

## ОСОБЛИВОСТІ ПРИВАТНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В УКРАЇНІ

*У статті проаналізовано історичні аспекти розвитку приватної форми власності, а також визначено наслідки сучасного стану приватного землекористування в Україні.*

*В статье проанализированы исторические аспекты развития частной формы собственности, а также определены последствия современного состояния частного землепользования в Украине.*

*The article analyses historical aspects of private property development. It also considers the after-effects of the current state of private use of land in Ukraine.*

**приватне землекористування, оренда землі, негативні наслідки приватизації**

Історія розвитку суспільства свідчить про те, що приналежність землі людині відігравала важливу роль для її економічного і соціального становища і тим самим обумовлювала в усі часи і для всіх народів боротьбу за права на землю. Боротьба за землю була основною рушійною силою багатьох революцій, які проходили у світі. Прагнення людини до землі, прагнення бути її власником має об'єктивну основу.

Взагалі, відносини власності складають основу життєдіяльності будь-якого суспільства і матеріальну основу існування кожної людини. Володіння власністю завжди було пов'язане з матеріальним достатком і наявністю влади. Тому категорія власності займає центральне місце в системі соціальних відносин і визначає основи державного і суспільного устрою.

Запровадити ринкові засади у практику земельних відносин в Україні була покликана земельна реформа, започаткована у 1991 р. Її головною метою було запровадження приватної власності на землю, а також оформлення та гарантування прав власності.

Саме приватна власність пробуджує і спонукає господарський інстинкт і господарську творчість людини; вона дає людині впевненість в тому, що продукт її праці не буде у неї відібрано; вона дає людині спокій і викликає у неї волю до дбайливої і постійної праці.

Але, на жаль, говорити про доцільність приватної власності на землю зараз недоречно, оскільки вона не виправдала тих сподівань, які на неї покладали. Сам процес реформування більшою мірою призвів до примітивного натурального господарства, яке породжує дрібнотоварне виробництво. І як наслідок – недостатньо ефективного ведення сільськогосподарського виробництва, що породжує неефективне використання землі.

Багато політиків та провідних вчених-економістів займалися проблемами форм власності, а особливо приватної. І у всіх них не було однозначної думки щодо цього питання.

Право власності є природнім для людини. Цей аргумент сформулював французький економіст і громадський діяч Фредерік Бастіа. Мета Бастіа – показати, що власність – це право, яким ми володіємо, навіть якщо закон з цим

не згодний. Закон зобов'язаний захищати її, але звідси не випливає, що саме право власності є усього лише творіння закону. Бастіа з надзвичайною ясністю переформулював аргумент Джефферсона: «Власність – необхідний наслідок природи людини. Людина в буквальному значенні слова народжується власником, оскільки народжується вона з потребами, задоволення яких необхідно для життя, а також з органами і здібностями, застосування яких необхідно для задоволення цих потреб. Здібності є лише продовженням людини; а власність – це не що інше як продовження здібностей. Позбавити людину її здібностей – означає приректи її на смерть; позбавити людину продукту її здібностей – означає також визначити її смерть» [1, с. 188].

Так, давньогрецький мислитель Платон вважав, що в ідеальному суспільстві приватна власність має бути знищена або сильно обмежена. Жан Боден наголошує на тому, що Платон «зробивши все суспільним, прирік би державу на загибель, тому що коли немає нічого приватного, не залишається нічого спільного». Також Боден зазначає, що спільна власність – «мати сварок і ворожнечі», а заснована на ній держава породила б «багато непорозумінь» [2, с. 65].

Колективна організація життя, при якій відсутні чітко визначені права власності, нівечать стимули і породжують жадібність, егоїзм підозру і почуття несправедливості навіть у людей з гарною моральною основою.

Логіку колективної власності вперше виклав у письмовій формі Уільям Фостер Ллойд у двох «Лекціях про сили, які стримують приріст населення», прочитаних у 1832 р. в Оксфордському університеті. Коли люди погоджуються працювати спільно, говорив він, а результат праці стає загальною власністю, лише мала частка будь-якого додаткового зусилля дістанеться тому, хто його проявив. Коли учасників багато, «стимули до економії» зникають зовсім. «Коли суспільство побудовано таким чином, – додає він, – що результати індивідуальних зусиль розмазуються по всьому суспільству, а не дістаються тим, хто їх започаткував, майбутнє зникає».

