОТ.

Мета дослідження. Метою статті є вивчення змін у власності та користуванні землею та характеристика їх впливу на ринок землі.

Виклад основного матеріалу. Власність на землю є визначальною у земельних відносинах будь-якої соціально-економічної системи. Відповідно до діючого законодавства в Україні встановлено три рівноправні форми власності

на землю: державну, комунальну та приватну. За останні роки у процесі земельної реформи відбулися суттєві зрушення в структурі власності на землю. Так, землі державної власності були передані, причому переважно безкоштовно, в колективну та приватну власність.

Із 60,4 млн. га державної власності, які були в 1991 р., в 2006 р. залишилося тільки 29,6 млн. га. Приватна власність стала складати 30,6 млн. га, а колективна (у не реформованих КСП) – 117,1 тис. га. Таким чином, понад 50% земельного фонду України було роздержавлено. При цьому поряд з процесом передачі державних земель у власність громадян для різних цілей пройшло формування господарюючих сільськогосподарських суб'єктів на базі приватної власності на земельні частки (паї), яка виникла на базі колективної власності. Право на земельну частку (пай) в нашій країні отримали близько 6,9 млн. громадян. Це – 46% від кількості сільського населення та 15% від загальної кількості населення України. З них 6,1 млн. (2007 р.) вже замінили сертифікати на земельну частку (пай) на державні акти на право приватної власності на земельну ділянку.

Зміна форм власності, її юридичне закріплення свідчать, що в Україні створені потужні підвалини розвитку ринкової економіки. Особливо це стосується сільськогосподарського виробництва, адже майже 80% сільськогосподарських угідь є приватними. Збільшення приватної власності – не самоціль земельної реформи, а необхідна умова економічних відносин, які на основі особистої зацікавленості, конкуренції та відбору суб'єктів господарювання створять високоефективне аграрне виробництво. Монополія державної форми власності на с.-г. угіддя разом з одержавленими формами господарювання показали свою неефективність, бо вони не дозволяють сформувати повноцінне ринкове середовище в сільському господарстві, виключають землю із економічного обороту.

Обсяги та структура приватної власності на с.-г. угіддя не є постійною. В останнє десятиріччя вона змінювалася, переш за все, під впливом приватизації колективної власності. В Запорізькій області площа с.-г. угідь приватної власності зростає за 1998-2007 рр. в 16 разів, в тому числі у власників особистих се-

лянських господарств, присадибних ділянок, ділянок для садівництва та у фермерів – тільки в 1,6 разу. Якщо в 1998 р. основними власниками приватних с.-г. угідь були власники особистих селянських господарств та присадибних ділянок (їх частка складала 76,5%), то з 2000 р. ними стали власники земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва – на сьогодні у них сконцентровано майже 91% приватної власності.

Таблиця 1

Площа сільськогосподарських угідь приватної власності, тис. га
(Запорізька область)

Категорії приватних землевласників	2003 р.	2004 р.	2005 р.	2006 р.	2007 р.	Відхилення 2007 р. від 2003 р.,	
						+/-	%
Власники особистих селянських господарств	57,8	63,5	68,9	79,6	85,7	27,9	48,3
Власники присадибних ділянок	42,8	42,8	42,9	43,5	43,5	0,6	1,5
Власники ділянок для садівництва	6,1	6,0	6,1	6,2	6,6	0,5	7,8
Власники ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	1624,9	1630,7	1635,3	1632,8	1631,4	6,5	0,4
Фермери	8,7	12,8	16,5	17,3	18,6	10,0	115,2
Інші власники	0,3	0,3	0,4	0,4	0,6	0,3	128,2
Приватні с.-г. угіддя, всього	1740,5	1756,0	1770,0	1779,8	1786,4	45,9	2,6

За останні 5 років найбільші темпи зростання с.-г. угідь приватної власності спостерігалися по особистим селянським господарствам та фермерам. Але у власників присадибних ділянок, ділянок для садівництва та особистих селянських господарств зосереджено 7,6% с.-г. угідь, а у приватній власності фермерів знаходиться тільки 1% с.-г. угідь.

Зростання приватних угідь відбувається при створенні нових фермерських господарств на основі власних земельних паїв та шляхом викупу фермерами державних с.-г. угідь, що раніше були передані їм у постійне користування. Користувачі особистих селянських господарств, присадибних ділянок та ділянок для садівництва, які знаходяться у державній власності, мають право в межах граничних норм та цільового використання безплатно приватизувати ці ділянки, що поступово і відбувається.

