

УДК 322.622:332.72
© 2011

О.Г. Валінкевич

*Житомирський національний
агроекологічний університет*

** Науковий керівник —
доктор економічних наук
А.С. Малиновський*

ЩОДО ВВЕДЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ*

*Проаналізовано умови та можливі соціальні
наслідки внаслідок зняття мораторію та
запровадження ринку сільськогосподарських
земель в Україні. Досліджено регіональні
особливості майбутнього земельного ринку та
обґрунтовано механізми регулювання для
протидії можливим негативним змінам.*

Земельні ресурси є вихідною умовою формування дохідності сільськогосподарських формувань. Коли йдеться про подальший розвиток аграрного сектору української економіки, дедалі потужніше звучить тема землекористування та ринку землі, що на даний час стає все більш актуальною.

Мета статті — дослідження ставлення громадян щодо запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Проблематика земельних відносин за останній час є предметом досліджень у роботах Д. Добряка, О.І. Коваліва, П.Т. Саблука, Ю.Я. Лузана [1—4] та ін.

Згідно Конституції України — «земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави». За весь період реформування аграрного сектору на купівлю-продаж землі сільськогосподарського призначення був накладений (і досі існує) мораторій. Щодо подальшого розвитку ринку землі, думки вчених, представників апарату державного управління, безпосередньо хліборобів часто дуже різняться.

На думку О. Коваліва [2], у нинішніх реаліях, коли не визначено мети, шляхів і механізмів подальшого розвитку земельної реформи і аграрного сектору економіки, в національних інтересах з урахуванням світового досвіду та огляду на глобалізацію, запроваджувати ринок землі явно передчасно. Приблизно такої ж думки з дещо іншим обґрунтуванням причин дотримується Д. Добряк, який зауважує, що для формування і функціонування ринку сільськогосподарських земель потрібна відповідна законодавча та нормативна база, комплексне і цілеспрямоване проведення юридичних, економічних і організаційних заходів стосовно удосконалення земельних відносин і підкреслює, що цей процес поступовий і довготривалий [1].

П. Саблук та Ю. Лузан [4] вважають, що постійне продовження мораторію не сприяло пробудженню в селян відчуття власника земельних капіталів, які були безоплатно надані державою в їх володіння. Навпаки, це призвело до тінізації та корупції, нерегульованого створен-

ня великих аграрних компаній холдингового типу, які вже орендують близько третини земельних масивів України. Проте, володіючи значними фінансовими ресурсами, холдинги стали основними потенційними покупцями земельних угідь, а це може призвести до нераціональної концентрації земельних ресурсів в одного власника, скорочення робочих місць на селі, міграції сільського населення. Тому запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення на даному етапі має бути виваженим і одночасно відповідальним державним завданням.

Президент України у своєму щорічному посланні до Верховної Ради наголосив, що на нинішній час мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення гальмує розвиток вітчизняного сільського господарства. Відтак, заходи щодо запровадження регульованого ринку земель сільськогосподарського призначення слід розпочинати першочергово та невідкладно.

Через відсутність відповідної державної регуляторної політики, в тому числі щодо внутрішньої і зовнішньої діяльності, в Україні відбувалося й відбувається неадекватне і неузгоджене одержання чи втрата доходів від власності. Розміри плати за використання землі та її природних ресурсів також не встановлені відповідно до їх реальної цінності. Нові власники часто використовують ресурси за безцінь [3].

Методика досліджень. З урахуванням того, що питання запровадження ринку землі надто важливе і складне, має максимально врахувати думку та інтереси громадян України, з нашою участю проведено соціологічне дослідження, мета якого полягала в опитуванні потенційних власників та покупців земельних паїв, щодо запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення.