Деякий час ідея Ллойда була забута. Але у 1960-х роках з різницею менш ніж в рік, незалежно одна від одної вийшли дві важливі статті на ту ж тему. Першу, «До теорії прав власності», опублікував у 1967 р. економіст Гарольд Демсец, який працював тоді у Чиказькому університеті. У 1968 р. професор Каліфорнійського університету Гарретт Хардін опублікував статтю «Трагедії обшинних вигонів». У наступні десять років ці статті передруковували більше 50 разів. Суть цих публікацій була зведена до того, що приватизація можлива лише тоді, коли її вигоди будуть перевищувати її витрати [2, с. 69–71].

Син Оуена Роберт Дейл майже через п'ятдесят років після експерименту з поселеннями, заснованими на правах рівності, сказав, що суспільство, де всі отримують однакове нагородження, приведе до того, що із об'єднання підуть усі кваліфіковані, ефективні і працюючі члени, а залишаться неефективні і бездіяльні у руках яких експеримент матиме як фінансовий, так і соціальний крах [2, с. 184].

Карл Маркс був проти приватної власності. Він розумів що ліквідація приватної власності буде супроводжуватися конвульсіями і революціями, але зважаючи на це, він від своєї ідеї не відмовлявся. П'єр-Жозеф Прудон також поділяв ворожі погляди К. Маркса на приватну власність («власність – це крадіжка!») [3, 4].

Англійський економіст Альфред Маршалл зазначав, що приватна власність потрібна лише в силу недосконалості людської природи [5, с. 607].

Приватна власність змушує розпоряджатися нею більш розумно, аніж державна. Приватні власники можуть розоряти свою власність, а система приватної власності заохочує «експлуатацію» ресурсів. Державною власністю можна управляти в інтересах всього суспільства. Можна поставити на ключові пости захисників природи. Прийнято вважати, що коли влада у руках порядних

людей, то вони не допустять нічого поганого. Крім того, державним службовцям не дозволено отримувати прибуток. Якщо платити їм достойне жалування і пенсію і забезпечити надійними гарантіями зайнятості, то вони будуть захищені від таких спокус і клопоту. Над ними не буде висіти необхідність піклуватися за прибуток [2, с. 369].

Але найбільш небезпечний порок державної власності полягає в тому, що вона віддає землю і природні ресурси на милість політики. На ключових посадах, безсумнівно, будуть сидіти не монархи-філософи, що зважають абстрактні суспільні інтереси, а політики, заклопотані найближчими виборами. Їхнє завдання – підлеститися до виборців, і для цього вони йдуть на всілякі хитрощі. Звичайно, вони діють не занадто далекоглядно. Теж можна сказати і про призначуваних ними менеджерів. Наступні вибори, перспектива втрати посади і наслідки скорочень бюджету міністерства для них куди важливіші долі лісів чи утрат від ерозії ґрунтів. Справа не в тому, що про ці речі забувають чи ставляться до них цинічно. Просто екологічні турботи тривожать їх не так сильно, як власне політичне виживання [2, с. 371].

Захищена приватна власність породжує зовсім інші стимули. З погляду захисту ресурсів одна з головних переваг власності в тому, що вона не знає тимчасових обмежень. Вона надає власникам довгостроковий контроль. Їх рішення не залежить від наступних виборів чи політичного тиску. Екологічна організація, що володіє дорогоцінною місцевістю, може хоч до кінця віків керувати своєю власністю. Навколишньому середовищу потрібна саме та довгострокова перспектива, що забезпечує приватна власність. До речі, екологи першими погоджуються з тим, що рішення щодо природних ресурсів – приватних чи державних – мають прийматися з прицілом на віддалене майбутнє. Зрештою, на дозрівання дерев коштовних порід і реліктових лісів не вистачить одного людського життя.

Незважаючи на досить тривалий період аграрних перетворень на селі, до цього часу не вщухають дискусії серед науковців і практиків навколо питання необхідності приватної форми власності на землю, тому зробимо спробу проаналізувати етапи розвитку та доцільність її застосування у сільському господарстві.

У своєму еволюційному розвитку приватна власність пройшла складний шлях. Її то відміняли, то відновлювали, і всі ці перетворення завжди мали радикальний характер.

