

*Г. М. ЛУНЬОВА,
старший викладач кафедри
фундаментальних економічних дисциплін,
Національна академія статистики, обліку та аудиту*

Проблеми та шляхи формування доходів сільських домогосподарств від власності на землю

Проаналізовано стан формування доходів сільських домогосподарств України від власності на землю сільськогосподарського призначення. Зроблено порівняння ціни 1 га землі та розмірів орендної плати за землю в різних країнах. Розглянуто зарубіжний досвід функціонування земельного ринку. Окреслено напрями формування ефективних власників землі в Україні.

***Ключові слова:** земельний пай, оренда, нормативна грошова оцінка землі, рентний дохід, ринок землі, земельна біржа*

Постановка проблеми. Як суб'єкти національної економіки домашні господарства є власниками економічних ресурсів – праці, землі, капіталу та підприємницької здатності. Сільські домогосподарства – це власники землі сільськогосподарського призначення. В Україні на початку 90-х років на основі пайового розподілу землі значна частина сільськогосподарських угідь перейшла у власність домогосподарств. Здавалося б, це мало привести до формування ефективного власника у сільській місцевості. Проте цього не відбулося із багатьох причин, основними з яких є відсутність повноцінного ринку землі та ринку оренди земель сільськогосподарського призначення. Це обумовлює актуальність та важливість дослідження проблеми і напрямів формування доходів сільських домогосподарств від власності на землю.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню тенденцій використання земель сільськогосподарського призначення та розвитку земельних відносин у сільському господарстві присвячені публікації таких вітчизняних економістів та експертів як І. Гладуняк, М. Кобець, С. Кубах, П. Кулинич, О. Нів'євський, Д. Нізалов, А. Попов, М. Пугачов, О. Ходаківська. Проте зазначені автори недостатньо уваги звертають на такі проблеми як невисокі доходи від передачі землі в оренду та відсутність у сільських домогосподарств можливості вільно розпоряджатися землею як своєю власністю.

Метою дослідження є аналіз проблем формування ефективного власника в сільській місцевості та окреслення шляхів збільшення доходів сільських домогосподарств України від власності на землю сільськогосподарського призначення.

Виклад основного матеріалу. За результатами земельної реформи, що розпочалася в Україні з перших років незалежності, 27 млн га земель сільськогосподарського призначення (66 % всіх наявних сільськогосподарських угідь) передано у приватну власність сільським жителям. Їх кількість склала 6,9 млн громадян України [1].

Завдання земельної реформи в Україні полягали у ліквідації державної монополії власності на землю та відродженні ефективного власника у сільській місцевості. Проміжним етапом земельної реформи в Україні стала передача державної землі у колективну власність аграрних підприємств, які потім здійснили її розпаювання, або розподіл на земельні частки (паї). Членам цих підприємств було видано сертифікати єдиного зразка, які гарантували право на земельний пай у земельному масиві, що знаходився у колективній власності.

До кінця 1999 року початковий етап земельної реформи було завершено. Подальші кроки в удосконаленні земельних відносин базувалися на положеннях Указу Президента України від 3 грудня 1999 року № 1599/99 “Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки”. Зазначеним Указом було передбачено [2]:

- реформування колективних сільськогосподарських підприємств на засадах приватної власності на землю та майно;
- забезпечення всім членам колективних сільськогосподарських підприємств права вільного виходу з цих підприємств із земельними частками (паями) і майновими паями та створення на їх основі приватних (приватно-орендних) підприємств, селянських (фермерських) господарств, господарських товариств, сільськогосподарських кооперативів, інших суб'єктів господарювання, основаних на приватній власності;
- запровадження обов'язкового укладання підприємствами, установами, організаціями, які використовують землю для сільськогосподарських потреб, договорів оренди земельної частки (паю), майнового паю з власниками цих часток, паїв із виплатою орендної плати у натуральній або грошовій формі;
- забезпечення встановлення плати за оренду земельного паю;
- виділення єдиним масивом земельних ділянок групі власників земельних паїв, яка звернулася із заявами про відведення земельних ділянок в натурі, з метою спільного використання або надання в оренду цих ділянок;
- забезпечення протягом 2000–2002 років видачі в установленому порядку державних актів на право приватної власності на землю усім бажаючим власникам сертифікатів на право на земельну частку (пай).

