

УДК 336.71

**В.Ю. Прокопенко**, канд. екон. наук

Харківський національний університет внутрішніх справ, м. Харків, Україна

**ПРИВАТИЗАЦІЙНІ ПРОЦЕСИ В СЕГМЕНТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ НЕРУХОМОСТІ  
РИНКУ НЕРУХОМОСТІ: ОСОБЛИВОСТІ, ПРОБЛЕМИ, НАСЛІДКИ****В.Ю. Прокопенко**, канд. екон. наук

Харьковский национальный университет внутренних дел, г. Харьков, Украина

**ПРИВАТИЗАЦИОННЫЕ ПРОЦЕССЫ В СЕГМЕНТЕ ЗЕМЕЛЬНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ: ОСОБЕННОСТИ,  
ПРОБЛЕМЫ, ПОСЛЕДСТВИЯ****Valeriia Prokopenko**, PhD in Economics

Kharkiv National University of Internal Affairs, Kharkiv, Ukraine

**THE PRIVATIZATION PROCESSES IN THE SEGMENT OF LAND REAL ESTATE  
AT REAL ESTATE MARKET: FEATURES, PROBLEMS, CONSEQUENCES**

*Висвітлено приватизаційні процеси в сегменті земельної нерухомості ринку нерухомості. Проаналізовано наслідки приватизаційних процесів, визначено негативні їх сторони. На основі соціологічних опитувань з'ясовано думки пересічних громадян, які отримали у приватну власність земельну нерухомість сільськогосподарського призначення.*

**Ключові слова:** земельна нерухомість, земельна нерухомість сільськогосподарського призначення, ринок нерухомості, приватизаційні процеси.

*Освещены приватизационные процессы в сегменте земельной недвижимости рынка недвижимости. Проанализированы последствия приватизационных процессов, определены негативные их стороны. На основе социологических опросов выяснены мнения рядовых граждан, которые получили в частную собственность земельную недвижимость сельскохозяйственного назначения.*

**Ключевые слова:** земельная недвижимость, земельная недвижимость сельскохозяйственного предназначения, рынок недвижимости, приватизационные процессы.

*This paper is devoted to privatization of land in a segment of real estate market. Analyzed the consequences of privatization, by their negative sides. Based on opinion polls clarified thoughts of ordinary people who received land in private ownership of property for agricultural purposes.*

**Key words:** land property, land property for agricultural purposes, the real estate market, privatization.

**Постановка проблеми.** Нерухомість є всеохопним простором життєдіяльності людини у будь-які історичні часи, при будь-якому політичному чи економічному устрої в державі чи без держави; вона оточує нас з усіх сторін суспільного виміру життя і в різних площинах.

Зі стародавніх часів нерухомість традиційно являла собою одне з найвагоміших індивідуальних і суспільних благ, розглядати яке необхідно в різних площинах суспільного виміру: соціальній, економічній, правовій та фізичній [3, с. 18–19] і визначати як особливий об'єкт суспільних відносин, що є соціальним благом, який включає до свого складу земельну і створену нерухомість та систему прав на них, є капіталом/фінансовим активом у матеріальній формі або доходом минулих/майбутніх періодів [3, с. 30–31]. У такому контексті конструкція категорії “нерухомість” складається із “земельної нерухомості” (земля, земельна ділянка) і “створеної нерухомості” (нерухомість збудована, створена на земельній нерухомості). Введення цих понять дозволяє коректно відобразити багатовимірність та просторовість інституційної конструкції нерухомості.

Враховуючи особливе місце земельної нерухомості в конструкції категорії нерухомості, важливо виокремити сегмент ринку земельної нерухомості [3, с. 42].

Разом з тим постійного вивчення та вдосконалення потребують механізми та процеси, що пов'язані з функціонуванням ринку нерухомості загалом і кожного окремого його сегмента, для цього необхідно розглянути питання, пов'язані з приватизацією земельної нерухомості в Україні для того, щоб у подальшому окреслити перспективи його ефективного поступу для досягнення цілей політики соціально-економічного розвитку.

