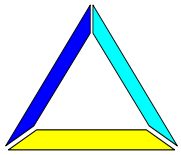
Інститут Економічних Досліджень та Політичних Консультацій в Україні

Німецька Консультативна Група з Питань Економічних Реформ

01034 Київ, вул. Рейтарська, 8/5-А, тел. (+38044) 228-6342, 228-6360, факс 228-6336
E-mail: institute@ier.kiev.ua, http://www.ier.kiev.ua



S26

Забезпечення конкуренції на ринку оренди землі

Основний висновок

Хоча колишні державні та колективні сільськогосподарські підприємства були реформовані, а значна частка земель сільськогосподарського призначення знаходиться в оренді, орендна плата за неї залишалася дуже низькою протягом останніх двох років. Це частково пояснюється низькою густотою населення в Україні та все ще низьким рівнем продуктивності сільського господарства. Але головна причина низької орендної плати полягає у недостатньому рівні конкуренції на ринку оренди землі. Конкуренція на ринку орендованої землі виконує функцію забезпечення "переходу" землі від менш продуктивних до більш продуктивних орендарів. За допомогою цього механізму у довготерміновій перспективі конкурентоспроможність сільського господарства України збільшиться, тому що розмір неефективних сільськогосподарських підприємств зменшиться за рахунок більш успішних підприємств. Брак конкуренції, який зараз спостерігається, викликаний високими витратами, які доводиться нести землевласнику у разі потреби поміняти орендаря. Наразі кількість потенційних альтернативних орендарів дуже мала. Цю ситуацію можна змінити лише шляхом збільшення кількості приватних сімейних фермерських господарств, в результаті чого підвищиться попит на землю та її оренду.

Рекомендації

Щоб підвищити конкуренцію за орендування землі, необхідно створити адекватне середовище. Метою таких реформ має стати надання землевласникам можливості мати вибір між, принаймні, двома сільськогосподарськими підприємствами-орендарями землі.

1. Необхідно підтримати створення приватних сільськогосподарських підприємств шляхом надання допомоги при реєстрації сільськогосподарських підприємств та отриманні прав власності на землю.
2. Потрібно розшити можливості щодо обміну земельних ділянок у випадку зміни орендаря.
3. Високі витрати на операції з землею можна зменшити шляхом інституційних нововведень. Будь-які кроки, що поліпшують доступ до інформації для землевласників можуть допомогти дрібним учасникам ринку знайти ділових партнерів: як тих, хто хоче обмінятись земельними ділянками, так і альтернативних орендарів. Покращення умов для учасників ринку землі та нерухомості у сільській місцевості могло би допомогти створити критичну масу пропозиції та попиту, необхідну для старту ринку землі в Україні.
4. У власності держави все ще перебуває велика кількість землі, яку необхідно розподілити. Спосіб, у який це робиться, може мати дуже значний вплив на місцеві ринки землі та створення конкуренції.
5. Більше того, необхідно запропонувати інформаційну кампанію та юридичну підтримку землевласникам, більшість яких бідні люди, які живуть у віддалених населених пунктах. Права селян, які мають землю і, можливо, не звикли перечити місцевій владі, потрібно захистити, особливо враховуючи те, що селяни часто залежать від ставлення місцевої влади і можуть піддаватись значному тиску.

1 Вступ

Допоки при владі перебували комуністи, земля була державною власністю. В процесі переходу до ринкової економіки поступово впроваджувалась приватна власність на землю. Таким чином, реформування колишніх колективних сільськогосподарських підприємств (КСП), яка масово розпочалась у 2000 році, створює новий клас малих землевласників. Ці нові землевласники мають, по суті, дві можливості використання цього виробничого фонду. Звичайно, вони можуть створити власні сільськогосподарські підприємства, проте більшість з них надає перевагу передачі земельних ділянок та майна в оренду іншим малим та великим сільськогосподарським підприємствам. Велику частину цих землевласників складають пенсіонери, для яких ці платежі є важливим джерелом доходів. Ці

люди зацікавленні в утримані максимально високого рівня цін на землю, який відображається в орендній платі.