До кінця XIX ст. було відомо про проблеми, які згубили комуну. Тому необхідно було думати про життя, яке буде організоване зовсім інакше – контрольоване із центру. Виробництво, а точніше – повсякденна праця кожного члена суспільства має визначатися загальним планом. Дармоїдство стане неможливим, оскільки буде заборонене. Моральні вольності, які стали крахом комуні, будуть ліквідовані за допомогою сили. Кожен буде підкорятися плану, а держава стане могутньою. Така концентрація влади могла здаватися небезпечною, але для занепокоєння не було підстав, оскільки державою мають керувати мудрі та чесні. Ідея, що після відміни власності природа людини стане іншою, пережила вирішальний перехід від добровільної до примусової організації суспільства. Але і такий експеримент був приречений на невдачу.

Черговим етапом реформування аграрного сектора економіки України (1991 р.) було запровадження приватної власності на землю, проведено роздержавлення земель із передачею їх у власність колективних сільськогосподарських підприємств і громадян, розпайовано землі колективних сільськогосподарських підприємств.

Указом «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» (1999 р.) було встановлено реформувати протягом грудня 1999 р. – квітня 2000 р. колективні сільськогосподарські підприємства

---

на засадах приватної власності на землю та майно, забезпечивши: всім членам колективних сільськогосподарських підприємств право вільного виходу з цих підприємств із земельними частками (паями) і майновими паями та створення на їх основі нових суб'єктів господарювання, заснованих на приватній власності. У процесі реформування здійснено перерозподіл земель між сільськогосподарськими підприємствами, фермерськими й особистими селянськими господарствами (господарствами населення) (табл. 1).

Таблиця 1

## Розвиток форм господарювання в сільському господарстві України [6]

Форми господарювання	Площа с.-г. угідь		Виробництво валової продукції, всього		Виробництво валової продукції на 100 га с.-г. угідь, грн
	млн га	%	млн грн	%	
1990 р.					
Усі господарські формування	41,5	100,0	145,9	100,0	351,57
у т. ч. с.-г. підприємства	38,9	93,7	101,3	69,4	260,41
фермерські господарства	—	—	—	—	—
особисті селянські господарства	2,6	6,3	44,6	30,6	1715,38
1999 р.					
Усі господарські формування	40,4	100,0	71,0	100,0	175,74
у т. ч. с.-г. підприємства	33,2	82,2	27,2	38,3	81,93
фермерські господарства	1,1	2,7	0,7	1,0	63,64
особисті селянські господарства	6,1	15,1	43,1	60,7	706,56
2008 р.					
Усі господарські формування	36,7	100,0	104,0	100,0	283,38
у т. ч. с.-г. підприємства	17,1	46,6	42,0	40,4	245,61
фермерські господарства	4,0	10,9	5,9	5,7	147,50
особисті селянські господарства	15,6	42,5	56,1	53,9	359,62

Якщо у 1990 р. сільськогосподарські підприємства використовували 93,7% сільськогосподарських угідь, а особисті селянські господарства – 6,3%, у 1999 р. – відповідно 82,2; 15,1 і фермерські – 2,7%, то у 2008 р. – 46,6; 42,5; і 10,9%. Сільськогосподарські підприємства у 1990 р. виробили 69,4% продукції, а господарства населення – 30,6%; у 1999 р. – 38,3; 60,7 і фермерські – 1,0%; у 2008 р. показники становили відповідно 40,4; 53,9 і 5,7%. Але розрахований показник виробництва валової продукції на 100 га сільськогосподарських угідь є не зовсім втішним, оскільки в особистих селянських господарствах він має чітку тенденцію до зменшення (у 1990 р. з 1715,38 грн до 359,62 грн у 2008 р.), що свідчить про недостатньо ефективне ведення господарської діяльності.

Помилки на початку земельної реформи з передачею сільськогосподарських земель у приватну власність спричинили небажані наслідки [7]:

По-перше, подрібнення сільськогосподарських землекористувань (46,4% чисельності сільського населення та 14,8% загальної чисельності населення України набули прав на земельну частку (пай) земель сільськогосподарського призначення. З них 98,6% – отримали відповідні сертифікати. 73,4% всіх сільськогосподарських угідь знаходяться у приватній власності. Середній розмір паю – 4 га).