**Метою** дослідження є вивчення вітчизняної практики приватизаційних процесів у сегменті земельної нерухомості ринку нерухомості з метою розкриття її особливостей, визначення проблем та недоліків для можливого скорішого їх усунення.

**Виклад основного матеріалу.** В радянські часи, починаючи з 1917 року, нерухомість, у тому числі земельні ділянки, як самостійний вид об'єктів земельних та цивільних правовідносин не були визначені. Зі скасуванням приватної власності на землю та прийняттям у 1917 році Декрету “Про землю” поділ речей на рухомі та нерухомі було ліквідовано. Уся земля перейшла у виключну власність соціалістичної держави і могла надаватися іншим особам лише на правах користування.

На початку 90-х років минулого століття в незалежній Україні з'являються приватні об'єкти нерухомості з вільним ринковим обігом та новий сегмент економіки – ринок нерухомості.

Приватизаційні процеси в економіці стали і передумовою виникнення ринку нерухомості. Вільний ринковий обіг нерухомості характерний всім сегментам ринку, крім земельного. У приватизаційних процесах використовувалися такі приватизаційні інструменти, як приватизаційні папери (житлові чеки, приватизаційні сертифікати), що застосовувалися для приватизації житлової, комерційної, виробничої, промислової нерухомості. Згідно зі ст. 1 Закону України “Про приватизаційні папери” приватизаційні папери – це особливий вид державних цінних паперів, які засвідчують право власника на безоплатне одержання у процесі приватизації частки майна державних підприємств, державного житлового фонду, земельного фонду [2].

Окремим видом приватизаційних паперів є земельні бони. Однак у зв'язку з відсутністю консенсусу щодо формування земельного сегмента ринку нерухомості земельні бони не випускалися, а їх правовий статус не визначено. Приватизація земельної нерухомості в Україні відбувається і без випуску приватизаційних інструментів.

Разом з тим, зважаючи на особливе місце в економіці України сегмента земельної нерухомості ринку нерухомості, зосередимо увагу на його становленні.

Інституційні зміни в сегменті земельної нерухомості розпочалися наприкінці 1990 року з прийняттям Постанов Верховної Ради УРСР “Про земельну реформу”, “Про порядок введення в дію Земельного кодексу УРСР”. Вся земельна нерухомість з 15 березня 1991 р. оголошувалися об'єктом земельної реформи, у зв'язку з переходом української економіки до ринкових відносин.

У 1992 році приймається Закон України “Про форми власності на землю”, де визначається можливість введення в Україні разом з державною колективною і приватною формою власності на землю. При цьому наголошується, що всі форми власності є рівноправними. Цим законодавчим актом були створені інституційні підстави для приватизації земельної нерухомості.

На 01.01.2000 р. у країні 49 % земельного фонду перебувало у державній власності, 44 % – в колективній і лише 7 % – у приватній.

На сьогодні фонд приватизованої земельної нерухомості в Україні майже повністю складається з земель сільськогосподарського призначення. Ця частина національного багатства була передана новим власникам безоплатно, тобто неринковим шляхом, але наявність обширної приватної земельної власності з правом її продажу (тимчасово відкладеним мораторієм) слід розглядати як створення первинного ринку земельної нерухомості.

За даними Державного земельного агентства України, земельний фонд України станом на 1 січня 2011 року становить 60 354,8 тис. га. Із загальної площі земельної нерухомості України площа земельної нерухомості сільськогосподарського призначення становить 42 791,8 тис. га (70,9 %). Площа сільськогосподарських угідь становить 41 576,5 тис. га (68,9 %), з них площа ріллі 32 476,5 тис. га (53,8 %). Тобто близько 70 % земельної нерухомості в Україні лишаються поза ринком.

