



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



ІНСТИТУТ
ЕКОНОМІЧНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ
ТА ПОЛІТИЧНИХ КОНСУЛЬТАЦІЙ

Інститут економічних досліджень та політичних консультацій, 2013 рік

ПОГЛЯД УЧАСНИКІВ РИНКУ ЗЕМЛІ НА ЗЕМЕЛЬНУ РЕФОРМУ

За результатами опитування землевласників та сільськогосподарських виробників в рамках проекту "БАРОМЕТР ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ: інформаційна та адвокати кампанія"

Методологія

Полевий етап опитування було проведено у січні-лютому 2013 року.

Генеральна сукупність опитування:

- Група 1: громадяни України – жителі міст і сіл Хмельницької і Дніпропетровської областей та Автономної Республіки Крим, які є власниками земельних паїв (земельних ділянок сільськогосподарського призначення).
- Група 2: фермери, керівники сільськогосподарських підприємств.
- Полевий етап виконувався маркетинговою компанією InMind.

Кількість анкет			
Область	Район	Власники земельних паїв	С/г виробники
Дніпропетровська область	П'ятихатський	30	5
	Дніпропетровський	40	6
	Криничанський	27	5
	Верхньодніпровський	39	6
	Царичанський	29	5
	Софіївський	27	5
Хмельницька область	Деражнянський	32	2
	Віньковецький	45	4
	Волочиський	29	3
	Славутський	30	2
	Хмельницький	44	3
	Чемеровецький	31	3
Автономна Республіка Крим	Бахчисарайський	47	3
	Нижньогірський	38	3
	Джанкойський	48	3
	Сімферопольський	38	3
	Феодосія	44	1
	Алушта	44	1
Загалом		662	63

Головне коротко

Землевласники

- Не бажають продавати своєї землі, хіба що за умови отримання всієї суми коштів відразу. Проте це – перешкода для с/г виробників, які мають бажання купити землю: вони розраховують на розстрочку і знижену ціну.
- Оцінюють землю вище, ніж с/г виробники.
- Отримали власність на землю як члени колективних с/г підприємств. Власниками земельного паю в результаті купівлі є лише 6% власників землі.
- Половина зверталася до органів влади для розв'язання проблемних питань у сфері землеволодіння. Ці питання стосувались отримання державних актів, отримання спадщини та суперечок щодо власності на землю.
- Проблеми при оформленні прав власності на землю, ймовірно, пов'язані із корупцією: землевласники, які зустрічалися з неофіційними платежами, вказують на складнощі у процедурі оформлення прав власності на землю.
- Місцева влада та орендарі – основні джерела інформації щодо прав землевласників.
- Зацікавленні у отриманні юридичних консультацій, але за умови, що вони безкоштовні та їх можливо отримати безпосередньо в місці проживання.

Головне коротко

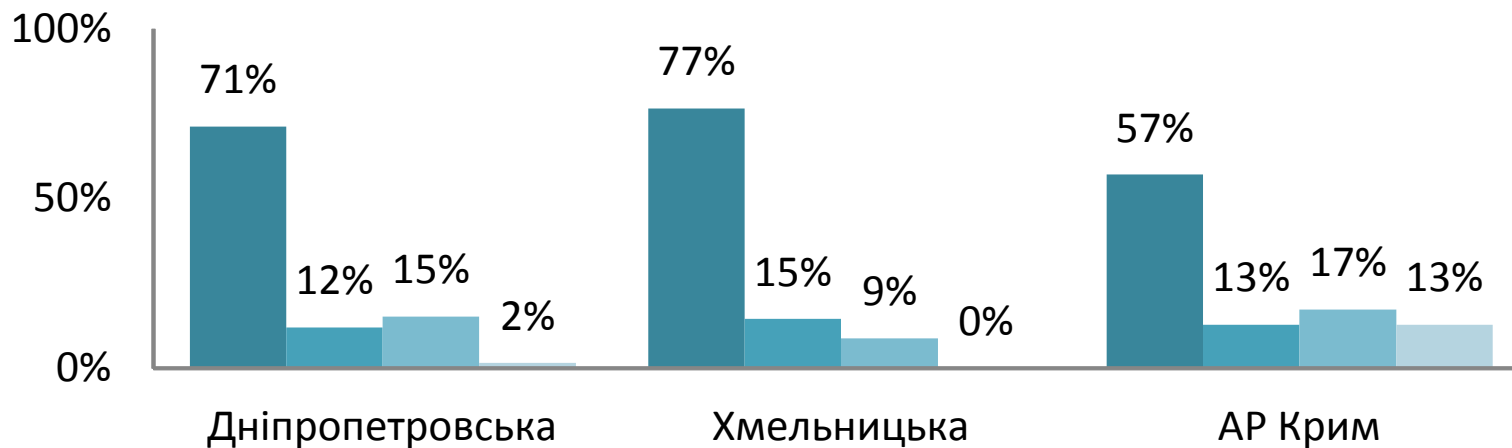
С/г виробники

- Потенційно підтримують продаж землі, в основному за умов, що буде прийнятий відповідний закон. Частина чекають сприятливої соціально-економічної ситуації для існування ринку землі.
- Найбільш поширені та важливі проблеми для с/г виробництва – нестабільність державної аграрної політики та недостатність державної підтримки.
- Найбільш гострі проблеми у сфері с/г землекористування – несприятливе законодавство, несприятлива економічна ситуація та корупція в органах влади.
- При потребі кредитних коштів звертаються по кредити до банків. Крім цього, позичають гроші у родичів та знайомих.
- Вирішують правові проблеми самостійно або звертаються по допомогу до органів влади. Також у вирішенні юридичних питань допомагають власні юристи та зовнішні консультанти.
- Найчастіше потребують юридичної допомоги з такими питаннями, як оформлення договорів щодо земельних ділянок, оцінка землі та вирішення спірних питань з орендодавцями.

Оцінка земельної реформи: землевласники

- Більшість землевласників (67%) – проти продажу с/г земель. 13,1% допускають продаж, коли будуть сприятливу соціально-економічні передумови, 14,1% – коли буде прийнятий закон. Лише 5% землевласників виступають за негайний дозвіл продажу с/г земель.

Чи вважаєте Ви, що мораторій на продаж с/г земель має бути знятий і така земля має вільно продаватися і купуватися?