По-друге, скорочення і зниження ефективності великотоварного сільськогосподарського виробництва (дрібні господарства у розрахунку на 1 га ріллі ма-

ють у 20 разів більший збиток у галузі рослинництва та до 3 разів у тваринництві, ніж великі господарства).

По-третє, неефективне використання значної кількості розпайованих земельних ділянок (майже 1,4 млн розпайованих земельних ділянок не використовується. Понад 1 млн осіб не обробляють і не здають ділянки в оренду. Як результат, не використовується 12% загальної площі сільгоспугідь).

Внаслідок реформи єдиним способом існування дрібних власників на селі стала передача земельних ділянок в оренду. Станом на 1 січня 2009 р., власниками права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом або державним актом, укладено 4 559,3 тис. договорів оренди земельної частки (паю), що складає 65% отриманих сертифікатів і державних актів. Площа земель, переданих в оренду власникам паїв, – 17,4 млн га (близько 42% усіх сільськогосподарських угідь). 2 414,8 тис. договорів (53%) укладено селянами-пенсіонерами, багато з яких не мають спадкоємців. За терміном чинності кількість договорів становить: на 1–3 роки – 10,5%, 4–5 років – 50,3%, 6–10 років – 29,0% понад 10 років і більше – 10,2%.

Свого часу англійський агроном-експериментатор, мандрівник і письменник, автор багатьох праць з сільського господарства Артур Янг зазначав: «дайте людині в недоторкану власність пустелю, і вона її перетворить на квітучий сад; дайте їй сад в оренду на дев'ять років, і вона перетворить його в пустелю. Магія власності перетворює пісок у золото» [2, с. 333].

Практика проведення перетворень в аграрному секторі України продемонструвала соціальну і психологічну неготовність селян до самостійного господарювання і самоврядування, а також до докорінних змін у своєму соціальному статусі, в організації та оплаті праці, в системі соціального захисту на засадах приватної власності, самоокупності та самодостатності; суттєве погіршення рівня життя і господарювання внаслідок радикальних реформ; прогресуюче майнове розшарування на селі тощо. Все це ускладнює соціально-психологічну ситуацію на селі, що, своєю чергою, заважає розвитку аграрного сектора [8].

Так, соціологічною службою Центру Разумкова було проведено опитування, метою якого було виявити ставлення громадян до приватної власності на землю сільськогосподарського призначення (рис. 1).

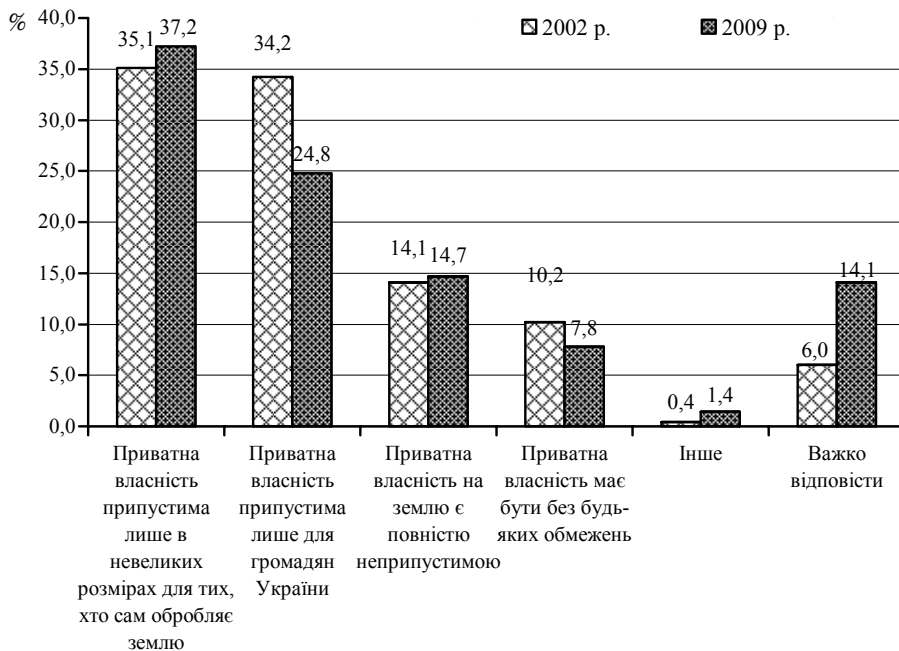
Щодо ставлення до приватної власності на землю сільськогосподарського призначення, то незначними є частки тих, хто дотримується крайніх позицій: «приватна власність на землю є повністю неприпустимою» – 14,7%, «приватна власність має бути без будь-яких обмежень» – 7,8%. При цьому порівняно з 2002 р., частка тих, хто дотримується останньої точки зору, дещо знизилася (з 10,2% до 7,8%).