Через приватизаційні процеси громадянам – власникам земельних ділянок було надано 15,6 млн державних актів на право власності на земельну ділянку; 78,4 тис. державних актів – юридичним особам та 428,9 тис. державних актів на право постійного кори-

стування земельною ділянкою. До бази даних автоматизованої системи державного земельного кадастру внесено відомості про понад 7,7 млн земельних ділянок, що перебувають у власності чи користуванні фізичних та юридичних осіб.

За результатами соціологічного дослідження “Оцінювання проведення земельної реформи в Україні” [4] власність на земельну нерухомість набувалася в такому розрізі: через членство в колективному сільськогосподарському підприємстві (далі – КСП) (у результаті паювання земель КСП) – 60,9 %; через спадкування – 27,5 %; працівникам соціальної сфери – частка була виділена з земель запасу – 7,3 %; працівникам соціальної сфери – паювання земель КСП – 7,3 %; інше – 0,7 % (набування власності через дарування або міну); покупців земельної ділянки (паю) – 0,6 %.

Отже, найчастіше земельні ділянки отримували члени КСП, майже 15 % власників – працівників соціальної сфери, причому частки тих, хто отримав із земель запасу та земель КСП, однакові. Кількість покупців є не значною у відносних величинах, однак у масштабах країни чисельність їх доволі значна.

Переважно, власник земельної нерухомості має в особистій власності або один земельний пай (це близько 80 % всіх власників земельної нерухомості), або два земельних паї – близько 15 %. Причому площа земельних паїв має велику розбіжність: мінімальний розмір становить 0,06 га, середній – 4 га, максимальний – 150 га [4]. До речі, як правило, всі землевласники паїв мають у приватній власності і присадибні ділянки.

На сьогодні 80 % опитаних землевласників здають землю в оренду. Середній розмір орендної плати по Україні становить 464 грн за 1 га угідь (однак існує розбіжність за територіальною ознакою: мінімальна сума становить 50 грн на Півдні, а максимальна – 2 000 грн – Схід, Південь), середній термін оренди – становить 8,4 року (мінімум – 1 рік, максимум – 49 років, найпопулярніший термін оренди – 5 років). Орендна плата має тенденцію до збільшення, якщо у 2007 році вона становила 185 грн за 1 га, то сьогодні це величина наближається до 500 грн. Щодо форми, в якій отримують орендну плату власники, то 1/3 власників її отримують у грошовій формі, а інші 2/3 – в натуральній – товарами, послугами. Приблизно кожний шостий опитаний відповів, що отримує орендну плату в комбінованій формі – натурою, грошима.

Основною метою приватизації є ефективне використання ресурсу, майна, активу, в нашому випадку, нерухомості. Тобто приватизація нерухомості – це пошук та передача нерухомості ефективному власникові. Цікавим для цього дослідження є соціологічне опитування саме власників земельної нерухомості з приводу розпорядження такою нерухомістю.

За даними дослідження, опитані розпорядилися земельним паєм (якби можливість виникла сьогодні) за такими варіантами: здали в оренду – 70 %; продали – 13,5 %, обробляли самостійно як приватна особа – 7,7 %, створили би с.-г. підприємство – 3,9 %, подарували – 2,7 %, інше – 2,4 %, обміняли на якість матеріальні речі – 2,2 %, створили фермерське господарство – 0,8 % [4].

Отже, 70 % опитаних, фактично передали б свої паї в оренду, а більше 30 % – вчинили б інші дії, що складаються з кількох альтернатив: продаж землі – 13,5, міна на якість матеріальні речі – 2,2 %. Охочих працювати самостійно на землі лише 7,7 %, а створити фермерське господарство – 0,8 %. Це все є прагненнями, заснованими на особистому досвіді бути власником земельної нерухомості сільськогосподарського призначення.

