

РИНОК ЗЕМЕЛЬ У ДЗЕРКАЛІ СОЦІОЛОГІЇ

Олександр ГОНЧАРУК,

кандидат соціологічних наук,
старший науковий співробітник
відділу соціальної експертизи
Інституту соціології НАН України

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 роках на замовлення Проекту «Видача державних актів на право власності на землю в сільській місцевості та розвиток системи кадастру».

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

УДК 316.422.42

■ Постановка проблеми

Оскільки приватизація земель сільськогосподарського призначення є докінченим фактом, постає проблема реалізації прав приватної власності на такі землі, і передусім права на купівлю-продаж. Час од часу питання купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у приватній власності, загострюється або у зв'язку з завершенням чергового терміну мораторію, як це було найчастіше, або у зв'язку з декларацією намірів на найвищому державному рівні щодо запровадження ринку земель. Актуальність проблеми загострюється ще й у зв'язку з тим, що у громадян країни відсутній досвід ринкових відносин саме у цій сфері, відповідно, важко спрогнозувати подальший розвиток подій.

■ Аналіз основних досліджень і публікацій

З'ясування ставлення українців до запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення досліджується соціологами вже більше двадцяти років [1, 2, 3], і найчастіше висновок, який можна зробити з публікацій результатів — висновок про те, що запровадження ринку земель негативно сприймається українським суспільством.

■ Мета дослідження

Оскільки питання ринку земель все більшою мірою набуває рис не стільки проблеми економічного характеру, скільки форми політичної боротьби, а, отже, спекулятивного, постає проблема реальної оцінки громадської думки з цього приводу. Таке оцінювання і було метою проведених досліджень.

■ Виклад основного матеріалу

Учасниками досліджень були власники земельних ділянок (паїв) у сільській місцевості, голови фермерських господарств та керівники сільськогосподарських підприємств, представники місцевого самоврядування сільських громад. Усі дослідження здійснювалися за репрезентативною вибіркою для кожної з категорій респондентів у 7 регіонах України — Північ (представлена Чернігівською та Сумською областями); Південь (Одеською та Херсонською), Захід (Івано-Франківською, Львівською), Схід (Донецькою, Харківською), Центр (Полтавською, Вінницькою областями). Було виокремлено Київську область як столичний регіон та АР Крим як автономію. Кількість респондентів-власників земельних паїв у кожній з областей було визначено пропорційно до кількості власників земельних паїв. Кількість респондентів з числа фермерів та керівників сільгоспідприємств було визначено пропорційно до кількості суб'єктів господарювання в кожній із областей.

У зв'язку з цим звернемо увагу на ставлення до запровадження ринку не населення загалом, хоча і такий підхід має право на існування [2], а потенційних суб'єктів цього процесу, дані про яке наведено на рис. 1.

Для спрощення сприйняття даних рисунка можемо відразу взяти до уваги той факт, що насправді респонденти у своєму ставленні до запровадження ринку земель діляться на дві великі частини. Перша — це ті, хто вважають, що земля не може бути предметом купівлі-продажу. Віднесемо їх до числа противників ринку земель. Усі вони однакові у своєму неприйнятті торгівлі землями. Друга частина респондентів — це прихильники запровадження ринку земель. Вони неоднорідні за своїм складом, оскільки за вільну, без обмежень купівлю-продаж виступає незначна їх частка, решта висувають певні вимоги та обмеження. Але попри такі вимоги — вони все одно є не противниками запровадження ринку земель, а його прихильниками.

Щодо обмежень — так, мабуть, не знайти країни, де б тих чи інших обмежень не існувало — надто вже специфічним ресурсом є землі сільськогосподарського призначення.

Отже, противники запровадження ринку земель мають більшість лише серед однієї категорії потенційних учасників цього ринку — власників земельних ділянок. Але за своєю чисельністю — це наймасовіша категорія. Водночас і прихильників серед них доволі багато, і загальна кількість їх також доволі велика, і про домінування одних або інших говорити не доводиться. Інші ж категорії опитаних — представники агробізнесу та місцевого самоврядування — демонструють переважання прихильників запровадження ринку земель над його противниками, причому найбільш проринково налаштованими виявилися представники місцевого самоврядування.