Загалом серед громадян України переважають ті, хто вважає за доцільне запровадження певних обмежень на право приватної власності на землю сільськогосподарського призначення: або лише в невеликих розмірах для тих, хто сам обробляє землю, або лише для громадян України.

У 2009 р. було більш докладно проаналізовано ставлення громадян до приватної власності на землю сільськогосподарського призначення (табл. 2). Опитування було проведено серед респондентів, враховуючи їх регіональну приналежність (регіон проживання), тип поселення і вік.

Аналізуючи таблицю, можна зробити такі висновки. Сільські жителі дещо більш прихильні до приватної власності на землю сільськогосподарського призначення для тих, хто сам її обробляє, порівняно з жителями міст (відповідно 40,3% і 35,8%), серед них менше її противників (відповідно 12,0% і 15,9%).

Чим молодші респонденти, тим частіше вони вважають, що приватна власність на землю сільськогосподарського призначення має бути без будь-яких обмежень, і рідше – що вона є повністю неприпустимою.



**Рис. 1. Результати опитування громадян щодо ставлення до приватної власності на землю сільськогосподарського призначення, % опитаних [8]**

Що стосується регіональних відмінностей, то найбільшою мірою від «середньоукраїнських» показників відрізняється думка жителів Півдня. Тут найбільше (45%) тих, хто вважає, що право приватної власності на землю сільськогосподарського призначення припустиме лише в невеликих розмірах для тих, хто сам обробляє землю, і найменше 7,6% – тих, хто вважає це право повністю неприпустимим. Останню точку зору також рідше, ніж громадяни країни в цілому, поділяють жителі Заходу (10,7%), тоді як жителі Сходу частіше, ніж жителі міст України в цілому, вважають право приватної власності на землю сільськогосподарського призначення повністю неприпустимим (18,6%).

Свого часу російський економіст О.В. Чаянов наголошував на тому, що для селян важлива не власність на землю, а доступ до неї і праця на ній. За приватної ж власності бідні землевласники доступу до землі не мають, бо вона концентрується в руках багатих [10].

Американський економіст, лауреат Нобелівської премії 1991 р. Рональд Коуз акцентував увагу на тому, що неважливо, хто саме володіє власністю, але важливо те, щоб правовий режим дозволяв будь-кому володіти нею, продавати тому, хто більше запропонує [2, с. 430].

Досвід західноєвропейського сільського господарства свідчить про те, що неможна абсолютизувати ту чи іншу форму землеволодіння і землекористування, кожна з них має свої переваги і недоліки, і застосовуючи кожен з них, можна досягти аналогічних виробничих результатів. Зараз в Західній Європі урожайність, якість обробітку полів, їх чистота та інші виробничі показники не залежать від форм землекористування, а лише від обсягу використовуваних ресурсів і рівня кваліфікації і працездатності фермера. Так, широко розповсюджена думка про те, що лише приватне землеволодіння, тільки своя земля дає можливість інтенсивно і впевнено вести сільськогосподарське виробництво, не підтверджується західноєвропейським досвідом.

Таблиця 2

## Узагальнені результати опитування [9]

Показник	Приватна власність, припустима лише		Приватна власність		Інше	Важко відповісти
	в невеликих розмірах для тих хто сам обробляє землю	для громадян України	на землю є повністю неприпустимою	має бути без будь-яких обмежень		
Поділ областей за регіонами:						
Захід	39,2	25,1	10,2	9,9	0,5	15,1
Південь	45,0	22,8	7,6	7,0	4,0	13,6
Схід	34,3	25,3	18,6	6,5	1,2	14,1
Центр	35,5	25,0	16,7	8,3	0,9	13,6
Тип поселення:						
Місто	35,8	24,5	15,9	8,3	0,9	14,6
Село	40,3	25,7	12,0	6,7	2,3	13,0
Вік, роки						
18–29	35,6	27,1	10,7	11,1	0,7	14,8
30–39	36,0	24,8	12,4	8,9	1,2	16,7
40–49	39,0	27,0	13,2	8,8	1,6	10,4
50–59	38,4	22,8	17,8	5,4	2,5	13,1
60 років і старші	37,5	22,5	19,2	4,6	1,3	14,9