Інституційні зміни на ринку нерухомості внаслідок приватизаційних процесів і застосування приватизаційних інструментів змінюють і правила, норми, стереотипи поведінки. Населення і суспільство не були готові до цього. В умовах планової економіки населення сільської місцевості було зайнято у радгоспах, колгоспах тощо: показники зайнятості варіювалися в межах 85–90 % зайнятих від працездатного населення. З ринко-

вими перетвореннями відбувається зміна і правил гри, і механізмів забезпечення їх виконання. Зокрема, зникають певні інститути, інститути-організації (колгоспи, радгоспи тощо), проте нові не з'являються. Поява приватних фермерських господарств є незначною, і більшість сільського населення залишається без роботи та за межею бідності, маючи при цьому ділянку земельної нерухомості сільськогосподарського призначення, яку можна обробляти самому, або – здати в оренду. У першому випадку не вистачає коштів на технічне обладнання, добрива, насіння чи поголів'я худоби, до того ж важко вийти на ринки збуту малому сільгоспвиробникові. Сільськогосподарську продукцію перекупники скупають за безцінь, так і виникає замкнуте коло. Щодо оренди, то орендна плата невелика, виплачують її часто натурою, тому здавання в оренду земельної нерухомості не забезпечує пересічному громадянину належного рівня доходу.

В умовах планової економіки сільське населення було найменш забезпечене. Тому, з цієї позиції, приватизація надала мешканцю села можливість відчутти себе власником, проте інститут нерухомості, як уже зазначалося, диктує необхідність дотримуватися певних норм, правил, стереотипів поведінки носіїв цього інституту. За даними соціологічного дослідження, яке проводилося на всій території України, саме власники зазначили, що не здатні самостійно обробити власну землю та економічно ефективно її використовувати. За даними соціологічного опитування, варіантами намірів розпорядження (станом на 01.09.2010 року) були такі: оренда – 70 %; продаж – 13,5 %; оброблення власноруч як приватна особа – 7,7 %.

Таким чином, з'явилася велика кількість власників невеликих ділянок земельної нерухомості сільськогосподарського призначення, з яких близько 70–80 % здають її в оренду.

До проблемних питань відносить розпорошеність земельної нерухомості, що розподілена у ході приватизації і перейшла до приватної власності у вигляді невеликих ділянок земельної нерухомості. Навряд чи можна вважати нормальною ситуацію, коли майже чотирнадцять мільйонів жителів сільській місцевості, з яких 2/3 – передпенсійного й пенсійного віку, є власниками землі сільськогосподарського призначення.

Ще у 1908 році П. Столипін категорично виступав проти того, щоб роздавати землю безкоштовно, ділити її серед усіх порівну. Його ідеалом був “міцний особистий власник”. „Потрібно виробити такий земельний закон, – наголошував він – який би служив розумним і сильним, а не п'яним і слабким” [1].

Існують перешкоди, які унеможливлюють розвиток ринкових економічних відносин щодо власності на землю в сільському господарстві. Це – прогалини та колізії інституційного середовища.

У досліджуваному контексті доцільно навести результати соціологічного опитування саме власників земельної нерухомості та їх ставлення до купівлі-продажу сільськогосподарської земельної нерухомості, що перебуває у приватній власності (табл.).

З представленої табл. видно, що найпоширенішим ставленням до запровадження вільного ринкового обігу земельної нерухомості сільськогосподарського призначення – негативне (кількість противників становить 51,7 %). До прихильників ринку можна віднести 47,1 % власників. Попри те, що прихильники без обмежень вільного ринку землі становлять лише 6,8 %, ще 41,3 % опитаних власників висувають свої умови щодо можливості існування ринку, однак є його прихильниками.

Прихильники ринку важливим аргументом своєї позиції висувають ефективне використання землі великим власником, а противники ринку – побоювання щодо втрати роботи з боку тих, хто роботу має, і надію отримання роботи з боку тих, хто її немає. Найчастіше противниками ринку є наймані працівники у сфері сільського господарства, пенсіонери та безробітні.