Статтею 90 Земельного кодексу України, прийнятого у жовтні 2001 року, було закріплено конституційні права власників земельних ділянок, зокрема [3]: продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину; самостійно господарювати на землі; використовувати в установленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі.

Проте у зв'язку із відсутністю в Україні досконалих інструментів регулювання ринку землі вже з 1 січня 2002 року було тимчасово встановлено мораторій (заборону на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом їх продажу), який діє до сьогоднішнього дня.

Згідно з останніми змінами, у Перехідних положеннях Земельного кодексу України зазначено, що "до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2018 року, не допускається купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення земельних ділянок, які перебувають у власності громадян для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та викупу (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб" [3].

Таким чином, близько 7 млн громадян України стали власниками землі сільськогосподарського призначення. В ринковій економіці за умови ефективного використання землі її власник мав би отримувати значні доходи. В Україні у цій сфері є певні проблеми. Сьогодні переважна більшість власників земельних паїв – це люди пенсійного віку, які не в змозі самостійно обробляти свою землю через відсутність основних засобів виробництва та необхідних коштів для їх придбання. Оскільки продаж землі через запровадження мораторію неможливий, переважною формою реалізації прав власників земельних паїв стала передача землі в оренду (рис. 1).

На початок 2015 року 62,1% розпайованих сільськогосподарських угідь знаходились в оренді, їх площа складата близько 17134,1 тис. га. Договори оренди селяни уклали із різними суб'єктами господарювання, в тому числі з фермерськими господарствами, які виникли в результаті земельної реформи.

Згідно з Указом Президента України від 2.02.2002 року № 92/2002 "Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)", сума орендної плати не може бути менше 3% визначеної відповідно до законодавства вартості орендованої земельної ділянки, земельної частки (паю) [5].



Рис. 1. Структура розпайованих сільськогосподарських угідь на початок 2015 року за способами використання, %

Джерело: побудовано за даними [4]

Базою для розрахунку орендної плати за землю є нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення. Згідно із затвердженою Кабінетом Міністрів України методикою [6] така оцінка провадиться за рентним доходом, який формується залежно від якості, місця розташування і економічної оцінки земель.

Диференціальний рентний доход розраховується за формулою [6]:

$$P_{\text{дн}} = (Y \times \text{Ц} - 3 - 3 \times K_{\text{нр}}) : \text{Ц},$$

де $P_{\text{дн}}$ – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, ц;

Y – урожайність зернових з гектара, ц;

Ц – ціна реалізації центнера зерна, грн;

3 – виробничі затрати на гектар, грн;

$K_{\text{нр}}$ – коефіцієнт норми рентабельності.

У сільському господарстві, крім диференціального рентного доходу, також створюється абсолютний рентний дохід. Загальний рентний дохід обчислюється як сума диференціального та абсолютного рентних доходів.

Нормативна грошова оцінка землі сільськогосподарського призначення визначається як добуток річного рентного доходу за економічною оцінкою виробництва зернових культур, ціни на зерно і терміну його капіталізації за формулою [6]:

$$\Gamma_{\text{оз}} = P_{\text{дн}} \times \text{Ц} \times T_{\text{к}},$$

де $\Gamma_{\text{оз}}$ – нормативна грошова оцінка 1 га землі, грн;

$P_{\text{дн}}$ – загальний рентний дохід, ц;

Ц – ціна 1 ц зерна, грн;

$T_{\text{к}}$ – термін капіталізації рентного доходу (в роках), який встановлюється на рівні 33 років.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення повинна проводитись раз на 5–7 років, остання ж була проведена ще у 1995 році, проте її щороку індексують. У 2012 році було також переглянуто і коефіцієнт рентного доходу та встановлено на рівні 1,756. Слід сказати, що фахівці критично оцінюють чинну нині методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Зокрема, є зауваження щодо використання для розрахунку диференціального рентного доходу застарілих даних – коефіцієнта норми рентабельності, середньорічної урожайності зернових культур, які не відповідають нинішнім реаліям [7, с. 95].

У 2015 році нормативна грошова оцінка 1 га ріллі в цілому в Україні склала 25773 грн [4]. Найдорожчими, відповідно до оцінки, є землі у Черкаській, Донецькій,

Полтавській, Херсонській, Хмельницькій, Чернівецькій, Запорізькій областях, а невисоку оціночну вартість мають землі Житомирської, Чернігівської, Закарпатської та Миколаївської областей.