З іншого боку, великі сільськогосподарські підприємства (колишні КСП), чи новостворені приватні селянські господарства, які хочуть збільшити свою земельну площу, зараз змушені платити за виробничі ресурси, які раніше їм, по суті, нічого не коштували. Ці землекористувачі та землевласники виступають головними суб'єктами на **ринку землі сільськогосподарського призначення** в Україні. Питанню ринку землі багато уваги приділяла Німецька консультативна група.[1] У цій консультаційній роботі розглядається проблема забезпечення конкуренції на ринку оренди землі за умови існування особливої структури користування землею та розподілу земельної власності в Україні.

Без сумніву, існування землевласників робить сільськогосподарське виробництво більш дорогим, оскільки приносить додаткові витрати для сільгоспвиробників. Землевласникам їх земля приносить ренту у формі доходу від надання ексклюзивного права орендаря отримувати плоди та прибутки від цієї землі. Дехто може стверджувати, що велика частка орендованої землі виснажує грошові ресурси українських сільгоспвиробників, а отже лягає важким тягарем на їх конкурентоспроможність. З іншого боку, будь-яке рішення про передачу основної частини землі сільськогосподарського призначення у земельні фонди великих колишніх КСП завершилося б експропріацією землі у мільйонів малих землевласників, як це було за комуністів. Повернути ці землі їх первісним власникам після стількох десятиліть уже не можливо, але у суспільстві існує широкий консенсус щодо необхідності повернути цю землю селянам.

Головна функція ринку землі у ринковій економіці полягає у сприянні переходу землі від неефективних виробників до ефективних. Проте, ринок землі, що зароджується в Україні, обтяжують два головні взаємопов'язані чинники: високі операційні витрати та нерівність у позиціях на ринку між орендарями та землевласниками. Ця нерівність є наслідком того, що велика частина землі сільськогосподарського призначення в Україні оброблюється неефективними сільськогосподарськими підприємствами лише тому, що ці підприємства дуже

---

[1] Фон-Крамон-Таубадель, Зоря, Штріве, "Політика та розвиток сільського господарства в Україні", розділ "Ринок сільськогосподарської землі в Україні", ст. 227-239, Київ, Альфа-Принт, 2001

великі і очолюються керівниками, які дуже впливові на місцевому рівні. Результати емпіричних досліджень, що представлені в цій роботі, вказують на суттєвий позитивний зв'язок між кількістю приватних сімейних фермерських господарств, конкуренцією на ринку орендованої землі та рівнем орендної плати за землю.

2 Чому операційні витрати надто високі?

Операційні витрати з'являються тоді, коли два суб'єкти хочуть укласти комерційну угоду. Спершу їм потрібно знайти один одного, а після цього здійснити певні процедури (укладення контракту, послуги нотаріуса), щоб легалізувати свою операцію. Отже, операційні витрати породжуються непевністю та потребою в інформації. Щоб краще це зрозуміти, погляньмо на здійснення запланованої операції з перспективи відповідно землевласника та орендаря.

Якщо землевласнику необхідно вирішити, що робити після закінчення терміну дії договору оренди, у нього є можливість вибирати між а) продовженням дії договору з тим же орендарем, б) пошуком іншого орендаря, в) самостійним обробітком землі та г) продажем землі комусь іншому. Всі ці альтернативи означають різні операційні витрати. Якщо припустити, що земельна ділянка знаходиться десь посеред поля (що, мабуть, стосується більшості земельних ділянок в Україні), найдешевшим вибором буде просто продовжити договір оренди. Альтернативи б) та г) вимагають пошуку нового орендаря чи покупця, що зробити важче, оскільки земельна ділянка може бути дуже малою, а тому нецікавою для інших сільгоспвиробників, якщо багато власників сусідніх ділянок не погодяться поступити аналогічно (а це також потребує високих операційних витрат). У випадку в) це не потрібно. Однак, будь-яке вилучення землі (якщо вона знаходиться посеред поля) у діючого орендаря вимагатиме обміну земельними ділянками або із землевласником того ж поля, якщо наш землевласник має намір самостійно оброблювати землю, або із землевласником іншого поля чи навіть села. В останньому випадку, якщо підставою для розірвання договору з орендарем є недостатній розмір орендної плати, яку вносить орендар (можливо, через те, що він погано господарює), перед землевласником постане важке завдання переконати когось іншого взяти його землю в оренду. Навіть якщо буде виділено невеликий клапоть землі на межі