У проведеному опитуванні брали участь 784 особи (392 особи — потенційні покупці і така сама кількість потенційних власників земельних паїв). За дослідженнями, проведеними в інституті Геллапа, якщо кількість респондентів становить 750—1000 осіб, відсоток неточності становить $\pm 4\%$ [5]. Отже, рівень дослідження до-

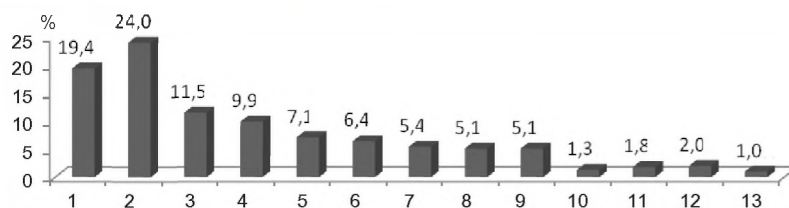


Рис. 1. Розподіл відповідей потенційних покупців щодо мети придбання земельного паю: 1 — збільшити земельну площу для ведення сільськогосподарського виробництва; 2 — не планують; 3 — залишити для використання в особистому селянському господарстві; 4 — започаткувати власне сільськогосподарське виробництво; 5 — передати в оренду; 6 — змінити цільове призначення для житлового та ін. будівництва; 7 — як засіб збереження власних заощаджень; 8 — передати у спадок; 9 — приєднати до фермерського (селянського) господарства; 10 — подарувати; 11 — продати; 12 — змінити цільове призначення для ведення індивідуального садівництва; 13 — інше

сить високий. Опитування проводилось серед сільських жителів Житомирської та частково Рівненської областей. Кожному із 784 респондентів було задано по 10 питань. Серед опитаних 54 чоловіків і 46% жінок.

На запитання: «Як ви розпорядились земельним паєм?» відповідь була така — 40,3% опитаних власників передали в оренду всю або часткову площу паю сільськогосподарському підприємству, 24,7 — приєднали до особистого селянського господарства та до власного підприємства, 7,9 — передали в оренду фермеру, решта — 3,9% опитаних подарували свій пай або змінили його цільове призначення, проте 13,8 та 13% респондентів відповідно використовують свої паї частково та не використовують взагалі.

Отже, лише близько половини власників паїв передали їх в оренду сільськогосподарським підприємствам та фермерам повністю або частково. Таку ситуацію можна пояснити принаймні трьома причинами: відсутністю функціонуючого ефективного місцевого сільськогосподарського підприємства; вкрай низькою орендною платою з боку орендарів; тривалими роздумами власників паїв щодо вибору способу використання свого паю. З наведених даних опитування зауважимо, що у більш ніж четвертій частині респондентів земельні ділянки (паї) частково або взагалі не використовуються. Певною лірою це можна пояснити тим, що крім вище-

перерахованих причин, ще й наявністю серед власників паїв значної частини людей пенсійного і передпенсійного віку, які через стан здоров'я не мають можливості фізично працювати на своїй землі.

Результати відповідей на запитання: «Чи плануєте Ви придбати земельний пай та з якою метою?» представлені на рис. 1. З наведених даних видно, що лише четверта частина опитаних (24%) не планують докуповувати земельні ділянки (паї), що наводить на думку про можливих потенційних покупців, яких близько 75%. Думки відносно використання земель при їх придбанні (якби воно відбулося) досить різні. Найбільше опитаних (45,9%) планують придбати земельні паї для ведення сільського господарства в основному зі своєю участю. Характерно, що бажаних перепродати згодом землі і природно примножити власні грошові надходження серед респондентів лише 5,4%.

На запитання: «Яким би Ви хотіли бачити в майбутньому ринок сільськогосподарських земель в Україні?» — 10,1% респондентів указали на те, що земля повинна вільно продаватися та купуватись, інші 40,1% з опитаних потенційних покупців зазначили, що повинна відбуватись купівля — продаж землі, проте лише між громадянами України, однак майже така сама кількість респондентів (38,3%) проти того, щоб земля була товаром (рис. 2).

Представляє інтерес думка респондентів щодо зняття мораторію на продаж земель. На запитання: «За яких умов можливо зняти заборону (мораторій) на продаж земель сільськогосподарського призначення?». Дослідження показало (рис. 3), що переважна більшість опитаних як серед власників, так і покупців, 30,6 і 25,8% відповідно, вважають доречною заборону продажу таких земель; 27,6% та 21,2% респондентів категорично проти продажу їх іноземним фізичним та юридичним особам. Характерно, що дуже мала кількість опитаних як за продовження мораторію (1,8 та 3,1%), так і за його відміну (2,6 та 2,8%).

