

УДК 316.422.42

О.Гончарук,
кандидат соціологічних наук

ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ: ЧАС РІВНОВАГИ

Стаття ґрунтується на результатах трьох спеціалізованих досліджень, присвячених проблемам і здобуткам реформування відносин власності на землю, виконаних Центром соціальних експертиз Інституту соціології НАН України у 2010–2012 рр. на замовлення Проекту “Видача державних актів на право власності на землю в сільській місцевості та розвиток системи кадастру”.

Keywords: *land market, land shares owners, farmers and managers of agricultural enterprises, representatives of local self-government, trust, and lease relationships.*

Ключові слова: *ринок земель, власники земельних паїв, фермери та керівники сільськогосподарських підприємств, представники місцевого самоврядування, довіра, орендні стосунки.*

Ключевые слова: *рынок земель, владельцы земельных паев, фермеры и руководители сельскохозяйственных предприятий, представители местного самоуправления, доверие, арендные отношения.*

Слід зазначити, що наші висновки базуються на виключно анкетних даних. Таким чином, вони є аналізом відповідей, наданих учасниками дослідження. Беручи до уваги обмеженість ресурсів, що неминуче супроводжує будь-яке соціологічне дослідження, ми не претендуємо на те, щоб давати об’єктивну оцінку чинності відповідей. У випадках, де відповіді суперечать очікуванням, ми намагаємось пропонувати деякі пояснення. Іноді самі респонденти були невпевненими щодо точного визначення кількостей або значень. Вони подавали, наприклад, приблизні підрахунки обсягів орендної плати, які, мабуть, базувалися на суміші практичного досвіду й “емоційної

інтуїції”, оскільки точно визначити вартість послуг чи продукції, отриманої в рахунок орендної плати, часто не можливо. Ця інтуїція здебільшого відображала, як респонденти оцінювали можливе скасування мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення та запровадження ринку земель.

Таким чином, запропонована робота є відображенням знань і уявлень власників земельних паїв, голів фермерських господарств та керівників сільськогосподарських підприємств, представників місцевого самоврядування, у тому вигляді, як вони надавали цю інформацію дослідникам.

Землі сільськогосподарського призначення: володіння та використання

Земля як приватна власність набувалася респондентами переважно в результаті паювання земель сільськогосподарських підприємств, але не тільки. Найчастіше нинішні власники набували належні їм земельні паї як члена колективних сільськогосподарських підприємств – загальна кількість їх становить 61%. Їх, звісно, було значно більше на початку процесу, але час вносить свої корективи – власники, котрі набули свої земельні паї в результаті успадкування, уже вийшли за своєю чисельністю на друге місце і загалом їх уже 28%. Майже 15% власників отримали свої земельні паї як працівники соціальної сфери, причому частки тих, хто отримав із земель запасу та земель колективних сільськогосподарських підприємств, практично ідентичні. Кількість покупців земельних паїв видається незначною у відносному виразі, близько 1%, водночас у абсолютних цифрах у масштабах України чисельність їх не така вже й незначна. Уважний читач вочевидь звернув увагу на те, що сума відсотків шляхів набуття паїв перевищує 100%. Так сталося тому, що відбувається певний рух паїв, зумовлений передусім демографічними причинами, як наслідок, наявні власники, що набули їх різними шляхами та мають не один пай, передусім через успадку-

вання паїв. Усе ж найчастіше власники мають у особистій власності один земельний пай – так відповіли 80% власників. На другому місці за частотою згадувань – два земельні паї (14%). Чим більша кількість паїв належить особисто респондентам, тим меншою є їх кількість. Три паї мають 2% власників, скільки ж мають чотири і більше паїв. Є також випадки, коли у власності знаходиться менше одного паю – так відбувається тоді, коли пай успадковується більше ніж однією особою. Це не є поширеним у межах 0,1% загальної чисельності власників паїв, але фіксується дослідженням.

Середній розмір земельного паю у межах країни становить 3,72 га, водночас існують суттєві регіональні відмінності. Найбільші середні розміри земельних паїв – на Сході (5,98 га), найменші – на Заході (1,87 га). Середня площа земельних паїв у розпорядженні сімей (домогосподарств) власників паїв відрізняється від середніх розмірів земельного паю окремого приблизно у 1,5 раза і становить 4,52 га. Залежно від регіону є певні відмінності, але варіюються вони незначно. Можна сказати, що в розпорядженні одного середнього сільського домогосподарства України перебуває півтора земельних паї.