Як підтвердження сказаного розглянемо оренду сільськогосподарських земель в окремих країнах ЄС. Наприклад, у Бельгії в оренді перебувають 68% сільськогосподарських земель, у Франції – 53%. За показником площі орендованої землі в розрахунку на одну ферму лідирують Франція та Німеччина (табл. 3).

Таблиця 3

## Оренда сільськогосподарських земель в окремих країнах ЄС\*

Країна	Середня частка орендованих земель, що припадає на одну ферму, %	Середня орендна плата за 1 га, євро
Західна Європа		
Франція	81,3	122,7
Німеччина:	63,9	174,0
Східна	85,1	116,0
Західна	53,6	261,0
Швеція	45,6	129,0
Італія	41,8	396,8
Велика Британія	34,2	198,0
Східна Європа		
Чехія	89,3	23,0
Словаччина	80,7	25,0

\*Дані Центру Разумкова.

Правила користування орендованою землею в різних країнах також характеризуються значним різноманіттям і залежать від географічних, економічних, соціокультурних та інших особливостей. Наприклад, у Німеччині орендар може робити необхідні зміни на орендованій земельній ділянці, вести нове будівництво. Проте в судовому порядку потрібно підтвердити, що ці заходи є доцільними для збереження або підвищення родючості ґрунтів, рівня рентабельності господарства тощо. У Франції існує закон, яким дозволено здійснювати на землі певні види робіт проти волі власника, за згодою спеціального суду.

Таким чином, інтенсивне сільськогосподарське виробництво можна вести і на орендованих і державних землях, але за умови, що права землекористування будуть відповідним чином закріплені законодавчо.

Отже, на жаль, започаткована приватна власність на землю у 1991 р. не дала очікуваних результатів. Селяни були не готові до самостійного господарювання, не усвідомлювали себе власниками земельних ділянок і як наслідок – недбале господарювання. Сьогодні необхідно створити ефективний механізм наділення селян землею для користування, а не для володіння, оскільки часто земля концентрується у руках тих, хто може її купити, але не може ефективно використати. Тому необхідно розробити відповідну, чітко визначену законодавчу базу, яка б повною мірою забезпечила регулювання відносин власності.

#### Список використаної літератури

1. Бастиа Ф. Экономические гармонии. Избранное / Ф. Бастиа; [предисл. Гр. Г. Сапова; пер с франц. Ю.А. Школенко]. – М.: Эксмо, 2007. – 1200 с.
2. Бетелл Т. Собственность и процветание / Т. Бетелл; пер. с англ. Б. Пинскера. – М.: ИРИСЭН, 2008. – 480 с.
3. Маркс К. Манифест Коммунистической партии // К. Маркс, Ф. Энгельс. – М.: Политиздат, 1985. – 63 с.
4. Прудон П.-Ж. Что такое собственность? / П.-Ж. Прудон. – М.: Республика, 1998. – 201 с.
5. Маршалл А. Основы экономической науки / А. Маршалл; [предисл. Дж.М. Кейнса; пер. с англ. В.И. Бомкина, В.Т. Рысина, Р.И. Столпера]. – М.: Эксмо, 2008. – 832 с.
6. Саблук П.Т. Аграрна реформа в Україні (здобутки, проблеми і шляхи їх вирішення) / П.Т. Саблук, В.Я. Месель-Веселяк, М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2009. – № 12. – С. 3–13.
7. Державна земельна політика в Україні: стан і стратегія розвитку // Національна безпека і оборона. – 2009. – № 3. – С. 2–17.
8. Якуба К. Людський фактор у реформуванні аграрної економіки / К. Якуба // Економіка України. – 2004. – № 5. – С. 69–75.
9. Земельна політика очима громадян // Національна безпека і оборона. – 2009. – № 3. – С. 32–42.
10. Чайанов А.В. Избранные произведения / А.В. Чайанов. – М., 1990. – 341 с.

*Надійшло до редакції 3.03.2010.*