Якщо цей процес буде завершено, в результаті площа с.-г. угідь приватної власності в Запорізькій області зросте на 121,8 тис. га, або на 6,8%, питома вага фермерів у приватному землекористуванні збільшиться до 4%, а власників присадибних ділянок, ділянок для садівництва та особистих селянських господарств – до 10,4%. Як наслідок, питома вага с.-г. угідь власників ділянок для сільськогосподарського товарного виробництва зменшиться з 91,3 до 85,5%. Враховуючи, що не всі фермери погодяться викуповувати державні землі по ціні, рівною нормативній грошовій оцінці (навіть в розстрочку, як дозволяє законодавство), вказане зменшення буде менш значним.

В подальшому обсяги та структура приватної власності змінюватимуться під впливом відміни мораторію на купівлю-продаж ділянок товарного с.-г. виробництва, адже їх зможуть придбати у власність різні суб'єкти, в тому числі і не виробники сільськогосподарської продукції. Щоб не втратити найцінніший ресурс, держава має адміністративними та економічними методами жорстко обмежити свободу власників змінювати цільове використання с.-г. угідь.

Вказані ділянки вже зараз господарські товариства, сільськогосподарські кооперативи та приватні підприємства можуть вносити до своїх статутних фондів. Зокрема в Запорізькій області площа таких с.-г. угідь в 2007 р. становила 145 га. Отже, в структурі приватної власності з'являється новий елемент – приватна власність недержавних сільськогосподарських підприємств. Загалом в Запорізькій області площа с.-г. угідь, що знаходиться у власності засновників недержавних с.-г. підприємств становить 74 тис. га, або 6 % від їх землекористування. Незначні обсяги внесення засновниками земельних ділянок (0,2% від наявних) до статутних фондів своїх підприємств пояснюється їх небажанням ризикувати; безпечніше ці ділянки передати своєму підприємству в оренду чи, в крайньому випадку, в безплатне користування.

Впровадження ринку купівлі-продажу земель для товарного с.-г. виробництва дозволить агропідприємствам отримувати іпотечні кредити під заставу землі, що знаходиться у власності підприємства. Тому з часом засновники бу-

дуть збільшувати свої внески до статутних фондів, відмовляючись від орендної плати задля покращення фінансування власного підприємства.

Але у тих господарських товариствах та сільськогосподарських кооперативах, де не всі засновники мають земельні ділянки, їх внесення до статутних фондів може не відбутися, адже зміняться частки в статутному фонді, на що погодяться не всі засновники. Ця проблема також може виникнути тоді, коли засновники матимуть земельні ділянки різної вартості (за рахунок розмірів, якості, місцерозташування тощо). На ефективність іпотечного кредитування впливатиме той факт, що землі, передані засновниками до статутного фонду, не завжди знаходяться в єдиному масиві, а для кредитора більшу ліквідність матимуть ділянки саме більшої площі. Отже, приватна власність на землю недержавними підприємствами набуватиметься, переважно, в результаті купівлі.

Слід враховувати, що до 1 січня 2015 року обсяги приватної власності на землі сільськогосподарського призначення обмежуються законодавством в розмірі 100 га (ця площа може бути збільшена лише у разі успадкування громадянами та юридичними особами земельних ділянок за законом).

Таким чином, за вказаних умов основною залишатиметься приватна власність громадян на ділянки для товарного с.-г. виробництва. Саме вона буде базою для майбутнього ринку купівлі-продажу с.-г. угідь товарного виробництва та збільшення у приватних с.-г. угіддях частки підприємств та фермерів, адже присадибні ділянки, особисті селянські господарства та ділянки для садівництва мають переважно нетоварний характер використання, і тому відносно рідше є і будуть об'єктами угод купівлі-продажу, особливо з метою використання для товарного виробництва.

У відповідності до українського законодавства, с.-г. угіддя можуть використовуватися на підставі власності, оренди та постійного користування (тільки для земель державної та комунальної власності).