Практично всі власники паїв, які проживають у сільській місцевості, мають у своєму розпорядженні також присадибну ділянку. Відсутність такої ділянки може вважатися швидше винятком, а не практикою. Серед усіх власників земельних паїв у сільській місцевості мають присадибну земельну ділянку 97%.

Оскільки три четверті власників паїв передали їх у оренду фермерським господарствам або сільськогосподарським підприємствам, можна оцінити їх землекористування. Площі землекористування фермерських господарств та підприємств мають певну динаміку змін, оцінити яку можна з даних *табл. 1* та *табл. 2* відповідно.

Водночас, оцінюючи ці дані, слід мати на увазі, що не всі вони однаково надійні – на частину запитань не всі респонденти дають відповіді; така специфіка соціологіч-

них досліджень – не можна змусити респондента відповідати на запитання, якщо він цього не бажає. Найчастішими і найповнішими є дві категорії відповідей – про загальне землекористування фермерського господарства чи підприємства та площу сільгоспугідь. Надалі, коли починається уточнення цих даних за категоріями земель, кількість відповідей зменшується. Саме цим викликані такі розбіжності, наприклад, між загальними площами та площами орендованих земель, коли загальна площа менша за площі орендованих земель.

Насправді, відповідь на запитання про площі орендованих земель давалися дещо рідше, а на запитання про загальну площу – практично всіма респондентами. Саме тому найнадійнішими є показники загальної площі та площі сільгоспугідь. Інші показники мають відносно меншу надійність, але оскільки така ситуація притаманна всім трьом дослідженням (не деталізувала площ приблизно однакова кількість фермерів та керівників підприємств), то вони цілком придатні для порівняння в динаміці. Слід мати на увазі, що показники дослідження 2012 р. оперують даними за 2011 р., 2011 – за 2010, 2010 – за 2009 р.

Площі землекористування фермерських господарств зазнають певних змін, і ці зміни полягають у зменшенні як загальних площ землекористування, так і площ орендованої землі. Не можна сказати, що це скорочення різке, але все ж є відчутним. Не виключено, що тут ми спостері-

Таблиця 1

Площа землекористування фермерських господарств
(у середньому, га)

Показник	Всього			У тому числі рілля		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Землекористування	227,47	236,52	185,47	234,81	216,16	174,71
Загальна площа	227,47	236,52	185,47	234,81	216,16	174,71
Площа сільгоспугідь	223,03	190,14	168,29	228,40	188,16	182,52
Площа власної землі	18,95	42,93	16,66	18,50	21,44	18,08
Площа орендованої землі	286,83	309,09	252,19	301,48	323,04	244,47

гаємо певні наслідки заяв вищих посадових осіб держави про скасування мораторію та запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення [1], аж поки Верховна Рада не подовжила його існування до 2016 р. [2]. Втім, прогнозувати існування мораторію до зазначеної дати не доводиться, оскільки не виключено, що політичне рішення про скасування мораторію може бути прийнятим раніше цієї дати.

За результатами опитування власників паїв дослідники відзначили скорочення кількості респондентів, що здали свої паї в оренду порівняно з минулими дослідженнями і висловили гіпотезу про те, що власники паїв не продовжують ті договори оренди, термін котрих закінчився, очікуючи, що ж буде далі і як розвиватиметься ситуація. Схоже, що ця гіпотеза знаходить підтвердження передовсім у динаміці площ землекористування фермерських господарств. Те саме можна сказати про площі землекористування сільськогосподарських підприємств.

Таблиця 2

**Площа землекористування
сільськогосподарських підприємств (у середньому, га)**

Показник	Всього			У тому числі рілля		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Землекористування						
Загальна площа	1196,42	1319,14	1263,87	1321,72	1229,80	1220,54
Площа сільгоспугідь	1221,05	1127,98	1064,78	1356,93	1159,67	1029,62
Площа власної землі	243,27	123,45	334,75	249,28	138,96	89,91
Площа орендованої землі	1273,32	1354,71	1251,45	1299,32	1294,36	1312,03

Спостерігається незначне зменшення площ землекористування і у сільськогосподарських підприємствах. Найрізкіше ця тенденція виражена щодо ріллі; інші показники не мають такого зменшення. Єдиний показник, котрий має тенденцію до зростання, – площа власної землі підприємства (але не ріллі). Отже, основу сільськогосподарського виробництва й у фермерських господарствах, і в сільсько-

Таблиця 3

**Джерела оренди земель
сільськогосподарського призначення (площа, га)**

Статус орендодавця	Фермери			Керівники		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Члени (засновники, акціонери) підприємства	187,81	156,64	29,24	585,26	817,04	226,36
<i>З них є працівниками підприємства</i>	74,58	72,32	200,29	293,96	565,06	643,77
Держава (сільська рада/районна/обласна адміністрація)	68,47	104,42	81,48	277,44	605,72	535,02
Інші приватні особи	324,75	332,31	241,61	1292,61	1118,20	1119,47
<i>З них є працівниками підприємства</i>	175,75	23,52	49,25	298,86	160,90	239,89

господарських підприємствах продовжують становити орендовані землі. У кого ж орендують виробники ці землі? Відповідь на запитання – у табл. 3.