Причиною ситуації, коли значній питомій вазі

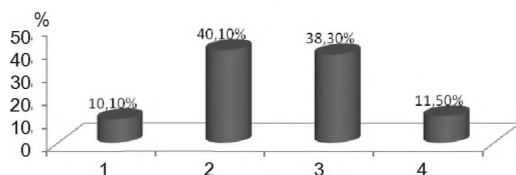


Рис. 2. Розподіл респондентів щодо бачення майбутнього ринку сільськогосподарських земель: 1 — повинна вільно продаватись; 2 — купівля — продаж землі лише між громадянами України; 3 — земля не повинна бути товаром; 4 — важко відповісти

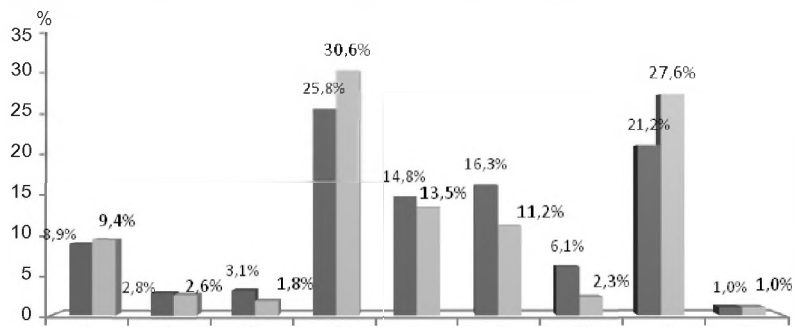


Рис. 3. Розподіл відповідей потенційних покупців та власників відносно зняття мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення: 1 — залишити все так як є; 2 — відмінити; 3 — продовжити; 4 — заборонити продаж таких земель; 5 — важко відповісти; 6 — законодавче та нормативне врегулювання; 7 — законодавче закріплення обмеження розміру землеволодіння однією особою; 8 — категорична та безумовна заборона продажу земель сільськогосподарського призначення іноземним фізичним та юридичним особам; 9 — інше

опитуваних (13,5 та 14,8%) важко відповісти на поставлене запитання є необізнаність респондентів з цього приводу. І тут важливе місце займає роз'яснювальна робота серед населення. На запитання: «Хто проводить роз'яснювальну роботу у Вашому районі (області) із земельних питань?» — більше 50% опитаних відповіли, що такими є телебачення і радіо; близько 10%

— роботу проводить районна державна адміністрація, такий самий відсоток респондентів вказали на сільські ради; близько 8% — на сільськогосподарські дорадчі служби та керівників і спеціалістів сільськогосподарських підприємств. Проте, оцінюючи якість такої роботи, близько 70% опитаних вважають її незадовільною.

Висновки

Розпаювання земель серед колишніх працівників КСП за двадцять років так і не став основою для сталого соціально-економічного розвитку села, надійним важелем дохідної частини бюджетів села і сільських жителів зокрема. Отже, виникає необхідність подальшого вдосконалення аграрної реформи, підвищення продуктивності сільгоспугідь, пошуку шляхів найбільш продуктивного їх використання. Думки учених, господарників, працівників владних структур з приводу запровадження повноцінного ринку земель сільськогос-

подарського призначення часто досить розбіжні. Проведене соціологічне опитування щодо запровадження ринку землі показало як необхідність, так і перспективи його реалізації. Питання потребує необхідної законодавчої бази, широкої роз'яснювальної роботи серед громадян і, на наш погляд, не терпить поспішних і не виважених кроків. Без врахування загальнонаціональних інтересів, а особливо тих, хто все життя працював і продовжує працювати на землі — селян — годі чекати бажаних наслідків.

Бібліографія

1. Добряк Д. Земельна реформа і формування ринку землі в Україні [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://soskin.info/ea/1999/1/19990692.html>
2. Ковалів О.І. «Дебет-кредит» земельних інтересів/О.І. Ковалів//Урядовий кур'єр. — 2011. — № 52 (4450).
3. Ковалів О.І. Основні засади комплексної національної регуляторної політики з реалізації конституційних вимог в Україні щодо землі та її при-

- родних ресурсів — основного національного багатства/О.І. Ковалів//Земельне право. — 2006. — № 2.
4. Саблук П.Т. Основні напрями удосконалення державної аграрної політики в Україні/П.Т. Саблук, Ю.Я. Лузан//Економіка АПК. — 2011. — № 5. — С. 7.
5. Сурмин О.П. Методология и методы социологических исследований/О.П. Сурмин, Н.В. Туленко. — К.: МАУП, 2000. — 359 с.