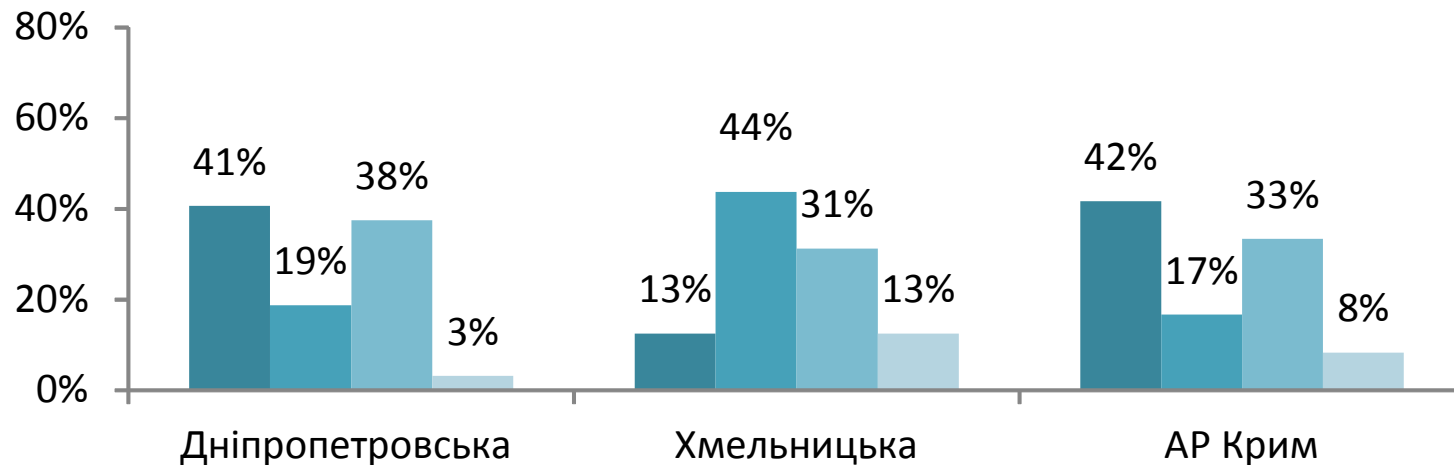


- Категорично проти продажу
- За продаж коли будуть необхідні соціально-економічні передумови
- За продаж, але після прийняття Закону про ринок земель
- Продаж має бути дозволений негайно

Оцінка земельної реформи: с/г виробники

- Третина с/г виробників виступає проти продажу с/г земель (33,3% респондентів). 35% не проти можливості продажу землі, якщо буде прийнятий відповідний закон, 25% – за умови наявності необхідних соціально-економічних умов. 6,7% – згодні на продаж негайно.

Чи вважаєте Ви, що мораторій на продаж сільськогосподарських земель має бути знятий і така земля має вільно продаватися і купуватися?



- Категорично проти продажу
- За продаж коли будуть необхідні соціально-економічні передумови
- За продаж, але після прийняття Закону про ринок земель
- Продаж має бути дозволений негайно

N=60. С/г виробники.

Купівля/продаж землі: готовність продавати

Попит на землю перевищує пропозицію:

З одного боку, 62,8 % землевласників не мають бажання продавати земельну ділянку. 21,4% готові продати ділянку, але за умови, що вся сума буде видана повністю і без розстрочки, 12,1% – з розстрочкою, й лише 3,7% хотіли б терміново продати ділянку.

ЗЕМЛЕВЛАСНИКИ

Чи хотіли б Ви продати свою земельну ділянку для ведення товарного с/г виробництва за певних умов?



N=626. Землевласники.

Купівля/продаж землі: ГОТОВНІСТЬ КУПУВАТИ

З іншого боку, більше 58,5% с/г купили б орендовану ними землю. 28,3% готові купити орендовану ними землю в розстрочку, за умови індексації ціни з врахуванням інфляції та її ринкової вартості, 9,4% купили б ділянку, якби її вартість не була проіндексована, 20,8% купили б в розстрочку, але стверджують, що власники не бажають продавати на таких умовах.

СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКІ ВИРОБНИКИ

Чи хочете Ви викупити орендовану землю чи додатково придбати землі в розстрочку за умови, що ціна на неї буде індексуватися з урахуванням інфляції та її ринкової вартості?



N=53. С/г виробники.

Купівля/продаж землі: ціна на землю

Не всі респонденти змогли оцінити вартість земельної ділянки.

28,7% землевласників та 19% с/г виробників не знають, скільки могла б коштувати земельна ділянка

1 га землі дорожче оцінюється землевласниками порівняно до с/г виробників.

Ціна 1 га землі, на думку землевласників, в середньому повинна становити 6600 дол. США, с/г виробники в середньому оцінюють 1 га в 4400 дол. США

Таблиця 1. Бажана ціна 1 га землі, дол. США, середнє

Область	Землевласники	С/г виробники
Дніпропетровська	6372	6300
Хмельницька	8105	1182
АР Крим	4449	2550

N=662. Землевласники.

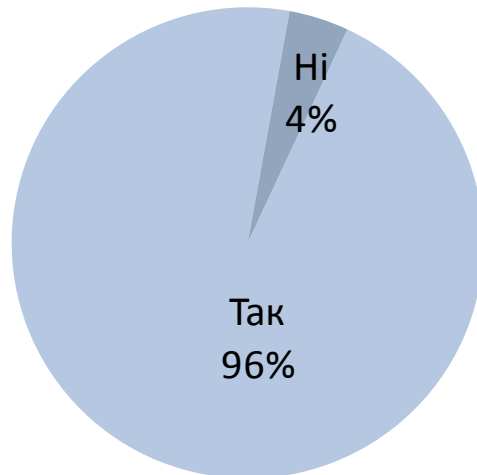


Результати опитування землевласників

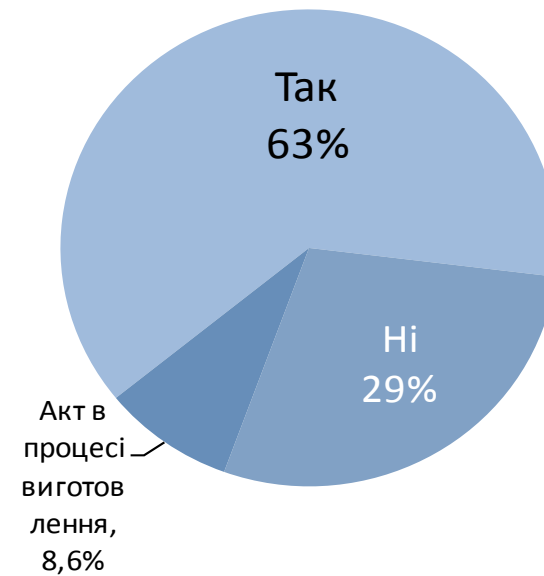
Користування земельною ділянкою

- Більш ніж 90% опитаних користуються присадибною ділянкою. Разом з тим, майже дві треті респондентів мають державний акт на присадибну ділянку і у 7% опитаних акт знаходиться на процесі виготовлення.

Чи користуєтеся ви присадибною ділянкою?



Чи маєте Ви державний акт на присадибну ділянку?



Шлях отримання власності на землю

- Більш, ніж половина опитаних землевласників отримали власність на земельний пай як члени колективних с/г підприємств. Другим найбільш поширеним способом отримання власності на земельну ділянку є отримання її в спадщину – приблизно кожен третій землевласник.
- При цьому покупцями земельного паю є лише 6% опитаних землевласників.