Таблиця 2

Розподіл сільськогосподарських угідь по підставам використання, тис. га
(Запорізька область)

Показники	2003 р.	2004 р.	2005 р.	2006 р.	2007 р.	Відхилення 2007 р. від 2003 р.	
						+/-	%
Використання земель на праві приватної власності, всього	341,0	406,8	469,5	492,9	554,8	216,6	64,1
з них: ділянки для ведення товарного с.-г. виробництва на земельних паях	214,7	277,2	334,7	345,7	398,8	184,0	85,7
Оренда, всього	1516,7	1469,1	1413,9	1409,7	1355,4	-161,3	-10,6
в т.ч. ділянок для ведення товарного с.-г. виробництва	1402,3	1351,4	1300,5	1286,8	1231,2	-171,0	-12,2
земель державної та комунальної власності	114,4	117,7	113,4	122,8	123,8	9,4	8,2
Використання земель на праві постійного користування	289,8	272,8	261,5	240,0	230,1	-59,7	-20,6
Використання земель на праві тимчасового користування (без оренди)	18,8	17,2	16,7	14,4	14,0	-4,8	-25,7
Землекористування, всього	2166,3	2165,9	2161,6	2157,0	2154,2	-12,1	-0,6

В 1998 р. основною підставою для використання с.-г. угідь була власність, головним чином, колективна – вона складала 1443,2 тис. га, або 66,1% всього землекористування. Починаючи з 2000 р. більшість сільськогосподарських угідь використовуються на підставі оренди, причому переважно на підставі оренди земель приватної власності – вона займає 91-92% всіх орендованих угідь.

Основними власниками с.-г. угідь в Україні виступають, як зазначалося, власники ділянок для товарного с.-г. виробництва. Аналіз вікового, освітнього та майнового рівня цих землевласників свідчить про перешкоди для масового самостійного використання ними власної землі, тому, головними чином, вона передається в оренду.

В той же час, процес спадкування земельних паїв (по нашим дослідженням, таких вже більше 15%) поступово змінює продуктивні сили землевласників. В умовах здебільш короткострокової оренди (1-5 років) це впливає на не продовження договорів оренди та вилучення власниками своїх земель. Також певна частина орендарів протягом 2000-2006 рр. не змогла забезпечити необ-

хідний рівень економічної ефективності господарської діяльності, не виконувала в повному обсязі взяті зобов'язання по орендній платі, що привело до відмови орендарів від подальшої діяльності та/або розірванню договорів оренди.

Наслідком стало зменшення в Запорізькій області передачі приватних угідь в оренду за 2003-2007 рр. на 171 тис. га, або на 12,2% (в цілому по Україні – 18,7%). Цей фактор та зростання приватних угідь у фермерів та власників особистих селянських господарств привели до стрімкого (на 216,6 тис. га, або 64,1%) збільшення обсягів використання с.-г угідь на праві приватної власності. Головною складовою самостійного використання приватних с.-г. угідь є використання саме земельних паїв – в 2007 р. із 554,8 тис. га вони складають 398,8 тис. га, або 72%.

Тому в Запорізькій області за 2003-2007 рр. слід відмітити поступове зменшення значення оренди для землекористування. Її площа скоротилася на 161,3 тис. га, а питома вага – з 70 до 63%. Питома вага використання угідь на праві власності за цей період зросла з 15,6 до 25,8%.

Переоформлення постійного користування у власність та запровадження купівлі-продажу земельних паїв впливатиме на подальше збільшення обсягів використання на праві приватної власності – безкоштовно приватизовувати, а, тим більше, купляти землю будуть суб'єкти, які збираються, перш за все, самостійно використовувати її. Звісно, в умовах ринкової економіки не виключається купівля земельних ділянок з метою подальшої передачі їх в оренду чи перепродажу. Сучасна динаміка світових ринків сільськогосподарсько продукції впливатиме на здійснення купівлі землі зі спекулятивною метою. Особливо це стосується України, як країни із можливою високою пропозицією земельних ділянок на продаж, нерозвиненістю інфраструктури земельного ринку та недосконалим земельним законодавством, зокрема, стосовно організації ринку землі та відповідальності за погіршення якості земель.

Розподіл та перерозподіл земельного фонду здійснюється шляхом регулювання земельних відносин та типів землекористування через нормативні акти. Основними землеволодільцями та землекористувачами виступають сільсь-

когосподарські підприємства та громадяни. Частка с.-г. угідь у використанні несільськогосподарських підприємств і організацій є незначною і по Запорізькій області складає менше 1%.