поля, сільгоспвиробнику буде незручно виконувати польові роботи великими машинами, що може привести до конфліктів між землевласником та колишнім орендарем. Наслідком усіх цих варіантів – над чим уже, мабуть, замислились сотні тисяч нових українських землевласників – є дуже висока вартість операцій з землею. В цій ситуації краще дочекатись привабливої пропозиції щодо оренди землі чи об'єднати свої зусилля з іншими землевласниками, а не шукати самостійно якісь можливості. Високий рівень операційних витрат пояснюється як браком інформації, так і тим, що земля нерухома і її неможливо фізично передати іншому орендарю чи власнику.

З точки зору орендаря ситуація виглядає дещо привабливіше, особливо, якщо орендарем виступає велике колишнє КСП. У багатьох випадках орендарі мають справу з колишніми працівниками КСП, здебільшого, з цілими селами. Це значно полегшує об'єднання усіх земельних ділянок в одне чи кілька полів і досягнення домовленості. Це нічого не говорить про ціну, яку орендар може заплатити в кінці, мова йде лише про витрати на укладення угоди.[2] Якщо орендар не хоче продовжувати дію договору, він просто інформує про це збори землевласників чи кожного землевласника окремо.

Середнє приватне фермерське господарство наражається на більші труднощі, коли має намір щось змінити, наприклад, збільшити свою земельну площу. Керівнику такого підприємства треба знайти необхідне поле, договір про орендування якого наближується до кінця, і схилити на свій бік власників цього поля. Для новоствореного сільськогосподарського підприємства це завдання може виявитись складнішим (через відсутність довіри з боку землевласників), ніж для давно існуючого колишнього КСП.

Висловлюючись більш загально – будь-які зміни існуючої структури дуже дорого коштують землевласникам, проте набагато дешевше обходяться середнім орендарям. Це означає, що ініціатива іде переважно від орендарів. Орендар почне діяти та ініціювати зміну, якщо це буде вигідним, в першу чергу, для нього. Що стосується землевласників – вони не зможуть так легко змінити умови оренди. Причина цього криється в особливості структури земельної власності та

---

[2] Збори землевласників, в принципі, дають можливість зміцнити їх позиції перед орендарем і домовитись про вищу ціну.

землекористування в Україні, яка дісталась у спадок від планової економіки, що на сьогодні привело до дуже нерівномірного співвідношення відносно малої кількості великих орендарів (десь 14000, а це мало у відносному, не абсолютному вимірі) та великої кількості землевласників (близько 7 мільйонів).

3 Яким чином високі операційні витрати стримують конкуренцію на ринку землі

Як уже розглядалось у попередньому розділі, в Україні існують високі витрати на здійснення операцій на ринку землі. Ці витрати більше обтяжують землевласників, які хочуть здійснювати операції з землею, в той час як більшість орендарів можуть діяти відносно вільно. Це створює дисбаланс позицій на ринку землі. Великі сільськогосподарські підприємства можуть до певної міри вважатись монополіями (точніше кажучи, монопсоніями), тобто вони можуть прямо домагатись зниження ціни на орендовану землю до рівня, нижчого від того, який міг би існувати на ринку за умови справедливіших відносин між учасниками ринку. Землевласники часто не бачать реальної альтернативи здачі землі в оренду іншому орендарю. Це призводить до наступних прямих наслідків:

- операції на ринку землі відбуваються відносно рідко;
- форма землекористування змінюється дуже повільно;
- створення нових малих та середніх сільськогосподарських підприємств відбувається повільними темпами;
- орендна плата за землю відносно низька;
- ціна на землю також низька;
- земля не приваблива як застава для кредитів.