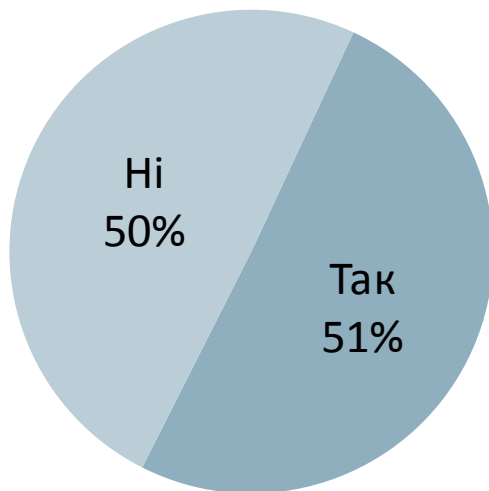
Власність на земельний пай (земельну ділянку) Ви отримали як:



Проблеми землекористування

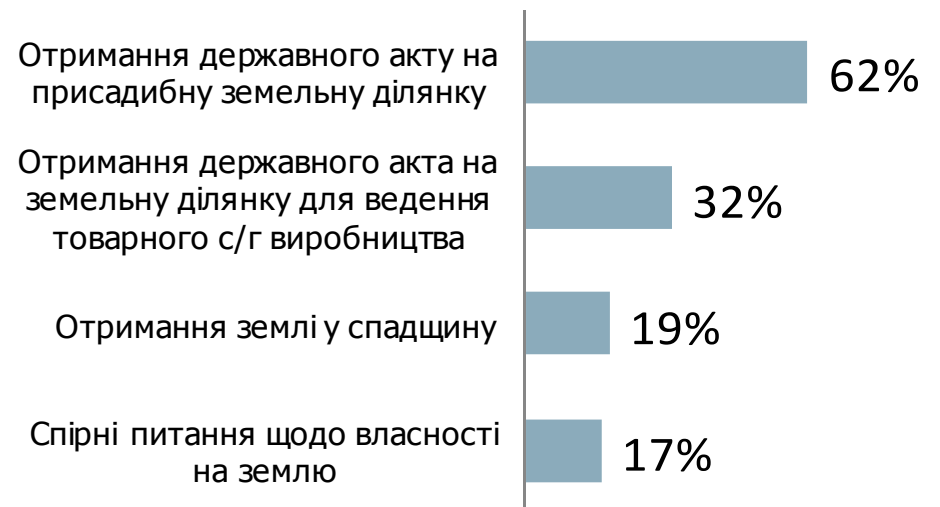
- Половина землевласників зверталась до органів влади для вирішення проблем, пов'язаних з землекористуванням.
- Більша кількість звернень (62%) були пов'язані з питанням отримання державного акту на присадибну ділянку.

Чи доводилося Вам звертатися до місцевої чи іншого рівня влади щодо проблемних питань Вашого землекористування ?



N=334

Щодо яких питань було це звернення:



N=662. Землевласники.

Проблеми землекористування (за областями)

- 78% землевласників у Дніпропетровській області, 38% у Хмельницькій та 40% у АР Крим звертались до органів влади із певними проблемними питаннями щодо землекористування.
- В Автономній Республіці Крим землевласники найчастіше звертались до органів влади для отримання державного акту на присадибну земельну ділянку. Значна частка звернень також припадає на отримання державного акту на земельну ділянку для ведення товарного с/г виробництва та спірних питань щодо власності на землю.

Щодо яких питань було це звернення (N=334):

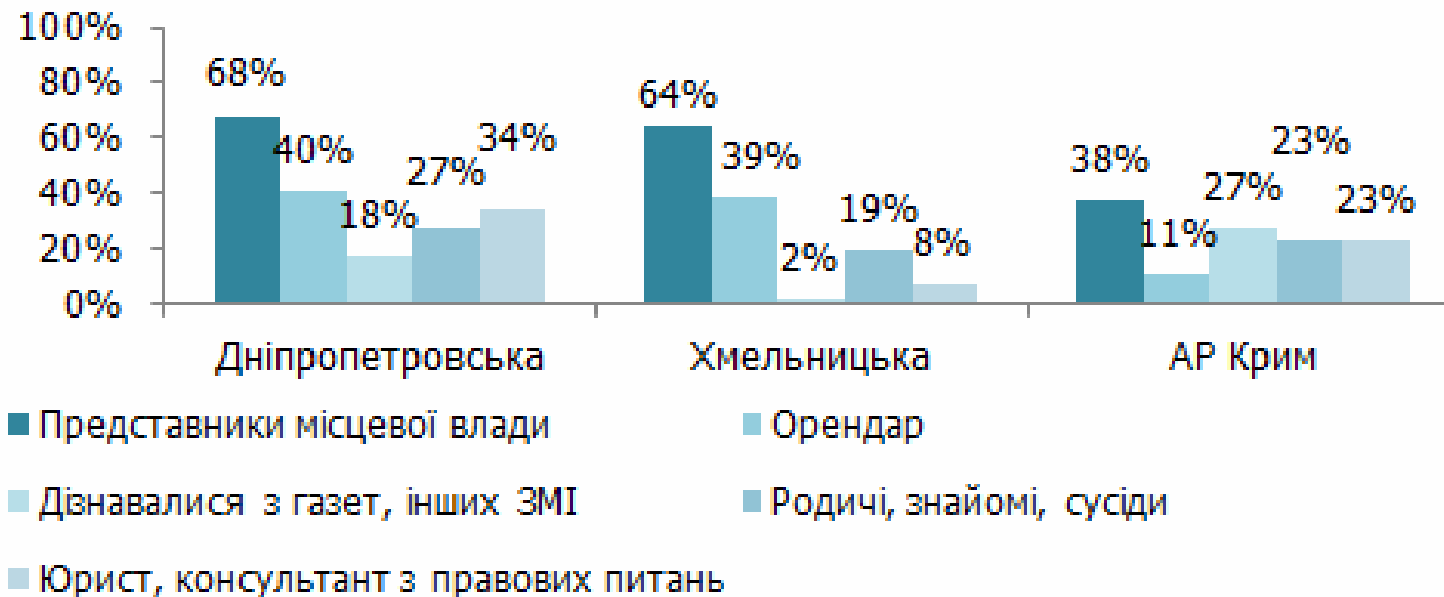


N=662. Землевласники.

Поінформованість щодо прав (за областями)

- 79% землевласників Дніпропетровської області, 49% – Хмельницької області та 56% – Автономної Республіки Крим поінформовані про свої права.
- Основним джерелом інформації про їхні права для землевласників Крим є місцева влада та ЗМІ. Вагому роль відіграють також юристи і родичі та знайомі землевласників.

Хто головним чином надав Вам інформацію (N=400)?



Оформлення прав власності

- Половина землевласників (51,5%) не мали проблем при оформленні прав власності на присадибну земельну ділянку.
- Основні проблеми, які виникали у решти землевласників, стосувались відсутності коштів для виготовлення державного акту (для 26,2% землевласників) та процедури звернення до районного органу земельних ресурсів (для 13,4%).