Отже, ринкової ціни на землю в Україні не існує, як і не існує самого ринку. Разом із тим, у країнах з ринковою економікою ціни на землю коливаються від 5 до 70 тис. дол. за гектар (рис. 2).

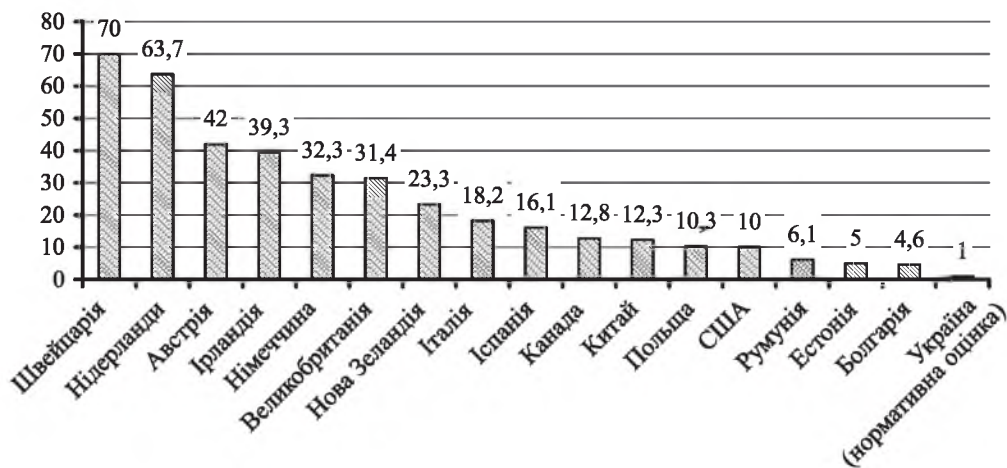


Рис. 2. Ціна 1 га землі сільськогосподарського призначення в різних країнах, тис. дол.

Джерело: побудовано за даними [8; 9]

Станом на 1.01.2015 року середній розмір орендної плати в цілому в Україні склав 664 грн за 1 га [4]. За нинішнім валютним курсом це дорівнює 25 дол./га, тоді як в Болгарії орендар землі сільськогосподарського призначення платить за 1 га 279 дол., в Ірландії – 592 дол., в Нідерландах – 672 дол. [10].

Середній розмір земельного паю в межах України становить близько 4 га. Отже, у 2014 році сільське домогосподарство отримало від передачі в оренду одного земельного паю доход на суму 2656 грн (664 грн × 4 га). У розрахунку на місяць сума доходу від власності на землю склала 221,33 грн, або 5% від загальних сукупних ресурсів домогосподарства. Отже, орендна плата має дуже незначну частку в структурі доходів сільського населення.

Офіційна статистика не виділяє окремо суми надходжень сільських домогосподарств від здачі земельних паїв в оренду. У 2014 році сума грошових доходів від власності (дивіденди від акцій та інших цінних паперів, відсотки за вкладками, доходи від здачі внайми нерухомості) становила в середньому на місяць у розрахунку на одне сільське домогосподарство 100,95 грн [11, с. 198]. Слід зауважити, що частину орендної плати за земельний пай селяни отримують продукцією – зерном, цукром, олією.

Як бачимо, рівень доходів від власності на землю в нинішніх умовах формування земельного ринку є надзвичайно низьким. При цьому аналітики та експерти наголошують на необхідності врахування інтересів як орендодавців, так і орендарів земель. За даними Національного наукового центру “Інститут аграрної економіки”, частка орендної плати за земельні паї у структурі витрат на виробництво продукції рослинництва у сільськогосподарських підприємствах перманентно зростає, досягнувши у 2013 році 12,3% [4]. На нашу думку, така ситуація зумовлена неефективним господарюванням на орендованих землях, відсутністю мотивації до підвищення їх родючості.

Сучасні орендні відносини в українському селі характеризуються невисокою ефективністю. В Україні відбуваються процеси деградації ґрунтів унаслідок нерационального їх використання, порушення сівозмін. У більшості випадків метою орендарів є отримання максимальної рентабельності без вкладання коштів у підтримання родючості ґрунтів, для багатьох із них мораторій є комфортною ситуацією, коли власник не має іншої альтернативи, ніж здавати землю в оренду.