Регіональні розподіли оцінок вказують на існування значних відмінностей у ставленні до запровадження ринку земель. Якщо аналізувати їх з точки зору поділу на «прихильників» і «противників», то слід визнати, що «прихильники» зосереджені переважно у трьох регіонах: Київській області, на Заході та в АР Крим, де вони мають значну перевагу перед «противниками». Відповідно найбільша кількість «противників» зосереджена також у трьох регіонах — передовсім у Центрі та на Сході, трохи меншою мірою — на Півночі. Дані трирічних спостережень щодо ставлення власників земельних паїв до запровадження ринку земель вказують на існування значної поляризації

оцінок, з незначним домінуванням противників ринку земель упродовж тривалого часу. Після оприлюднення владою намірів скасувати мораторій і запровадити ринок земель не відбулося перелому у тенденціях щодо ставлення до зазначеної проблеми. Водночас не відбулося і росту неприйняття ідеї.

Оскільки учасники опитування діляться на прихильників та противників запровадження ринку земель, то логічно стверджувати, що найперше вони орієнтуються на вигоди та безпеки від таких дій особисто для себе (для власників паїв) та своїх виробничих структур (для фермерів та керівників підприємств). Останнім було запропоновано оцінити очікувані ними переваги від запровадження ринку земель, які вони хотіли б або могли використати, та небезпеки для діяльності фермерських господарств та сільськогосподарських підприємств. Головною перевагою запровадження ринку с/г земель більшість опитаних назвала можливість отримання кредитів під заставу (41,1%). Значною є й кількість бажаючих купити землі сільськогосподарського призначення: хотіли б викупити частину земель, яку нині орендують, 35,4% респондентів, та розширити площі землеволодіння за рахунок купівлі додаткових ділянок — ще 27,8%. Досить значна частка опитаних — майже 1/3 — має наміри збільшити статутний фонд

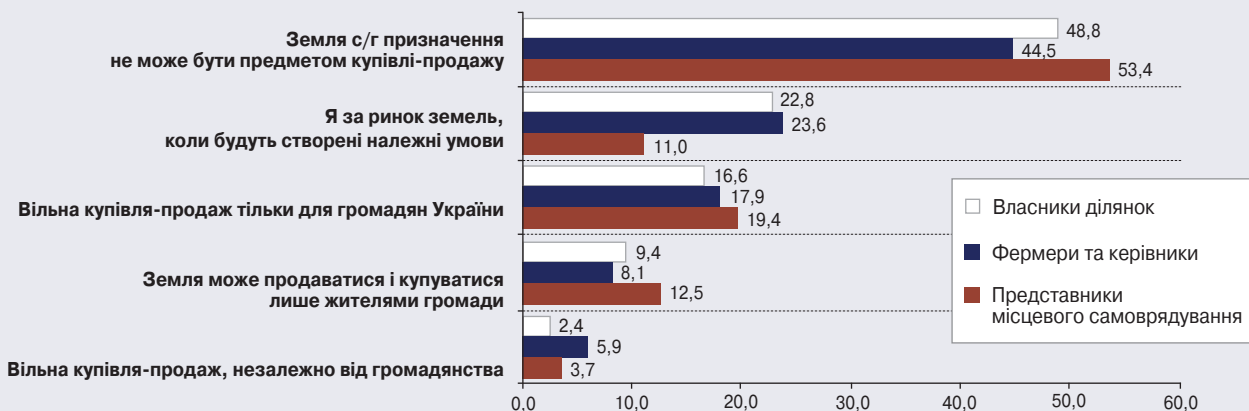
через залучення нових партнерів та внесок власних земель до нього ж.