Таблиця 3

Площа сільськогосподарських угідь за категоріями землевласників і землекористувачів, тис. га (Запорізька область)

Категорії землевласників землекористувачів	2003 р.	2004 р.	2005 р.	2006 р.	2007 р.	Відхилення 2007 р. від 2003 р.	
						+/-	+/-
Сільськогосподарські підприємства	1393,2	1327,8	1241,0	1208,6	1143,8	-249,4	-17,9
з них недержавні	1294,4	1233,3	1150,9	1125,8	1062,9	-231,4	-17,9
з них с.-г. кооперативи	195,3	173,1	148,5	132,7	113,2	-82,1	-42,0
господарські товариства	721,1	697,8	695,6	694,1	677,9	-43,2	-6,0
приватні підприємства	356,1	350,3	297,8	285,5	256,8	-99,2	-27,9
державні	98,8	94,5	90,1	82,8	80,8	-17,9	-18,2
Фермерські господарства	249,6	256,7	274,2	279,6	285,7	36,1	14,5
Ділянки для ведення товарного с.-г. виробництва	269,5	327,9	390,5	409,6	467,3	197,8	73,4
<i>Разом товаровиробники</i>	<i>1912,3</i>	<i>1912,4</i>	<i>1905,8</i>	<i>1897,8</i>	<i>1896,8</i>	<i>-15,5</i>	<i>-0,8</i>
Особисті селянські господарства та присадибні ділянки	197,6	198,7	201,2	204,5	201,0	3,3	1,7
Ділянки для садівництва та дачного будівництва	9,7	9,7	9,6	9,6	9,6	-0,1	-0,6
Ділянки для городництва, сінокосіння та випасання худоби	30,0	29,4	28,3	28,4	27,4	-2,6	-8,7
<i>Разом малотоварний сектор</i>	<i>237,3</i>	<i>237,7</i>	<i>239,0</i>	<i>242,5</i>	<i>238,0</i>	<i>0,7</i>	<i>0,3</i>

За роки земельної реформи структура землевласників та землекористувачів набула істотних змін. Порівняно з 1990 р. площа угідь, які використовують громадяни для забезпечення потреб свого домашнього господарства, зросла майже в 2,7 рази, а їх питома вага – з 3,7 до 11,1% . Але за 2003-2007 рр. зростання цих площ було незначним – всього на 0,3%, що свідчить про обмеженість розвитку малотоварного сільськогосподарського виробництва.

Площа, яка використовується для виробництва товарної с.-г. продукції зменшилася всього на 0,8% і залишається переважаючою – товаровиробники використовують 89% сільськогосподарських угідь Запорізької області (тоді як в середньому по Україні – 72%). Однак відмітимо, що, на відміну від малотоварного сектору, структура землекористування с.-г. товаровиробників змінюється.

Частка сільськогосподарських підприємств, які внаслідок своїх розмірів представляють крупнотоварне виробництво, за 2003-2007 рр. зменшилася з 64,8 до 53,6%. Натомість, зросла частка фермерського землекористування з 11,6 до 13,4% (по площі – на 14,5%), а частка використання земельних паїв без створення юридичної особи – 12,5 до 21,9% (по площі – на 73,4%). У цілому вказані зміни проходять щорічно, що вказує на нестабільність землекористування товаровиробників за досліджуваний період.

Порівняння структури землекористування з середньоукраїнською показує, з Запорізької області частка малотоварного сектору на 6,5 пунктів менша, а частка сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств – більша на 9,7 та 2,3 пункту відповідно. При цьому частка ділянок для ведення товарного с.-г. виробництва в середньому по країні більша, ніж в Запорізькій області на 5 пунктів і сягнула 25%. Отже, в результаті зміни землекористувачів в Запорізькій області сформовано більш крупне сільськогосподарське виробництво, з більшими середніми розмірами землекористувань.

Недержавні сільськогосподарські підприємства є найвагомішими землекористувачами. В їх число, перш за все, входять сільськогосподарські кооперативи, господарські товариства та приватні підприємства. Аналіз показує (табл. 3), що найбільш стійким є землекористування господарських товариств, а зміни в розподілі с.-г. угідь визначаються тенденціями, які склалися в інших секторах товаровиробників, особливо в сільськогосподарських кооперативах та у власників ділянок для товарного с.-г. виробництва, які господарюють без створення юридичної особи. Додамо, що зростання цін на сільськогосподарську продукцію, яке почало спостерігатися з 2007 р., збільшить попит власників на самостійне використання землі, який в умовах переважно короткострокової оренди нескладно задовольнити.