Таблиця

*Ставлення громадян, що проживають у сільській місцевості та стали власниками земельних ділянок внаслідок паювання і приватизації, до купівлі-продажу земельної нерухомості сільськогосподарського призначення*

| Позиція                                                        | За/Проти, % | Аргументи                                                                            | За, % | Аргументи                                                              | Проти, % |
|----------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1. Земельна нерухомість не може бути предметом купівлі-продажу | 51,7        | 1. Земля з часом має перейти до тих, хто здатний ефективно працювати на ній          | 44,6  | 1. Бізнесмени скуплять всю землю і для місцевих жителів не буде роботи | 44       |
| 2. За вільний обіг землі, коли будуть створені належні умови   | 16,8        | 2. Земля потребує одного хазяїна, а не тисяч дрібних власників                       | 32,2  | 2. Це наша земля і нічого її продавати чужим людям                     | 36,8     |
| 3. Вільна купівля-продаж тільки для громадян України           | 13,9        | 3. Земля засіб виробництва, тому вона може купуватися та продаватися                 | 28,4  | 3. Прийдуть іноземці і скуплять всю нашу землю                         | 31,1     |
| 4. Земля може продаватися тільки жителям громади               | 9,6         | 4. Повинні мати можливість продати землю ті, хто на ній не працює                    | 28,7  | 4. Торгувати землею не можна, тому що це власність всього народу       | 28,7     |
| 5. Вільна купівля-продаж незалежно від громадянства            | 6,8         | 5. Людям, які мають землю, але не живуть у селі, слід надати можливість продавати її | 28,4  | 5. Торгувати землею гріх                                               | 17,8     |
| 6. Немає відповіді                                             | 1,2         | 6. Земля може бути джерелом готівки                                                  | 27,4  | 6. Пропонують надто малу ціну за землю                                 | 15,5     |
| –                                                              | –           | 7. Мораторій – лише ширма для того, щоб приватизувати великі масиви землі            | 17,1  | 7. У нас немає грошей, отже, ми її не купуємо                          | 12,6     |
| –                                                              | –           | 8. Нові власники принесуть нові технології виробництва                               | 14,5  | –                                                                      | –        |

*Примітка: сума відповідей перевищує 100 %, оскільки респонденти могли обирати декілька відповідей.*

*Джерело: складено автором за [4, с. 24–27].*

Також були опитані фермери і керівники с.-г. підприємств. Тут слід одразу зазначити, що принципових відмінностей у їх ставленні до проблеми немає. Розподіл їх відповідей щодо кожного з варіантів приблизно однаковий. Противниками ринку землі є 35 % і 33,1 % відповідно. Решту опитаних можна віднести до прихильників ринку, хоча, зазвичай, до його запровадження вони висувають певні обмеження: створення належних умов, продаж виключно громадянам України або громади. Прихильниками вільного, без обмежень ринку землі виступають 3,4 % фермерів та 5,1 % керівників с.-г. підприємств.

Тобто більшість пересічних жителів сільської місцевості проти запровадження вільного ринкового обігу земельної нерухомості сільськогосподарського призначення, а серед фермерів і керівників лише близько 35 %. Це пояснюється тим, що останні більш економічно грамотні, до того ж керівник, фермер – це люди, які постійно приймають управлінські рішення, звикли брати на себе відповідальність за підлеглих, власність, власну справу тощо. Тому в більшості з них відсутній страх перед вільним ринком порівняно з пересічними громадянами села. Однак усі опитані не впевнені в тому, що в Україні є належні умови запровадження вільного ринкового обігу земельної нерухомо-

сті сільськогосподарського призначення. Отже, постає питання про доцільність приватизації земельної нерухомості.

На сучасному етапі вже напевно запізно вести мову про паювання та приватизацію землі. Реприватизація і націоналізація – це складні і не завжди конструктивні процеси. Тому необхідно шукати оптимальні шляхи завершення земельної реформи з позиції як держави, так і окремо взятого громадянина.

Внаслідок приватизації, з одного боку, повною мірою не використовується потужний потенціал багатой земельної нерухомості. З іншого – більшість новоз'явлених маленьких власників земельної нерухомості сільськогосподарського призначення не мають можливості самотужки її обробляти, чи отримувати дохід у вигляді орендної плати від здачі в оренду земельної нерухомості. Орендна плата має бути розрахована на справжніх ринкових розрахунках, а не бути грабіжницькою.