Водночас опитані респонденти по-різному оцінюють головні небезпеки. Для фермерів — це втрата перспектив розширення фермерських господарств, оскільки на ринку земель вони не зможуть скласти конкуренцію фінансово-промисловим групам (57,4%). Для керівників с/г підприємств — це передовсім небезпека втрати частини орендованих нині земель (64,5%). Отже, небезпеки від запровадження ринку земель найперше полягають у перспективах втрати звичних обсягів землекористування, а переваги — у розширенні перспектив кредитування і для фермерських господарств, і для сільськогосподарських підприємств.

Що стосується власників паїв, то їм запитання про переваги та небезпеки не ставилося, їх запитували про причини неприйняття ідеї запровадження ринку земель значною кількістю власників паїв, попри те, що серед них доволі багато таких, хто хотів би продати належний йому земельний пай (15,5%) або позбутися його іншим чином — обміняти на товари чи послуги, подарувати, передати до статутного фонду підприємства (14,7%). Більшість — майже 60% — планують і надалі здавати належні їм паї в оренду, тому запровадження ринку не повинно відчутно вплинути на них. Серед власників паїв присутні не тільки ті, хто декларує бажання продати належні їм паї — частина

Рисунок 1

СТАВЛЕННЯ ДО КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ, ЩО ПЕРЕБУВАЮТЬ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ, %



власників паїв хотіли б купити чи отримати земельний пай в інший спосіб у випадку скасування мораторію, і загалом їх кількість становить 15% опитаних. Багато це чи мало? З урахуванням кількості власників земельних паїв, що становить близько 7 млн осіб, показник абсолютного числа таких бажаючих становить велетенську кількість — близько одного мільйона. Звісно, між бажанням і можливістю існує значна різниця, проте можна прогнозувати досить активну участь власників паїв у процесах купівлі-продажу земель як покупців цих паїв.

Оскільки бажаючих збільшити свою земельну власність, або продати земельні паї досить багато, виникає запитання: у чому ж причина переважно негативного ставлення сільського населення (адже саме воно переважно є власником земельних паїв) до скасування мораторію та запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення? Саме таке запитання було поставлене власникам паїв, і розподіл відповідей на нього наведено на рис. 2.

Перший же висновок, що випливає з даних рисунка, свідчить, що насправді цих причин не так багато, водночас усі вони досить важливі. Загалом же в 4 випадках із 5 мова йде або про претензії до влади, або недовіру до неї ж. Практично усі варіанти відповідей щодо причин

недовіри (окрім «неприйняття того факту, що землі можуть бути товаром») стосуються органів влади: різних рівнів і різних гілок. Найбільше претензій до влади вищого рівня щодо законодавства — до Верховної Ради — та загалом недовіра до органів влади національного рівня. Місцева еліта в особі органів влади також не користується довірою власників земельних паїв практично такою ж мірою, як і судова система (йдеться про оцінку респондентами її здатності забезпечити справедливий розгляд справ). Брак інформації хоч і посідає останнє місце в переліку, також фігурує серед суттєвих перешкод на шляху запровадження ринку земель.

Висновок із наведеного вище рисунка — ключовим питанням запровадження ринкових відносин у сфері землеволодіння є питання недовіри пересічних громадян до представників органів влади практично в усіх її іпостасях. Таким чином, для повороту в суспільних настроях потрібне завоювання довіри громадян. Це не потребує додаткового бюджетного фінансування, що є плюсом; мінусом є те, що така ціль потребує політичної волі і відносно тривалого часу. Цікаво, що оцінки причин неприйняття запровадження ринку земель є практично ідентичними і у власників паїв, і у представників місцевого самоврядування.