Тому динаміка попиту на купівлю ділянок з боку окремих секторів товаровиробників буде обумовлюватися динамікою їх розвитку, економічним станом окремих землекористувачів та динамікою розвитку інших секторів.

Зменшення середніх розмірів с.-г. угідь у користуванні сільськогосподарських товаровиробників має наслідком зміну структури виробництва: товаровиробники менших розмірів рідко займаються тваринництвом, в господарствах до 250 га в рослинництві переважають зерно, соняшник та ріпак (92,5% посівних площ), кормова група, особливо багаторічні трави, практично відсутня – вона займає 5,8% посівних площ. Така ситуація негативно відображається на розвитку галузі тваринництва, перш за все, на скотарстві, та на збереженні якості ґрунтів через відсутність органічних добрив та нехтування вимогами раціонального землекористування задля отримання максимального прибутку.

В Україні дрібні товаровиробники (з посівною площею до 250 га), займають тільки 9,1% в загальній площі посівів. Однак зростання самостійного використання земельних ділянок для товарного с.-г. виробництва буде збільшувати цю частку. Таким господарствам буде складно досягти конкурентних переваг, бо на невеликих площах використання сучасних технологій та високопродуктивної техніки буде утрудненим. Отже, за такого землекористування вступ до СОТ приведе в перспективі до зниження і так в цілому недостатньої ефективності використання землі.

Висновки та перспективи досліджень. Таким чином, на основі приватної власності створено базу розвитку ринку купівлі-продажу ділянок для товарного с.-г. виробництва. Обсяги приватної власності на сільськогосподарські угіддя зростатиме несуттєво, оскільки процеси безкоштовної приватизації майже завершені. При цьому розвиток різних організаційних форм господарювання на селі змінюватиме структуру приватної власності.

Переважання крупнотоварного виробництва є позитивним результатом процесів зміни форм власності та землекористування. Однак стан аграрної економіки привів до зростання питомої ваги сільськогосподарських товаровиробників з невеликими розмірами землекористування.

В той же час, в Україні спостерігається процес зростання капіталізації сільського господарства на основі переливу капіталу з інших галузей і створення потужних агропромислових формувань, які характеризуються значним зрос-

танням обсягів орендного землекористування. До них відносяться ЗАТ "Агросоюз", агроцехи ММК ім. Ілліча, агрофірма "Шахтар", компанія "Райз", ТОВ "Приват-Аргоцентр" та багато інших. Тому потребуються дослідження для визначення їх попиту на купівлю сільськогосподарських угідь та характеристики впливу цього на зміну ефективності та конкурентноздатності сільськогосподарського виробництва і функціонування ринку землі, в тому числі і в регіональному аспекті.

Список використаної літератури

1. Андрійчук В.Г. Капіталізація сільського господарства: стан та економічне регулювання розвитку: Монографія. - Ніжин: ТОВ "Видавництво "Аспект-Поліграф", 2007. - 216 с.
2. Горлачук В.В, Белінська С.М. Передумови запровадження ринку земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в Україні // Економіка АПК. – 2007 - №7. – с.18
3. Єрмаков О.Ю., Кравченко А.В. Розвиток регіонального ринку оренди сільськогосподарських земель // Економіка АПК. – 2007 - №6. – с.10
4. Корчинська О.А. Соціально-економічні наслідки деградації ґрунтів України // Економіка АПК. – 2006 - №4. – с.127
5. Смолінська С.Д. Організаційно-економічні передумови запровадження іпотеки сільськогосподарських земель в Україні // Економіка АПК. – 2006 - №2. – с.122
6. Третяк А.М. , Бабіндра Д.І. Земельні ресурси України та їх використання. - К.: ТОВ "ЦЗРУ", 2003. - 142 с.
7. Третяк А.М. , Другак В.М. Наукові основи землекористування та землевпорядкування. - К.: ТОВ "ЦЗРУ", 2003. - 337 с.
8. Федоров М.М. Особливості формування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні // Економіка АПК. – 2007 - №5. – с.73