Джерел оренди не так багато, фактично весь їх перелік наведено у таблиці. Чітко виділяються такі тенденції: дедалі менше орендодавців з-поміж засновників (акціонерів) підприємств. Тут можливі всього дві причини: демографічна – засновники вибувають з їх числа за природними причинами та оптимізація структури власників підприємств через перереєстрацію. Таким чином, зменшується кількість засновників з метою посилення ролі тих власників, котрі продовжують залишатися серед засновників. Адже не секрет, що під час реорганізації підприємств не поодинокі випадки, коли членів колективних сільськогосподарських підприємств у повному складі включали до засновників, хоча ніяких функцій з управління вони не виконували. Тому така тенденція цілком зрозуміла та закономірна. До того ж схоже, що працівником підприємства можна бути винятково в тому випадку, коли пай передано в оренду тому ж таки підприємству, і з часом роль саме цього джерела оренди зростає. Головним же

орендодавцем і для фермерських господарств, і для сільськогосподарських підприємств є приватні особи, передусім пенсіонери, котрі не є працівниками цих виробничих структур. У таблиці їх показники виділені жирним шрифтом. Отже, оренда у приватних осіб – загальна і найбільш поширена практика. Але і тут ми спостерігаємо зниження показників обсягів оренди впродовж часу досліджень.

За роки досліджень значно зросла роль держави як орендодавця – це демонструють і фермерські господарства, і підприємства. Не виключено, що, насправді, ця роль змінилася не так сильно – змінилися умови використання державних земель. Просто раніше у багатьох випадках можна було користуватися державними землями без підписання відповідних угод.

Динаміка розмірів орендної плати, що її сплачують фермерські господарства та сільськогосподарські підприємства різним категоріям орендодавців, наведена в *табл. 4*.

Постійне підвищення орендної плати є доконаним фактом, про що свідчать дані таблиці. Оскільки головними орендодавцями для фермерських господарств і підприємств є приватні особи, котрі не є їх працівниками, то вони і цікавлять нас передовсім. Власники земельних паїв, відпо-

Таблиця 4

Розмір орендної плати (грн за 1 га)

Статус отримувача / Статус платника	Фермери			Керівники		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Члени (засновники, акціонери) підприємства	412,3	522,26	576,45	424,4	550,59	539,05
<i>З них є працівниками підприємства</i>	456,8	560,72	646,65	451,9	452,48	562,17
Держава (сільська рада/ районна/обласна адміністрація)	221,5	377,58	633,47	348,4	419,94	2022,8 7
Інше сільськогосподарське підприємство	442,4	586,67	494,29	543,3	803,82	547,67
Інші приватні особи	420,7	548,72	707,27	442,6	572,98	761,30
<i>З них є працівниками підприємства</i>	353,7	627,14	467,00	341,6	528,08	468,05

відно до угод оренди, щорічно повинні отримувати орендну плату в обумовленому обсязі. Про отримання орендної плати заявили 95,2% опитаних власників земельних паїв (90,8% – у дослідженні 2011 р. та 83,8 % – у дослідженні 2010 р.) респондентів. Отже, спостерігаємо позитивну динаміку у сплаті орендних платежів і її фактичне наближення до стовідсоткової оплати. І саме щодо них спостерігається досить потужна позитивна динаміка зростання розмірів орендної плати, причому вона однаково зростає й у фермерів, і у підприємств. Водночас незначний розрив у розмірах орендної плати спостерігається за увесь час досліджень – фермери хоч і незначним чином, але все ж стабільно сплачують трохи меншу суму орендних платежів, аніж сільськогосподарські підприємства. У цілому рівень орендних платежів, на який вказали голови фермерських господарств та керівники сільськогосподарських підприємств, практично збігається з оцінками рівня орендної плати, що на нього вказали власники земельних паїв, – 610 грн за гектар угідь.

Отже, оренда земель сільськогосподарського призначення є основою у стосунках власників земельних паїв і сільськогосподарських товаровиробників. Ці стосунки демонструють стійку тенденцію до упорядкування та суттєвого зростання обсягів орендної плати.