Для формування ефективного власника в сільській місцевості потрібен ринок землі сільськогосподарського призначення із певними елементами державного регулювання. Політики та економісти тривалий час ведуть дискусії щодо необхідності формування цього ринку. На нашу думку, для вирішення існуючих проблем у земельних відносинах в Україні доцільним є вивчення зарубіжного досвіду.

У багатьох країнах ЄС та Америки успішно функціонує ринок сільськогосподарських земель, при цьому в деяких країнах держава бере активну участь в його регулюванні, а в інших – не здійснює прямого втручання у встановлення обмежень щодо придбання землі або регулювання цін на землю.

Найліберальнішим ринком земель сільськогосподарського призначення вважається ринок Ірландії. Тут держава дотує населення, видаючи довгострокові кредити, що дозволило сконцентрувати у приватних руках близько 90% земель. Обмеження на придбання землі в Ірландії відсутні, лише для юридичних-осіб нерезидентів потрібен окремий дозвіл земельних комісій.

Прямим регулювання і втручанням у формування ринкової вартості земель не займається і уряд Польщі. В країні лише впроваджено обмеження на володіння площею орних земель – 500 га на 1 фізичну особу [9]. Кількісні обмеження на продаж земель сільськогосподарського призначення діють і в інших країнах Європи. Наприклад, в Угорщині один власник може придбати не більше 300 га землі, в Іспанії – 250 га, в Румунії – 200 га, в Данії – 155 га [8].

Цікавим є досвід Німеччини, де право на купівлю землі мають лише суб'єкти з досвідом роботи в аграрному комплексі. У цій країні потенційний покупець землі площею понад 1 га має обґрунтувати мету придбання землі й подати свідоцтво щодо фахової підготовки [8].

Вивчення зарубіжного досвіду земельних відносин також показує, що поширеною формою землекористування у багатьох країнах світу є оренда сільськогосподарських угідь. Наприклад, у Словаччині частка орендованих земель у загальній площі землі, що використовується фермерами, складає 96%, у Франції – 84%, Німеччині – 68%, Естонії – 62% [4].

Для формування ефективного власника в українському селі необхідно, на нашу думку, здійснити такі кроки:

- провести інвентаризацію землі, що знаходиться в оренді;
- створити земельну біржу для забезпечення цивілізованих правовідносин у питаннях оренди землі;
- прийняти Закон України “Про обіг земель сільськогосподарського призначення”;
- створити сприятливі умови для розвитку сімейних ферм, що дасть можливість як збільшити доходи сільських домогосподарств, так і підвищити рівень сільської зайнятості;
- законодавчо забезпечити можливість сільським територіальним громадам брати безпосередню участь у формуванні ринку оренди земель та відстоюванні своїх інтересів.

Не можна не погодитись із М. Пугачовим та М. Кобець, які вважають, що процес формування повноцінного ринку землі “необхідно починати, перш за все, із трансформації суспільної думки щодо приватної власності на землю та операцій купівлі-продажу з нею” [12]. Цими питаннями, з нашої точки зору, повинні займатися засоби масової інформації, а також спеціалісти-землевпорядники в органах місцевого самоврядування.

Погоджуємось із експертами, які пропонують законодавчо закріпити мінімальну ціну на землю та встановити її на рівні ціни землі в країнах Центральної Європи. На думку І. Гладуняк, після встановлення адекватної мінімальної ціни на землю в Україні має бути закріплено право власникам земельних паїв не лише здавати їх в оренду, а й продавати виключно державі через земельну біржу [8]. Також вважаємо за потрібне забезпечити нормальне функціонування соціальної інфраструктури сільської місцевості шляхом запровадження адекватного місцевого земельного податку.

Висновки. За результатами дослідження зроблено висновок про неефективність орендних відносин в аграрному секторі України, низький рівень доходів сільських

домогосподарств як власників землі. Формування ринку землі сільськогосподарського призначення дозволить забезпечити повноцінну реалізацію права приватної власності на земельні ділянки власникам земельних паїв, приведе до перерозподілу сільськогосподарських угідь на користь більш ефективного власника, до збільшення доходів домогосподарств та подальшого інтенсивного розвитку аграрного сектору економіки України.