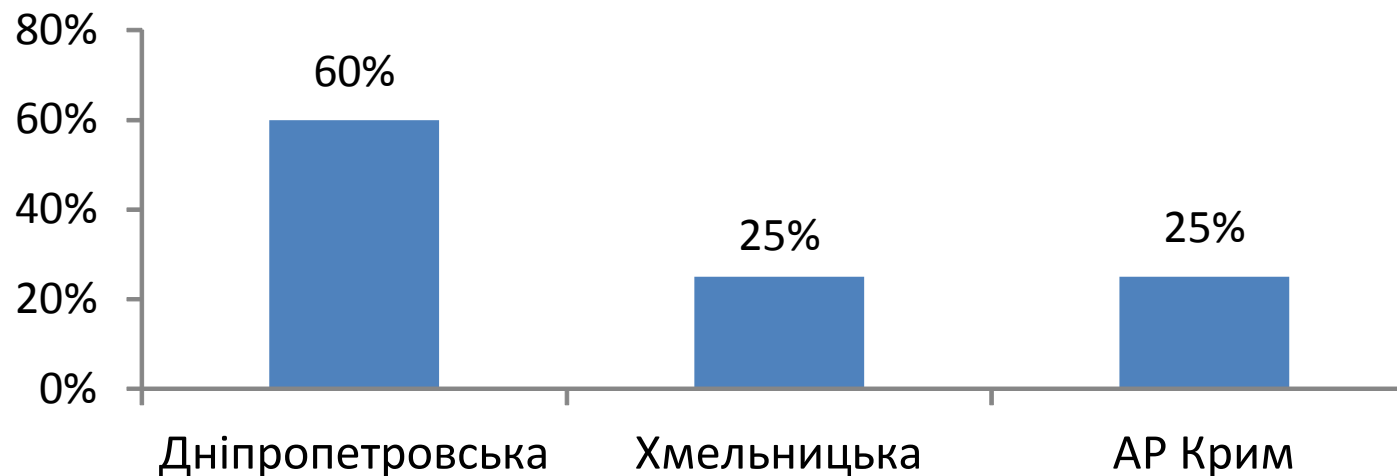
Що для Вас виявилось найскладнішим при оформленні прав власності на присадибну земельну ділянку чи земельну ділянку для ведення товарного с/г виробництва?



Наявність неофіційних платежів

- 34,5% землевласників чули про неофіційні платежі та інші корупційні умови для оформлення власності на земельну ділянку.
- Найбільше землевласники зіштовхувалися з корупцією при оформленні прав власності на землю в Дніпропетровській області (60%).

Землевласники, які чули про неофіційні платежі при оформленні права власності на земельну ділянку у Вашому районі або про товари або послуги для того, щоб оформити та отримати документи



N=636. Землевласники.

Зв'язок складнощів при оформленні прав власності на землю з корупцією

- У АР Крим землевласники, які зустрічалися з корупцією, помітно частіше говорять про складнощі при оформленні прав власності на земельну ділянку.

Що для Вас виявилось найскладнішим при оформленні прав власності на присадибну земельну ділянку чи земельну ділянку для ведення товарного с/г виробництва?

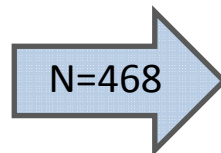
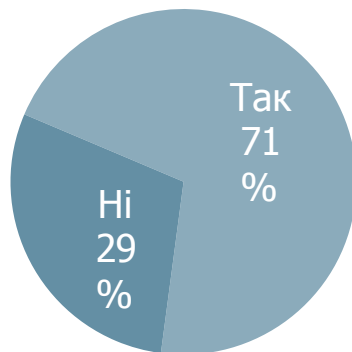


N=564. Землевласники.

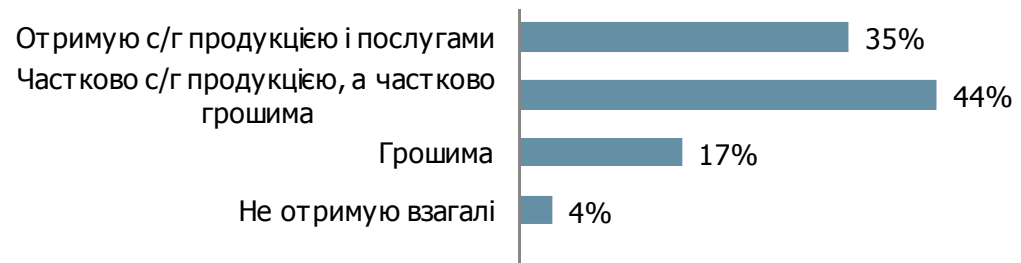
Сплата оренди

- У більшості землевласників (71%) земельна ділянка для ведення товарного с/г виробництва знаходиться в оренді. При цьому, третина землевласників (35%), що здають ділянку в оренду, отримують орендну плату у вигляді послуг та сільськогосподарською продукцією.
- За 2011 рік більшість землевласників, що здають земельну ділянку в оренду, отримують орендну плату впродовж року (грошима, продукцією та послугами).

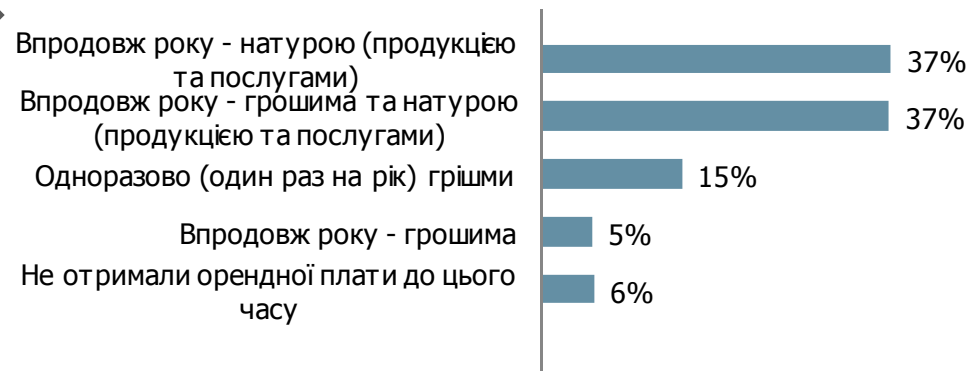
Чи знаходиться Ваша земельна ділянка для ведення товарного с/г виробництва в оренді?



Ви отримуєте орендну плату (N=463):



Яким чином Ви отримали орендну плату за 2011 рік? (N=463)



N=662. Землевласники.

Потреба в юридичних консультаціях

- Більшість землевласників (56%) бажають отримувати юридичні консультації з питань землекористування, але за умов, якщо консультація буде безкоштовна і безпосередньо в місцевості проживання землевласника.
- 11% згодні на платні консультації за місцем проживання, 6% – на безкоштовні в іншому населеному пункті, 1,1% д – на платні в іншому населеному пункті.
- 26,1% землевласників повідомили, що не потребують юридичної консультації з питань землекористування.

Чи хотіли б Ви мати можливість отримувати юридичні консультації з питань землекористування?



N=633. Землевласники.

Потреба в юридичних консультаціях за фінансовим станом

- В Автономній Республіці Крим респонденти із найбільшим рівнем доходів найбільше зацікавлені в юридичних консультаціях, проте прямої залежності не спостерігається.