Цей список наслідків дозволяє побудувати наступний причинний ланцюг: структура земельної власності/землекористування створює нерівномірний розподіл операційних витрат між учасниками ринку оренди землі. Це призводить до монопсонічних стосунків на цьому ринку, що означає його слабкість і заниження рівня орендної плати за землю. В кінцевому рахунку, ця ситуація буде спричиняти низькі ціни на землю, що є причиною браку кредитів, оскільки земля має низьку заставну вартість. Це створить проблеми для тих же великих

сільськогосподарських підприємств, які, начеб то, отримують вигоду від нинішньої ситуації з низькою орендною платою за землю. Однак, у довгостроковому періоді кількість землевласників, очевидно, зменшиться в результаті продажу землі великим фірмам та інвесторам. Це знизить операційні витрати на ринку землі і, таким чином, полегшить "міграцію" землі до ефективніших сільськогосподарських підприємств.

4 Конкуренція за землю та орендна плата: деякі емпіричні дані

Вищенаведені міркування означають, що якби було кілька сільськогосподарських підприємств на землях колишнього КСП, то конкуренція між ними за орендування землі призводила б до підвищення рівня орендної плати. У таблиці 1 та 2 приведено інформацію про платежі за оренду землі та кількість сільськогосподарських підприємств, що конкурують за орендування землі. Ця інформація чітко вказує на наявність прямої позитивної кореляції між кількістю конкуруючих сільськогосподарських підприємств на ринку землі та розміром орендної плати – чим вищий рівень конкуренції, тим більший розмір орендної плати.

Таблиця 1: Зв'язок між кількістю підприємств-орендарів на тисячу гектарів та розміром орендної плати за гектар землі по областях Україні у 2001 році [3]

Кількість підприємств -орендарів на 1000 га	*Кількість областей в групі*	*Орендна плата за гектар, грн.*		
		Мінімальна	*Максимальна*	*Середня*
1	3	46,0	68,3	57,1
2	8	48,3	103,6	71,6
3 і більше	14	57,1	116,0	84,5

[3] Статистичний щорічник "Сільське господарство України" за 2001 рік / Державний комітет статистики України: під керівництвом Ю. М. Остапчука. – К., 2002; Власні розрахунки.

Таблиця 2: Основні показники діяльності сільськогосподарських підприємств Харківської та Херсонської областей у 2001 році[4]

Показники	*Харківська область*			*Херсонська область*		
в розрахунку на підприємство	*Мінімальні*	*Макси-мальні*	*Середні*	*Мінімальні*	*Макси-мальні*	*Середні*
Розмір с.-г. підприємств, га	10	10974	2980	18	1563	3098
Кількість працівників	2	980	160	16	979	185
Середньорічна вартість основних виробничих фондів і оборотних засобів, тис. грн.	6	109768	15812	7	108515	9560
Прибуток, тис. грн.	2	980	160	1.2	6988	468
Прибуток з га, грн.	0,1	7069	142,9	0,8	12049	318,5
Плата за оренду 1 га, грн.	2,2	483,3	68,3	0,7	1309,0	110,5

Звичайно, існують також й інші чинники, що також впливають на розмір орендної плати, такі як кліматична зона та якість ґрунту. Наприклад, у Закарпатті кількість сільськогосподарських підприємств на тисячу гектарів найбільша (28 підприємств). Але це особливий випадок, коли природні умови відіграють ключову роль – кількість землі обмежена, до того ж її важко обробляти через нерівності рельєфу. Щоб вилучити ці фактори, ми порівнюємо дві області з однаковими природними умовами, але різним рівнем конкуренції при оренді землі (див. Таблицю 2). У Харківській області, де на одну тисячу гектарів орендованих земель припадає лише одне сільськогосподарське підприємство, орендна плата становить 68,3 грн./га на рік. У Херсонській області, де на тисячу га припадає 5 сільськогосподарських підприємств, середній розмір орендної плати становить 110,5 грн./га, тобто на 61,8 відсотків більше, ніж у Харківській області. Як бачимо, що у Херсонській області середній рівень прибутку на сільськогосподарське підприємство вищий, але в той же час, врожайність зерна та насіння соняшника, головних товарних культур, в Херсонській області нижча, ніж у Харківській області (зерно – 26,5 та 30,2, насіння соняшника – 5,5 та 12,4 центнерів з гектара відповідно). У цьому випадку конкуренція за орендування землі не заважає сільськогосподарським