Список використаних джерел

1. Попов А. С. Сучасний стан і основні тенденції використання земель сільськогосподарського призначення / А. С. Попов // Ефективна економіка. – 2016.– № 2 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.economy.nayka.com.ua>
2. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки : Указ Президента України від 3.12.1999 р. № 1599/99 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/U1529_99.html
3. Земельний Кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
4. Ходаківська О. В. Розвиток земельних відносин у сільському господарстві [Електронний ресурс] / О. В. Ходаківська : (Круглий стіл 25 червня 2015 р.). – Режим доступу: <http://imfgroup.com.ua/uk/2015/06/26>
5. Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв) : Указ Президента України від 2.02.2002 р. № 92/2002 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/92/2002>
6. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджена постановою КМУ від 23.03.1995 р. № 213 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua>
7. Шевченко Я. Правове регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель на сучасному етапі / Я. Шевченко // Аграрне право. – 2016. – № 3. – С. 93–97.
8. Гладуняк І. Земля має годувати всю Україну, а не лише олігархів [Електронний ресурс] / І. Гладуняк. – Режим доступу : <http://kh.ridna.ua/2016/11/01>
9. Паланица Н. Рынок земли: международный опыт [Электронный ресурс] / Н. Паланица. – Режим доступа : <http://latifundist.com>
10. Кубах С. Заморожена реформа: як розпорядитись понад 10 млн га державних сільськогосподарських земель [Електронний ресурс] / С. Кубах, О. Нів'євський, Д. Нізалов [та ін.]. – Режим доступу : <http://uga-port.org.ua>
11. Витрати і ресурси домогосподарств України у 2014 році (за даними вибіркового обстеження умов життя домогосподарств України) : [стат.зб.] / Відп. за вип. І. І. Осипова. – К. : Державна служба статистики України, 2015. – 379 с.
12. Пугачов М. Земельна реформа в Україні [Електронний ресурс] / М. Пугачов, М. Кобець. – Режим доступу : http://www.undp.org.ua/agro/pub/ua/P2004_01_02_04.pdf

A. M. LUNYOVA,
старший преподаватель кафедры
фундаментальных экономических дисциплин,
Национальная академия статистики, учета и аудита

**Проблемы и пути формирования доходов
сельских домохозяйств от собственности на землю**

Проанализировано состояние формирования доходов сельских домохозяйств от собственности на землю сельскохозяйственного назначения. Проведено сравнение цены 1 га земли и размеров арендной платы за землю в разных странах. Рассмотрен зарубежный опыт функционирования земельного рынка. Определены направления формирования эффективных собственников земли в Украине.

Ключевые слова: земельный пай, аренда, нормативная денежная оценка земли, рентный доход, рынок земли, земельная биржа.

H. M. LUNYOVA,
Senior lecturer,
Department of Economics,
National Academy of Statistics, Accounting and Audit

**Incomes of Rural Households from Land Ownership:
Problems and Ways of Formation**

At early 90s, a large part of agricultural lands in Ukraine passed into the ownership of rural households as a result of land sharing. However, farmers could not fully implement their right for private property of lands. The objective of the study is to analyze problems related with formation of an effective land owner in rural areas of Ukraine and outline ways for income growth in rural households from land ownership.

The price of 1hectare of arable agricultural land, according to the regulatory monetary valuation, is nearly 1,000 USD, whereas in countries with market economy land prices vary from 5,000 to 70,000 USD per hectare. As sale of land has been impossible in Ukraine due to the introduced moratorium, the prevailing form for implementing rights of shared lands' owners has been lease assignment. The present-day lease relations feature low effectiveness, as rent accounts for only 5% in the total household's income. The following measures are proposed to deal with the existing problems: to make inventory of the leased lands; to creating the land exchange; to enforce the Law of Ukraine "Turnover of Agricultural Lands"; to create favorable conditions for development of family farms.

Results for the study allow for the conclusion that once the market of agricultural lands is formed in Ukraine, farmlands will be redistributed in favor of more effective owners, with the subsequently growing incomes of rural households and the increasing level of rural employment.

Keywords: land share, regulatory monetary valuation of land, rent, land market, land exchange.

Посилання на статтю:

Луньова Г. М. Проблеми та шляхи формування доходів сільських домогосподарств від власності на землю / Г. М. Луньова // Науковий вісник Національної академії статистики, обліку та аудиту: зб. наук. праць. – 2016. – № 3. – С. 78-84.