Чи хотіли б Ви мати можливість отримувати юридичні консультації з питань землекористування?



- Ні, не хочу
- Хочу якщо вони будуть безкоштовні і доступні за місцем проживання
- Хочу, навіть якщо будуть платні, але доступні за місцем проживання
- Хочу, навіть в іншому населеному пункті району, але якщо безкоштовні
- Хочу, навіть якщо вони платні та доступні лише в іншому населеному пункті

N=637. Землевласники.

Джерела інформації

- Половина землевласників (47%) отримують необхідну їм інформацію від родичів, знайомих та сусідів. 31% дізнаються про новини від сільського голови.
- Приблизно третина землевласників для отримання необхідної інформації використовують ЗМІ (пресу різних рівнів, радіо, Інтернет).

Звідки зазвичай Ви дізнаєтеся про актуальні новини, які стосуються Вас безпосередньо або жителів населеного пункту, у якому Ви проживаєте?



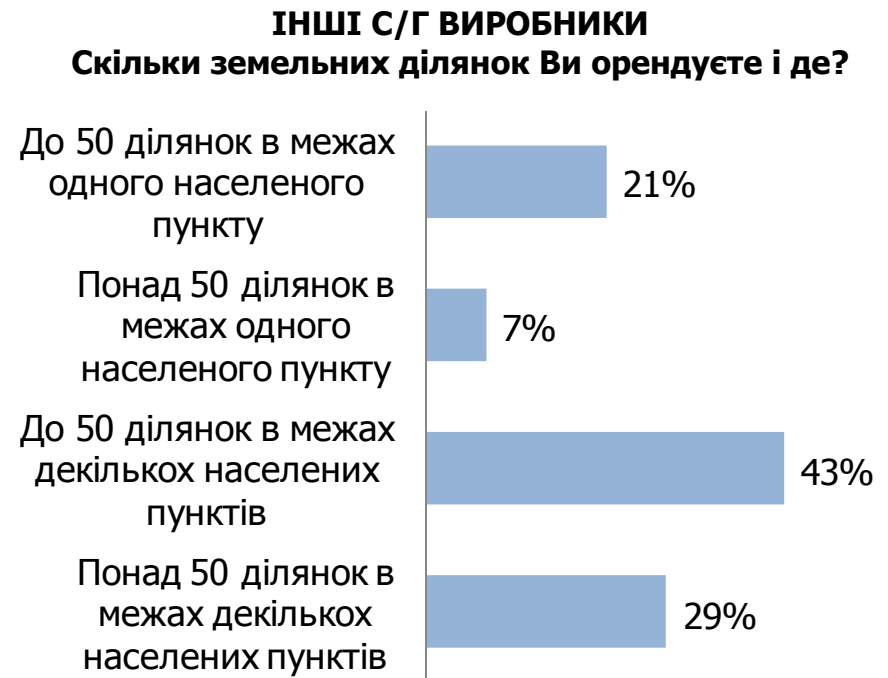
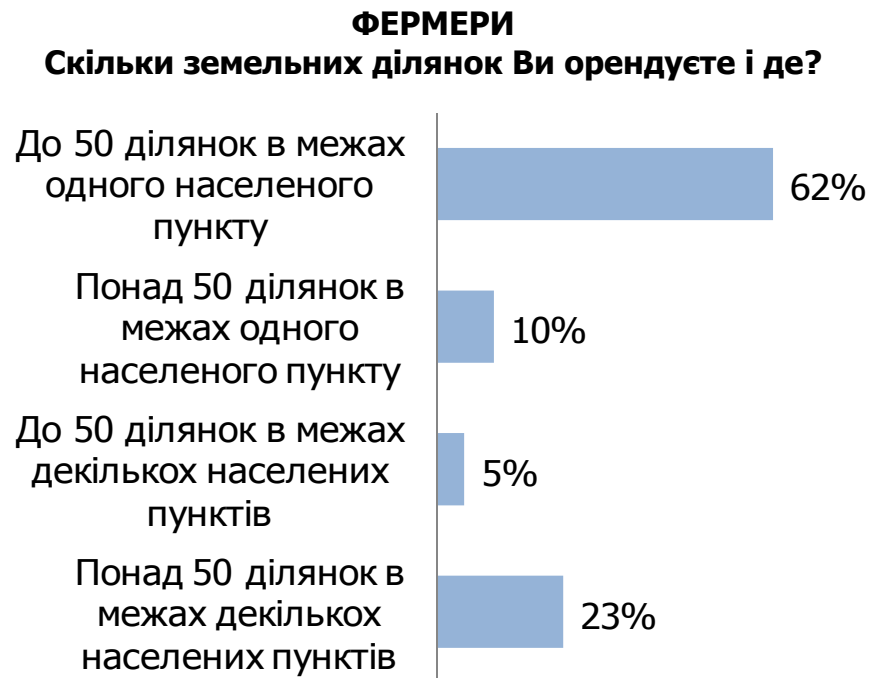
N=662. Землевласники.



Результати опитування с/г виробників

Оренда ділянок

- Приблизно половина опитаних с/г виробників – фермери (57%), а решта – представники с/г підприємств (43%).
- Дві треті фермерів (62%) орендують до 50 ділянок в межах одного населеного пункту.
- Більшість інших с/г виробників (43%) орендують до 50 ділянок в межах декількох населених пунктів.



N=53. С/г виробники.

Юридична допомога: з яких питань?

- С/г виробники найчастіше потребують юридичної допомоги з таких питань, як оформлення договорів щодо земельних ділянок, вирішення спірних питань з орендодавцями та оцінка землі.
- 27% с/г виробників не потребують правової допомоги.

З яких правових питань Вам потрібна допомога найбільше?

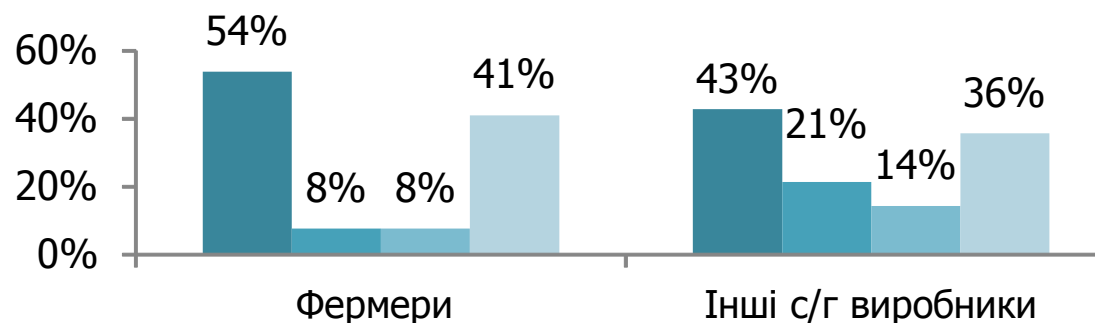


N=63. С/г виробники.

Правові питання: фермери та с/г підприємства

- Більшість фермерських господарств та с/г підприємств самостійно вирішують правові питання, пов'язані із землекористуванням.
- Також вони звертаються за юридичною допомогою до власних або зовнішніх юристів та місцевих органів влади.