[4] Основні показники діяльності сільськогосподарських підприємств Харківської та Херсонської областей за 2001 рік. Держкомстат, форма № 50С/Г

підприємствам у Херсонській області бути прибутковішими, ніж підприємства у Харківській області. Конкуренція на ринку землі веде до збільшення продуктивності та ефективності сільськогосподарських підприємств, тому що загрожує витіснити неефективні підприємства з ринку.

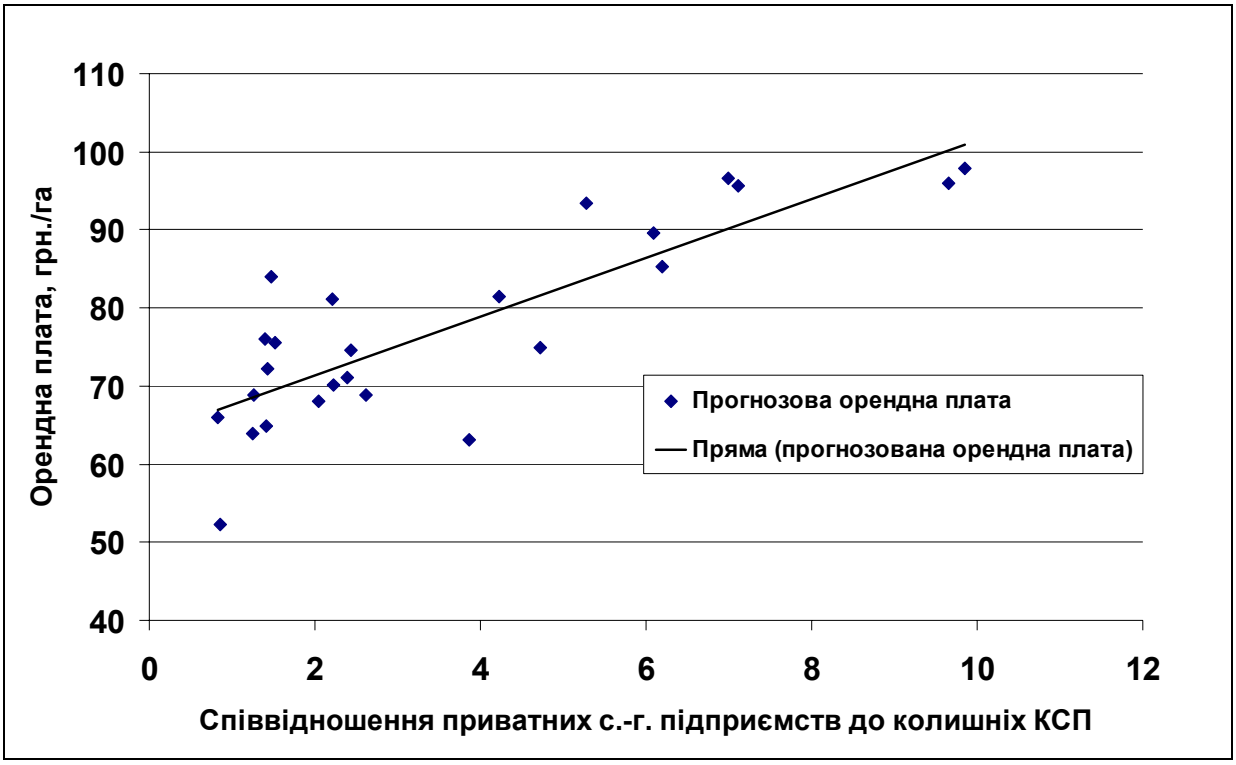
Щоб усунути ефект відмінностей у якості ґрунту, результати малої багатомірної регресії представлені наступним чином. Залежною змінною в аналізі виступає регіональна орендна плата, а якість ґрунту та конкуренція за орендування землі взяті в якості пояснювальних змінних. Середній по регіону врожай пшениці (центнерів з гектара) виступає як змінна якості ґрунту, в той час як конкуренція відображається у співвідношенні між колишніми КСП та новими приватними сімейними фермерськими господарствами згідно офіційних статистичних даних. Чим більша частка приватних сільськогосподарських підприємств у порівнянні з колективними ("співвідношення с.-г. підприємств" в підсумовуючій таблиці), тим вищий рівень конкуренції за землю сільськогосподарського призначення згідно припущення. Результати регресії показано у наступному рівнянні[5]:

$$\text{Орендна плата} = 5.351 + 2.540 \cdot \text{врожай}\,(1.071) + 2.976 \cdot \text{співвідношення с.-г. підприємств}\ (1.138),\ R^2 = .395$$

Ці цифри можна інтерпретувати наступним чином: збільшення врожаю на один центнер з гектару підвищує орендну плату на 2,54 грн./га, а збільшення кількості приватних сільськогосподарських підприємств удвічі при збереженні кількості колишніх КСП збільшує орендну плату на 2,98 грн./га.

[5] R^2 із .395 в рівнянні свідчить про те, що підбір регресії досить точний, незважаючи на те, що велике відхилення між фактичним та прогнозованим розміром орендної плати не пояснюється зовнішніми змінними. Більш детальне представлення даних та результатів регресії можна знайти у короткому додатку до цієї роботи.

На наступному графіку показано прогноз розвитку розміру орендної плати з урахуванням впливу рівня врожаїв по регіонах, складений на основі аналізу існуючої орендної плати.



Як очікувалось, результати показують чіткий позитивний зв'язок між якістю ґрунту (рівнем врожайності) та розміром орендної плати. Але найбільш цікавим результатом є те, що чим більше існує приватних сільськогосподарських підприємств у порівнянні з колишніми КСП, тим вища орендна плата в регіоні. Чим більше буде приватних сільськогосподарських підприємств, тим більший буде ринок землі, тим вища конкуренція в регіоні і тим вищою буде ціна на землю. Звичайно, це на користь землевласникам, багато з яких пенсіонери, які залежать від додаткового доходу, оскільки пенсія надто мала. Що стосується орендарів, витрати будуть вищими, але прибуткові підприємства зможуть їх оплатити. Малі новостворені приватні сільськогосподарські підприємства також матимуть користь від вищих цін на землю. Частка власної землі у структурі їх власності значно вища ніж у колишніх КСП, а вища вартість цього активу збільшить їх потенціал в отримані довгострокових кредитів.

5 Рекомендації

Щоб підвищити конкуренцію за орендування землі, необхідно створити адекватне середовище. Метою таких реформ має стати надання землевласникам можливості мати вибір між, принаймні, двома сільськогосподарськими підприємствами-орендарями землі.

1. Емпіричні результати цього дослідження показують, що приватні сімейні фермерські господарства можуть відігравати ключову роль у пожвавлені ринків орендованої землі. Місцеві органи влади мають створити необхідні умови для розвитку приватних сімейних фермерських господарств. Вони мають допомогти потенційним фермерам у реєстрації та отримані прав власності на землю.
2. На національному рівні необхідно удосконалити земельне законодавство. Це стосується закону про розподіл земельних ділянок між землевласниками та можливості обміну земельних ділянок у випадку зміни орендаря.
3. Високі витрати на здійснення операцій з землею можна знизити шляхом інституційних нововведень. Будь-які кроки у напрямку поліпшення доступу до інформації для землевласників могли би допомогти дрібним учасникам ринку знайти ділових партнерів: як бажаючих обмінятись земельними ділянками, так і альтернативних орендарів. Покращення умов для учасників ринку нерухомості у сільській місцевості могло би допомогти створити критичну масу пропозиції та попиту, необхідну для старту ринку землі в Україні.
4. У власності держави все ще перебуває велика кількість землі, яку необхідно розподілити. Спосіб, у який це робиться, може мати дуже значний вплив на місцеві ринки землі та створення конкурентного середовища.
5. Більше того, необхідно запропонувати інформаційну програму та юридичну підтримку землевласникам, більшість яких бідні люди, які живуть у віддалених населених пунктах. Права селян, які мають землю і, можливо, не звикли перечити місцевій владі, потрібно захистити, особливо враховуючи те, що селяни часто залежать від ставлення місцевої влади і можуть піддаватись значному тиску.