На думку дослідників, проблема довіри є ключовою у ставленні до за-

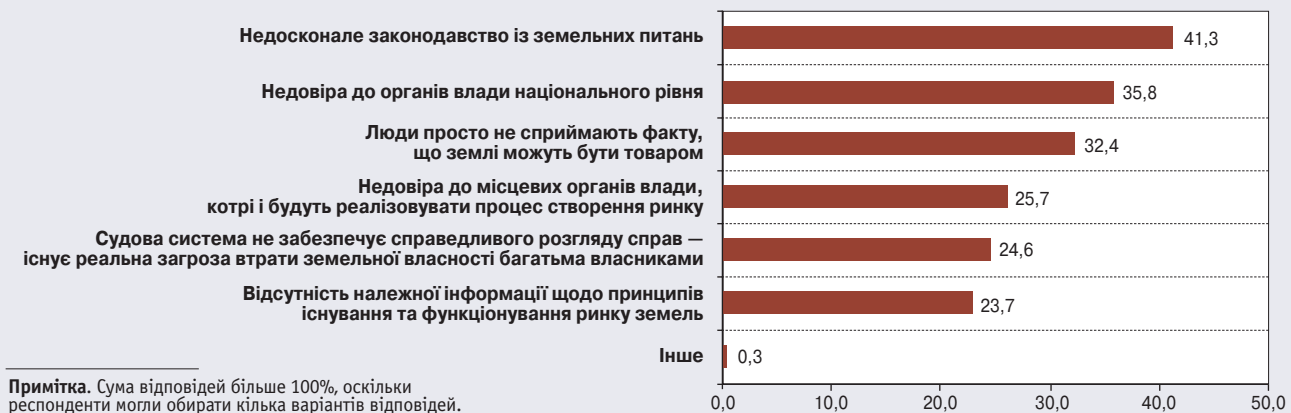
провадження ринку земель, але не єдиною. Не менш важливу роль тут відіграє елемент стабільності. Річ у тім, що за час, який минув від часу початку паювання, відбулася певна стабілізація ситуації. Оренда земель сільськогосподарського призначення стала основою у стосунках власників земельних паїв і сільськогосподарських товаровиробників. Ці стосунки демонструють стійку тенденцію до упорядкування відповідно до норм чинного законодавства та суттєвого зростання обсягів орендної плати. Власники земельних паїв, відповідно до угод оренди, щорічно повинні отримувати орендну плату в обумовленому обсязі. Про отримання орендної плати заявили 95,2% опитаних (90,8% у дослідженні 2011 року та 83,8% у дослідженні 2010 року) респондентів. Отже, спостерігаємо позитивну динаміку у сплаті орендних платежів і її фактичне наближення до стовідсоткової оплати. Що стосується обсягів орендної плати за земельні паї, то звернемося до даних табл. 1.

Таблиця 1
РОЗМІР ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ, розподіл за роками, грн за га

Показник	2010	2011	2012
В середньому	464,3	436,69	610,0
Медіана	350,0	380,00	500,0
Мода	300,0	150,00	500,0
Мінімум	50,0	1,50	91,0
Максимум	2000,0	3000,00	2500,0

Рисунок 2

ПРИЧИНИ НЕПРИЙНЯТТЯ БАГАТЬМА ГРОМАДЯНАМИ ІДЕЇ ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, %



На основі даних таблиці можна зробити кілька висновків. Перший і найголовніший полягає в тому, що спостерігаємо значне підвищення розмірів орендної плати, причому за всіма показниками: середнім значенням, медіаною та мінімальним значенням. Хоча у таблиці наведені тільки оцінки власників паїв, їх слід вважати об'єктивними, оскільки вони практично співпадають з даними, наведеними орендарями.

Середні значення плати за один гектар угідь показують, що в дослідженні 2011 року (коли платежі здійснювалися за 2010 рік) їх певне співпадіння з даними дослідження 2010 року (платежі за 2009 рік) і навіть незначне зниження орендної плати за гектар угідь. Утім, воно було доволі незначним і цю різницю можна проігнорувати. Так чи інакше, але показники розмірів оплати за земельні паї в більш успішному для сільськогосподарського виробництва 2009 році практично тожні показникам менш успішного 2010 року. 2011 рік був також досить успішним з точки зору обсягів сільськогосподарського виробництва, зате розміри плати за земельні паї продемонстрували значне, практично 30%-е, зростання!