Хто, головним чином, Вам допомагає у вирішенні правових питань щодо землекористування?



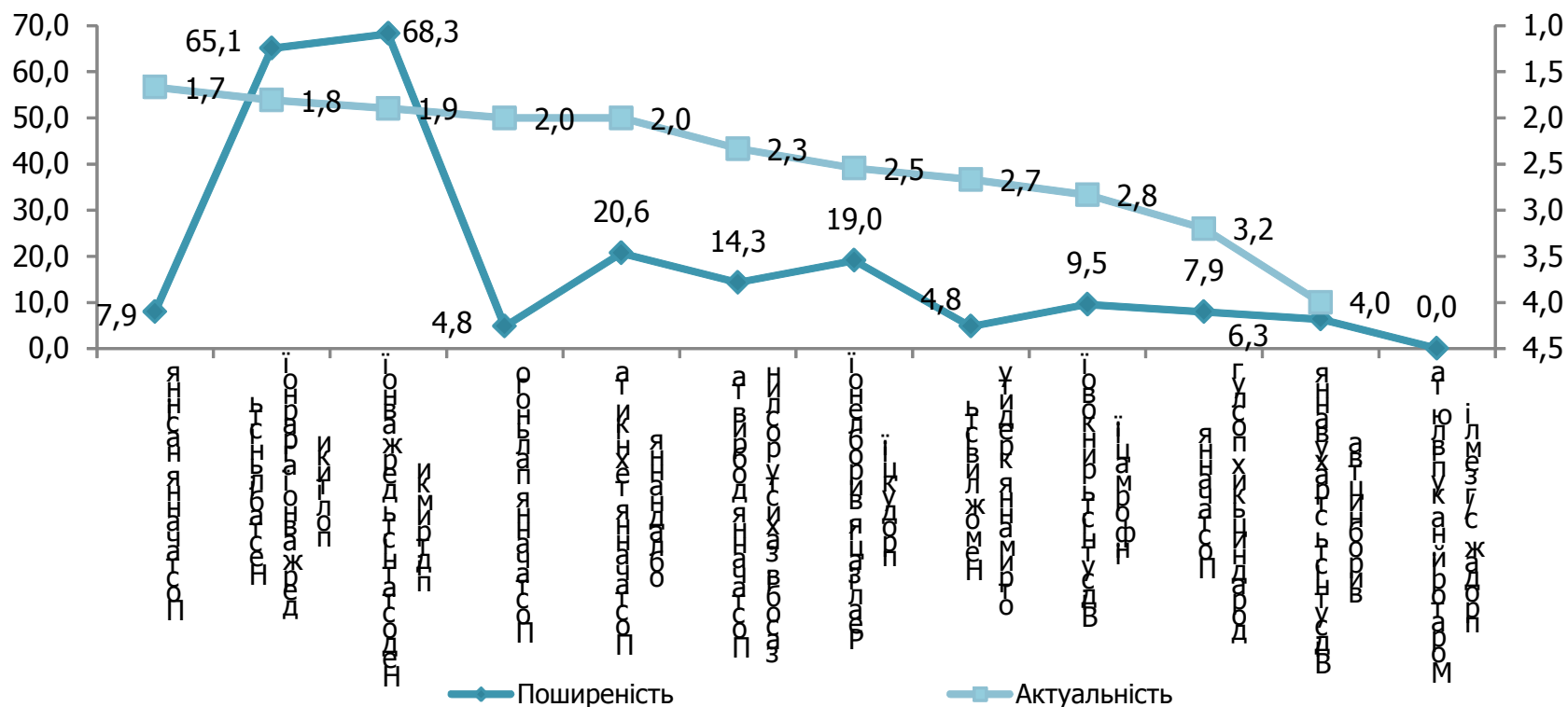
- Ніхто не допомагає, вирішую самостійно
- Власний юрист
- Місцеві органи влади
- Залучений консультант з правових питань

N=63. С/г виробники.

Перешкоди для розвитку бізнесу

- Нестабільність державної аграрної політики та брак державної підтримки – найбільш поширені та актуальні перешкоди для розвитку бізнесу с/г виробників.

Рейтинг перешкод за поширеністю (%) та актуальністю (1 – найважливіша проблема)

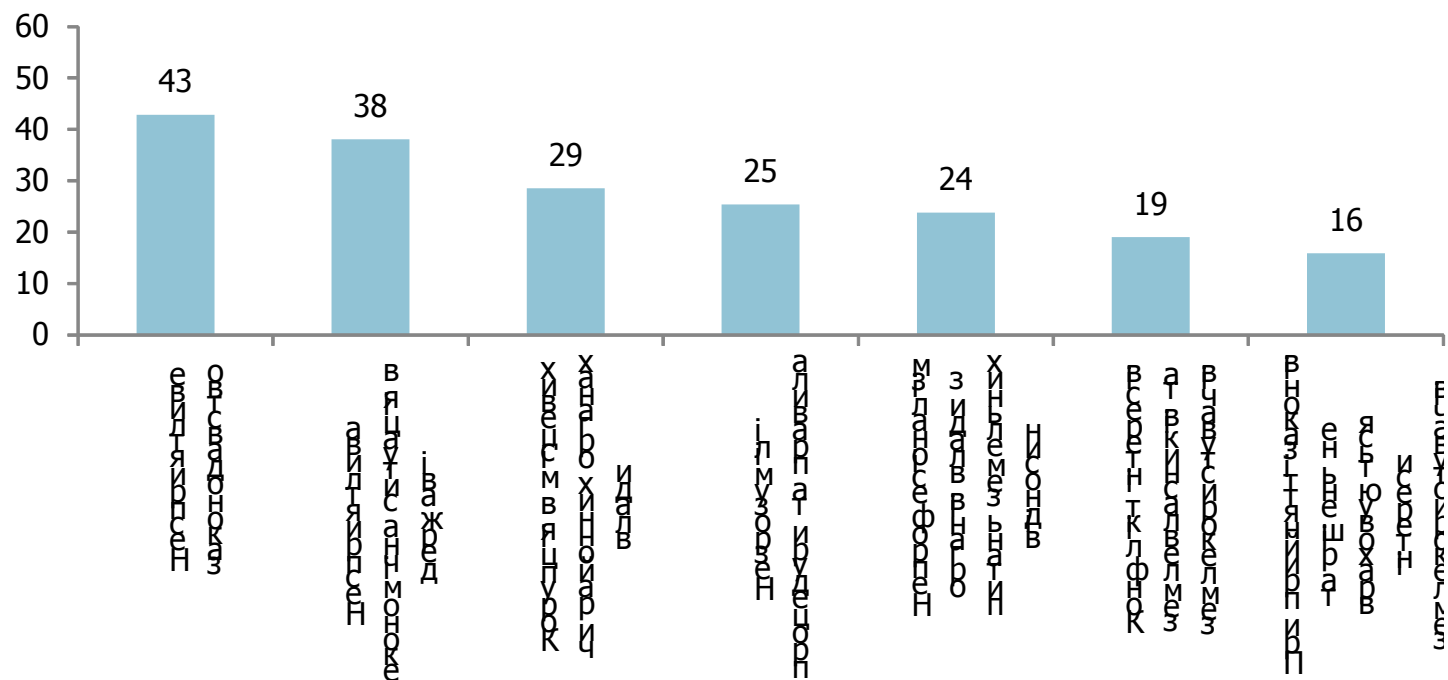


N=63. С/г виробники.