Ринок земель сільськогосподарського призначення: погляд на проблему потенційних учасників

Оскільки приватизація земель сільськогосподарського призначення є докінченим фактом, постає питання про реалізацію прав приватної власності на такі землі, і передусім права на купівлю-продаж. Суспільна думка схиляється до того, щоб купівля-продаж земель сільськогосподарського призначення у Україні не була запроваджена, як це впливає, наприклад, з даних опитування Центру Разумкова [2]. Але варто пам'ятати, що землі сільськогосподарського призначення уже знаходяться у приватній власності тієї частини громадян України, що набули цю власність як

члени колективних сільськогосподарських підприємств та працівники соціальної сфери села або спадкоємці власників паїв, і загальна кількість їх становить майже 7 млн осіб. Інакше кажучи, далеко не всі громадяни України є власниками земель сільськогосподарського призначення або учасниками земельних відносин як сільськогосподарські товаровиробники. У цьому сенсі видається цікавим ставлення власників землі до можливості купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення та фермерів і керівників сільськогосподарських підприємств як таких, що будуть безпосередньо задіяними у процесі. Дані про ставлення до запровадження ринку землі зацікавлених сторін. Крім того, варто також визначитися із мірою неприйняття запровадження ринку земель.

Найпоширеніше ставлення до запровадження ринку землі *власників земельних паїв* – негативне, оскільки загальна кількість противників становить 53,4% (табл. 5). Водночас 46,6% власників земельних паїв можна віднести

Таблиця 5

Ставлення до купівлі-продажу
сільськогосподарських земель (% опитаних)

	Власники ділянок	Фермери та керівники підприємств	Представники місцевого самоврядування
Вільна купівля-продаж, незалежно від громадянства	3,7	5,9	2,4
Землі можуть продаватися і купуватися лише жителями громади, де ці землі розміщені	12,5	8,1	9,4
Вільна купівля-продаж тільки для громадян України	19,4	17,9	16,6
Я за ринок земель, коли будуть створені належні умови, а вони на сьогодні не створені	11,0	23,6	22,8
Землі с/г призначення не можуть бути предметом купівлі-продажу	53,4	44,5	48,8

до прихильників ринку земель (як суму усіх тих, хто не вказав на неприйняття ідеї запровадження ринку), хоч і мають певні вимоги до його функціонування.

Попри те що прихильники вільного, без обмежень ринку землі становлять лише 3,7%, ще майже 43% власників земельних паїв хоча і висувають свої умови щодо можливості існування ринку, але все ж є його прихильниками. Найпоширеніша вимога прихильників ринку земель – необхідність створення належних умов для його існування або тих чи інших обмежень. Водночас дані досліджень засвідчили, що не існує суттєвих відмінностей у ставленні до запровадження ринку земель за ознаками статі – і жінки, і чоловіки за відповідями на це розподілися практично однаково. А от залежно від віку респондентів існують певні розбіжності. Найчастіше противниками ринку землі є представники старших вікових груп, але й серед них – понад 40% прихильників існування ринку земель. Дані досліджень демонструють чітку та однозначну тенденцію – чим молодші респонденти, тим ліберальнішу позицію посідають вони щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення.

Дані щодо ставлення *керівників сільськогосподарських підприємств та фермерів* до запровадження ринку сільськогосподарських земель, що перебувають у приватній власності, засвідчують, що противників запровадження ринку земель серед них менше, аніж серед власників земельних паїв, і кількість прихильників переважає кількість противників.

Рано чи пізно мораторій на купівлю-продаж земель буде скасований, і актуальним стане питання про способи розпорядження земельними паями. Правда, слід мати на увазі, що скасування мораторію не приведе до необхідності одразу приймати рішення щодо розпорядження, оскільки земельні паї у значній частині випадків перебувають в оренді, термін дії котрої для багатьох власників паїв буде тривати певний, часом значний, проміжок часу. Таким чином, зміни у способах розпорядження, якщо вони відбу-

ватимуться внаслідок скасування мораторію, будуть відтерміновані й розпочнуться після закінчення діючих угод оренди.

Загалом власники паїв переважно обиратимуть з чотирьох способів розпорядження належними їм паями: здати в оренду, обробляти самостійно, продати та подарувати. Причому перші два способи розпорядження дозволяє й чинне законодавство. Скасування мораторію відкриє шлях до двох наступних. Але цими новими можливостями мають намір скористатися не так багато респондентів – про них заявили близько 1/4 опитаних (сума кількості тих, хто має намір продати або подарувати пай: відповідно 13,4% та 10,2%). Найпоширенішим способом розпорядитися своєю землею, який мають намір використати респонденти, продовжує залишатися оренда – 56,2%. Ще 13,6% вказали на наміри обробляти свою землю самостійно.