Причому зросли не тільки середні показники, а й усі інші. Якщо у 2011 році за результатами 2010 половина власників паїв отримувала як орендну плату до 380 гривень за гектар, а інша — більше 380, про що свідчить показник медіани, то нині таким «вододілом» став показник у 500 гривень за гектар. Відповідно, найбільший ріст спостерігається щодо показника «мінімум», який виріс найбільше. Тобто, якщо у 2011 році знаходилися орендарі, котрі вважали за можливе сплачувати 1,5 гривні за гектар угідь, то в 2012 році таких уже не було.

Регіональні показники рівнів орендної плати свідчать про те, що спостерігається вирівнювання розмірів орендної плати. Відхилення цих розмірів від середніх становить 10-20%, що загалом свідчить про відсутність як демпінгової складової, так і завищеної плати за землю.

У поєднанні з фактом росту орендної плати це також слід віднести до позитиву. Чи можна говорити про рівновагу, що склалася на ринку оренди земельних паїв? На думку дослідників, — дещо зарано, оскільки є резерви для подальшого підвищення рівня орендної плати передовсім за рахунок його вирівнювання. Оскільки половина орендодавців отримує 500 гривень за гектар угідь і більше, то, очевидно, й інша половина має всі підстави сподіватися на такий же рівень оплати.

Так чи інакше, але з урахуванням того факту, що середній розмір земельного паю в розпорядженні респондента — 3,72 га, сім'ї респондента — 5,42 га, орендна плата є суттєвим джерелом доходів, до того ж — стабільним та таким, що має тенденцію до зростання. У цьому сенсі питання запровадження ринку земель є таким, що спрямоване у невідоме — хто зна, як воно буде надалі, а от уже сьогодні ситуація для сторін є цілком прийнятною.

■ Висновки

Чи існує взагалі принципова необхідність купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення? Що стосується 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 в якості декларативної, або про порушення права власності. В українському соціумі дійсно існує неприйняття ідеї запровадження ринку земель, але проблема має не економічне, а ідеологічне чи світоглядне підґрунтя — в основі лежить недовіра до дій влади усіх гілок та рівнів. Ключовим питанням запровадження ринкових відносин у сфері землеволодіння є завоювання довіри пересічних громадян до дій влади.

Література

1. Українське суспільство 1992-2012. Стан та динаміка змін. Соціологічний моніторинг / За ред. В.М. Ворони, М.О. Шульги. — К.: Інститут соціології НАН України, 2012. — 660 с.
2. Національна безпека і оборона, № 1, 2012. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.uceps.org/ukr/journal.php>
3. Аграрна реформа в Україні (соціологічна діагностика). За ред. В.І. Тарасенка. — К.: Ін-т соціології НАН України, 2007. — 576 с.

LAND MARKET IN THE MIRROR OF SOCIOLOGY

Oleksandr Goncharuk

The article is based on the results of the three specialized surveys, dedicated to problems and benefits of the land ownership reform. The three surveys had been implemented by the SE "The Center of Social Expertizes" of the Institute of sociology of the National Academy of Sciences of Ukraine in 2010-2012 within the Project «Release of state acts on ownership right for rural lands, and development of the cadaster system».

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

Oleksandr Goncharuk, Ph.D. in sociology, senior researcher of social expertise department of Institute of Sociology, National Academy of Sciences of Ukraine, csep@csep.kiev.ua.

РЫНОК ЗЕМЕЛЬ В ЗЕРКАЛЕ СОЦИОЛОГИИ

Александр Гончарук

Статья основывается на результатах трех специализированных исследований, посвященных проблемам и достижениям реформирования отношений собственности на землю, выполненных Центром социальных экспертиз Института социологии НАН Украины в 2010-2012 годах по заказу Проекта «Выдача государственных актов на право собственности на землю в сельской местности и развитие системы кадастра».

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

Гончарук Александр Савович, кандидат социологических наук, старший научный сотрудник отдела социальной экспертизы Института социологии НАН Украины, csep@csep.kiev.ua.