А.К, С.Д, рецензент Ш.ф.К.-Т., лютий 2003 р.

Додаток:

Таблиця 3: Детальні результати регресії – орендна плата відповідно до якості ґрунту та інтенсивності конкуренції

Статистичні дані регресії	
Множинна кореляція	0,667
R^2	0,445
Поправка R^2	0,395
Стандартна похибка	14,449
Спостереження	25

Аналіз варіантів

	Ступінь свободи	*F-значення*	*F критичне*
Регресія	2	8,822	0,002
Залишок	22		
Разом	24		

	Коефіцієнт	*Станд. похибка*	*t-статист.*	*P-значення*
Перетин	5,351	25,023	0,214	0,833
Середня врожайність, 1999-2001 роки	2,540	1,071	2,372	0,027
Співвідношення с.-г. підприємств	2,976	1,138	2,616	0,016

Таблиця 4: Конкуренція за орендування землі в Україні, 2001 рік [6]

Область	*Сукупні платежі за оренду землі, тис. грн.*	*Орендована земля, тис. га*	*Плата за оренду 1 га, грн.*	*Кількість колишніх КСП*	*Кількість приватних сільськогосподарських підприємств*	*Співвідношення приватних підприємств /колишніх КСП ("співвідношення с.-г. підприємств")*	*Густота с.-г. підприємств (кількість на 1 тис. га)*
Крим	90864	783	116,0	394	1860	4,7	2,9
Вінницька	94407	1095	86,2	886	12389	1,4	1,9
Волинська	27263	415	65,7	453	571	1,3	2,5
Дніпропетровська	95712	1167	82,0	467	3265	7,0	3,2
Донецька	87625	920	95,2	518	2192	4,2	2,9
Житомирська	41765	871	48,0	721	596	0,8	1,5
Закарпатська	4244	59	71,9	229	1420	6,2	27,9
Запорізька	98845	1078	91,7	392	2387	6,1	2,6
Івано-Франківська	8672	130	66,7	252	658	2,6	7,0
Київська	70569	821	86,0	639	1415	2,2	2,5
Кіровоградська	87072	1012	86,0	464	2451	5,3	2,9
Луганська	6106	958	63,7	396	1531	3,9	2,0
Львівська	16695	251	47,6	583	1190	2,0	7,1
Миколаївська	71317	799	89,3	444	4373	9,8	6,0
Одеська	101434	1223	82,9	758	5393	7,1	5,0
Полтавська	83716	1201	69,7	618	1477	2,4	1,7
Рівненська	27516	454	60,6	376	535	1,4	2,0
Сумська	55329	973	56,9	578	814	1,4	1,4
Тернопільська	38089	499	76,3	581	721	1,2	2,6
Харківська	89067	1304	68,3	532	1298	2,4	1,4
Херсонська	70526	638	110,5	319	3080	9,7	5,3
Хмельницька	66163	880	75,2	720	1090	1,5	2,1
Черкаська	93318	901	103,6	595	879	1,5	1,6
Чернівецька	13588	169	80,4	285	633	2,2	5,4
Чернігівська	45947	998	46,0	618	532	0,9	1,2

[6] Статистичний щорічник "Сільське господарство України" за 2001 рік / Державний комітет статистики України: під керівництвом Ю. М. Остапчука. – К., 2002; Власні розрахунки.