Скасування мораторію, окрім нових можливостей щодо розпорядження земельними паями, відкриває можливість до нарощування обсягів земельних ресурсів у власників паїв через купівлю паю (паїв) або здійснення інших цивільно-правових угод. Серед власників земельних паїв хотіли б збільшити розміри землеволодіння 16% опитаних. Зрозуміло, що існує дистанція між бажанням збільшити розміри землеволодіння та реальною реалізацією цього бажання, але все ж однозначно можна стверджувати, що жителі сільських громад перестали бачити себе виключно у ролі продавців земель сільськогосподарського призначення – частина їх бачить себе у ролі покупців.

Стосовно фермерів і керівників підприємств, то найчастіше планована дія одразу після скасування мораторію – відсутність дій. Вони вважають за необхідне оцінити загальну картину і лише з часом вдаватися до певних дій. На другому місці за частотою намірів у цей же період – залучення до складу засновників нових членів; на третьому – отримання земельних паїв у власність шляхом їх обміну. Стосовно ж планів дій через кілька років після скасування мораторію, то найчастіше вони говорять про

плани “купити частину орендованих нині паїв” – 31,9% та “залучити до складу засновників частину власників земельних паїв” – 19,5%.

Отже, якщо оцінювати наведені показники намірів власників паїв та агробізнесу, то слід зробити висновок, що “земельний бум” не намічається – відносно невелика частина власників паїв планує позбутися їх, а далеко не кожен бізнесмен у сфері сільськогосподарського виробництва планує купувати земельні паї після скасування мораторію.

Чи існує взагалі принципова необхідність купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення? Стосовно земель, що знаходяться у приватній власності, то вона необхідна хоча б в силу реалізації самих принципів приватної власності. Обов’язковою рисою приватної власності є можливість володіння, використання та розпорядження власністю. Заборона (або неможливість) розпорядитися власністю свідчить або про відсутність реального права приватної власності й існування її як декларативної, або про порушення права власності.

Правовий аспект проблеми надзвичайно важливий, але він не єдиний. Існує також економічний бік питання. Держава може надати допомогу тільки у вигляді нормативних актів, що сприятимуть розвитку галузі. Але власність, у тому числі земельна, повинна використовуватись як фінансовий інструмент [3].

Противники запровадження ринку земель наполягають на тому, що земля належить українському народу. Ця теза закріплена у Конституції [ст.13] і видається за визначальну в земельних відносинах[4]. Але ж Конституція говорить про землю України як про територію держави і йдеться про те, що територія держави належить народу України і не може бути продана або передана у власність будь-якій іншій державі. Таке твердження беззаперечно і запитань не викликає. Стосовно ж земельної реформи “земля” – це не територія, а основний засіб виробництва, і виступає як власність, котра, правда, має певні особливос-

ті. У такому сенсі земля як власність буде не територією, власністю буде родючий шар ґрунту з визначеними на місцевості межами. Наприклад, поклади корисних копалин все одно будуть власністю держави, навіть якщо знаходяться вони на землях, що перебувають у приватній власності. Землі сільськогосподарського призначення можуть використовуватися виключно для сільськогосподарського виробництва без зміни цільового призначення. Якщо уявити, що білоруський фермер купить певну кількість сільськогосподарських угідь в Україні, то “земля” як територія все одно буде власністю українського народу і не перейде у власність народу білоруського, але “земля” як засіб виробництва дійсно належатиме іноземцю.

Постулат “земля завжди належатиме українському народу” не безсумнівний, зокрема, і тому, що ми уже жили в країні, де все належало народу. Очевидно, що земля як засіб виробництва повинна мати конкретного власника чи власників – державу в особі конкретних структур, сільськогосподарське підприємство або приватну особу (об’єднання приватних осіб), виходячи з принципу економічної доцільності та відповідності нормам права.

Література

1. Уряд хоче скасувати мораторій на продаж землі з 1 січня 2012 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.newsru.ua/finance/17jan2011/morator.html>
2. Про внесення змін до Земельного кодексу України: Закон України від 20 листопада 2012 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/5494-17>
3. Національна безпека і оборона. – 2012. – №1 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.uceps.org/ukr/journal.php>
4. Конституція України від 28.06.1996 Відомості Верховної Ради України. – 1996.– № 30. – Ст. 141.