Однак негативні наслідки паювання з подальшою приватизацією є досить значними, оскільки:

1. Орендні відносини не дають можливості застосовувати фінансово-кредитні інструменти у сільськогосподарську галузь для задоволення потреб поповнення обігового й основного капіталу.

2. Оренда як інститут не має у своїй основі тієї ж бази, яку має інститут власності, що негативно впливає на ставлення орендарів до земельної нерухомості сільськогосподарського призначення (виснаження тощо).

3. Відсутня адекватна грошова оцінка землі, що, по-перше, не дає можливості продавати за ринковою вартістю земельну нерухомість, по-друге, з'являються фіскальні прорахунки і недоотримання бюджетом податкових надходжень у вигляді плати за землю.

4. Хаотичне паювання призвело до розпорошеності земельної нерухомості.

**Висновки.** Поглиблений аналіз наслідків приватизаційних процесів у сегменті земельної нерухомості дозволив виявити чимало проблем: розпорошеність земельної нерухомості сільськогосподарського призначення; відсутність адекватної грошової оцінки земельної нерухомості; відсутність контролю з боку держави за використанням земельної нерухомості сільськогосподарського призначення; деструктивна оренда земельної нерухомості. Крім цього, оренда земельної нерухомості не позбавлена принципових недоліків, оскільки: призводить до виснаження земельної нерухомості, її хижацької експлуатації, істотно звужує можливості інтенсивного землекористування, не дає можливості застосовувати фінансово-кредитні інструменти у сільськогосподарську галузь для задоволення потреб поповнення обігового й основного капіталу. Досі залишається дискусійним питання доцільності приватизації земельної нерухомості, яке вирішується лише у політичній площині.

Визначені наслідки приватизації: розпорошеність земельної нерухомості сільськогосподарського призначення; відсутність адекватної грошової оцінки і контролю з боку держави за використанням земельної нерухомості сільськогосподарського призначення; деструктивна оренда земельної нерухомості; поява приватних об'єктів нерухомості неринкового походження призвела до економічної та інституційної деформації відносин у суспільстві, що обумовлена руйнацією економічної природи нерухомості приватизаційними процесами. Для отримання нерухомості в ринкових умовах необхідно мати еквівалентний капітал (грошовий/матеріальний) вартості нерухомості для її обміну, купівлі-продажу тощо. Приватизація стала процесом нагромадження первісного капіталу в економіці та виявилася одним із основних факторів стратифікації населення за доходами. Тобто в основі сучасного майнового розшарування в Україні лежить не відмінність праці одних стосовно праці інших, а перерозподіл реальних активів на користь окремих економічних агентів, що призвело до збагачення одних та збідніння інших; не-

доотримання великих обсягів фінансових ресурсів державним бюджетом через приватизацію житлової, комерційної, виробничої, промислової, земельної нерухомості за недооціненою вартістю нерухомості (як правило, це 10 % від ринкової вартості); через опортуністичну поведінку посадових осіб, що брали участь у приватизаційних процесах, внаслідок чого не завжди приватизація надавала можливість здобути ефективного власника об'єкта нерухомості.

#### Список використаних джерел

1. *Галчинський А.* Мораторій на землю – це відсутність системних уявлень про економіку [Електронний ресурс] / А. Галчинський // День. – 2007. – 17 січня (№ 6). – Режим доступу : <http://www.day.kiev.ua/uk/article/ekonomika/logika-regresu>.
2. *Про приватизаційні папери* : Закон України від 06.03.1992 р. № 2173-ХІІ.
3. *Прокопенко В. Ю.* Фінансово-кредитні інструменти на ринку нерухомості: теорія та практика : монографія / Валерія Юріївна Прокопенко. – Х. : ВПП «Контраст», 2012. – 416 с.
4. *Результати* соціологічного дослідження «Оцінювання земельної реформи в Україні» ДП «Центр соціологічних експертиз» Інститут соціології НАН України, книга 1.