Проблеми у сфері с/г землекористування

- С/г виробники відносять несприятливе законодавство, несприятливу економічну ситуацію в державі та корупцію в місцевих чи районних органах влади до проблем у сфері с/г землекористування.

Основні проблеми у сфері с/ землекористування

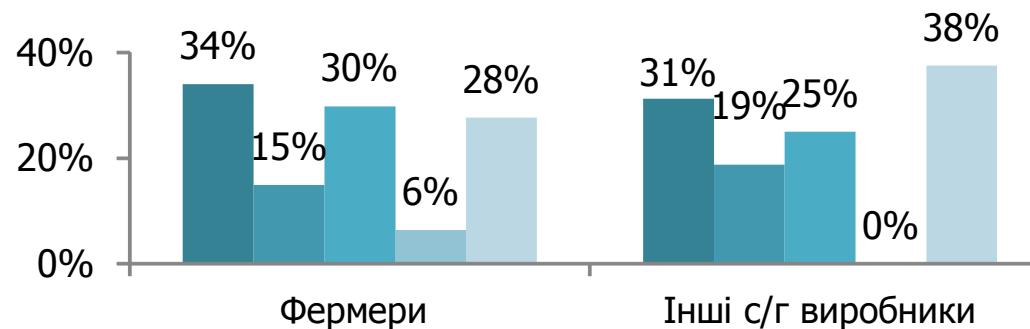


N=63. С/г виробники.

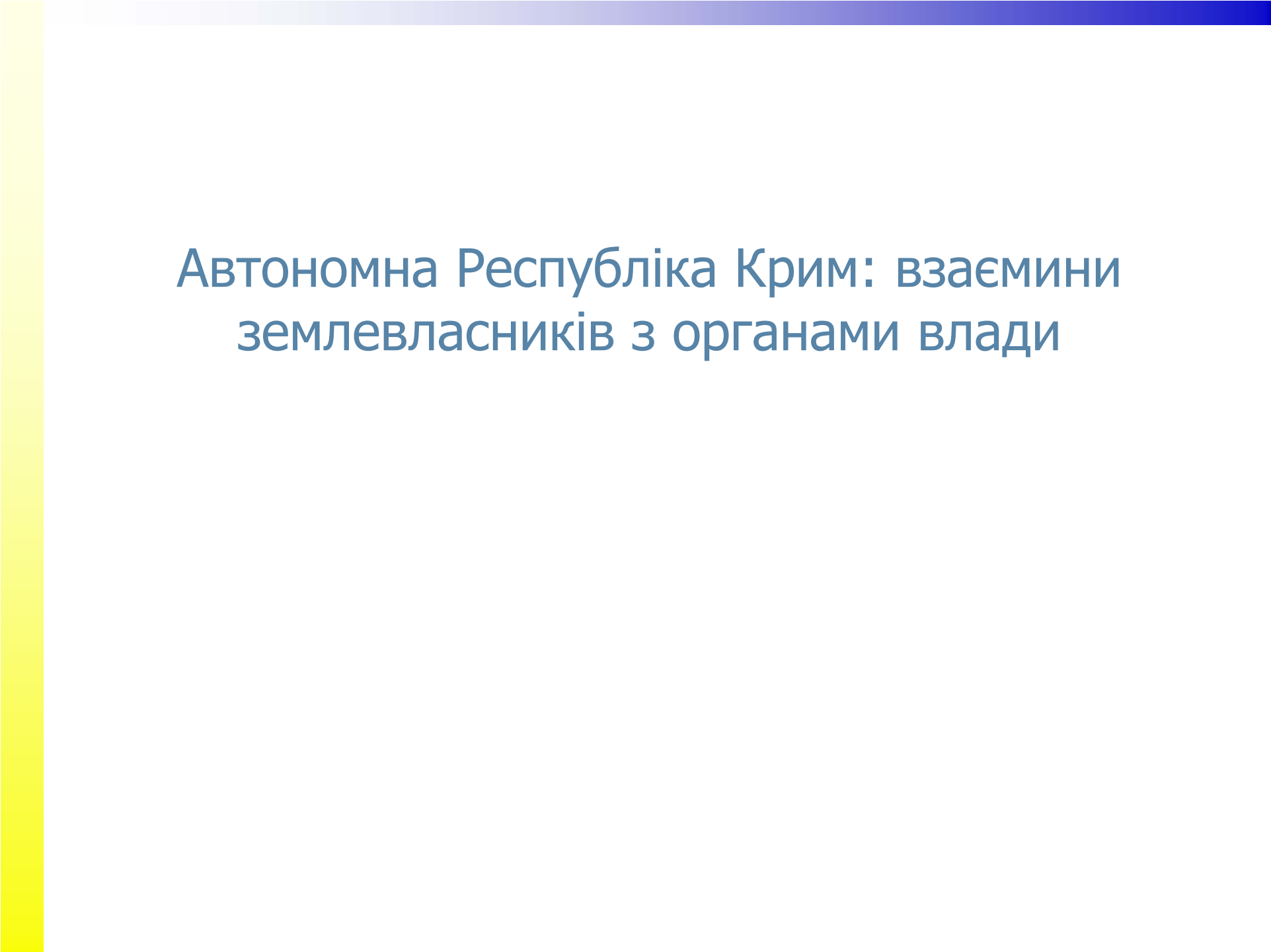
Джерела кредитних коштів

- С/г підприємства частіше від фермерів говорять, що не мають потреби у кредитних коштах.
- У випадку потреби у запозиченнях фермери та с/г підприємства звертаються до банків та до родичів і знайомих.

Куди звертаються с/г виробники по кредитні кошти



- Звертаються до банку, в якому обслуговуюся
- Звертаються до банку, в якому вже отримували кредит раніше
- Звертаються до родичів чи знайомих
- Звертаються до кредитної спілки
- Не мають потреб у кредитних коштах

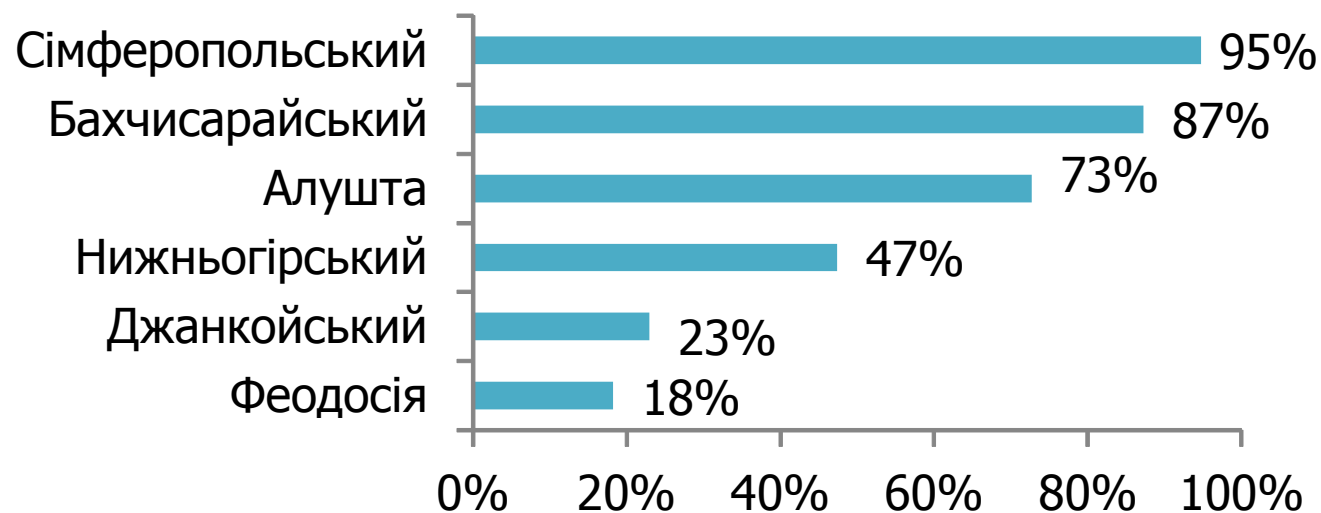


Автономна Республіка Крим: взаємини землевласників з органами влади

Інформування про права землевласників

- Найкраще проінформовані про свої права як землевласників мешканці Сімферопольського та Бахчисарайського районів, а також Алушти.

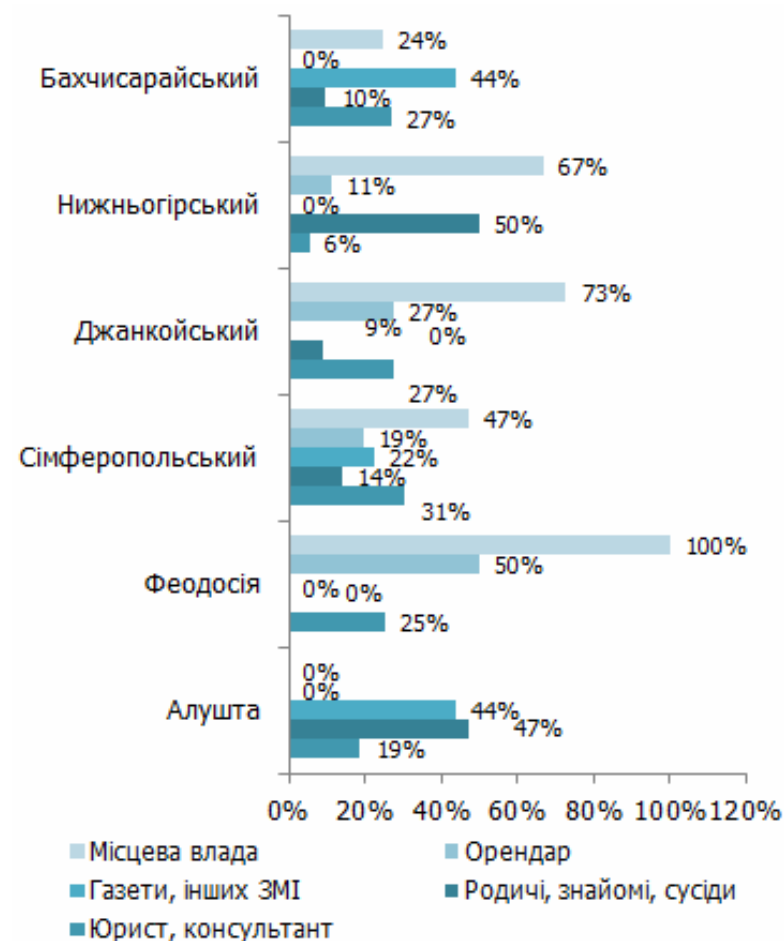
Частка тих, кого інформували про їхні права як землевласників



Джерела інформації

- Місцева влада, юристи, ЗМІ, а також родичі та знайомі надавали інформацію землевласникам АР Крим про їхні права.

Хто головним чином надав Вам інформацію?



Складнощі при оформленні документів на землю

- У землевласників Феодосії та Нижньогірського району виникало найменше проблем при оформленні прав власності на землю.
- Найпоширеніші проблеми – брак коштів на виготовлення державного акту (Алушта, Сімферопольський район), у Нижньогірському та Бахчисарайському районах – також звернення до районного органу земельних ресурсів.

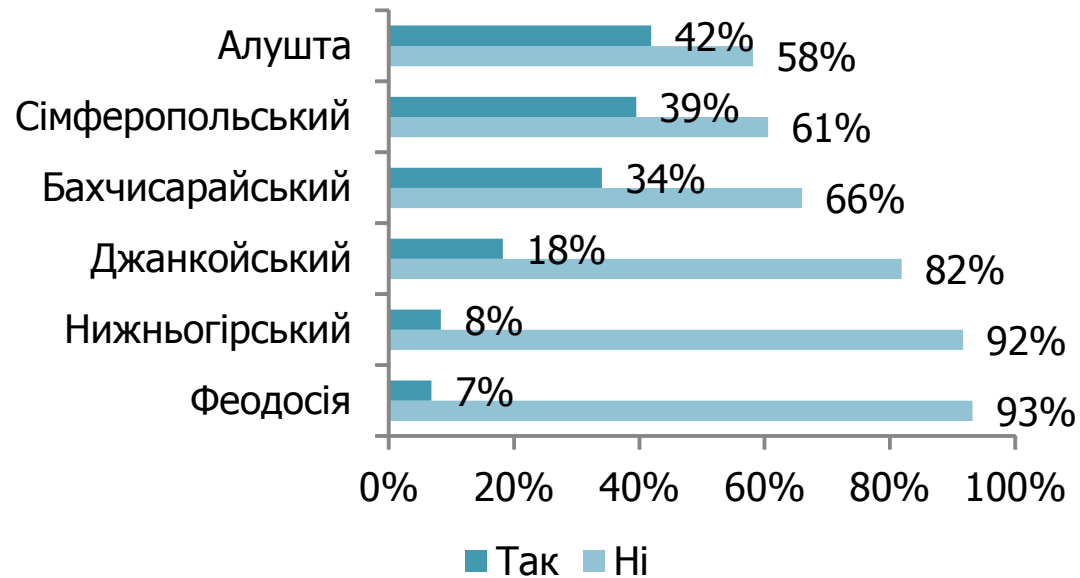
Що для Вас виявилось найскладнішим при оформленні прав власності на присадибну земельну ділянку чи земельну ділянку для ведення товарного с/г виробництва?



Знайомство з корупцією при оформленні документів на землю

- Найчастіше про випадки корупції повідомляють землевласники Алушти, Сімферопольського та Бахчисарайського району.

Чи чули Ви про неофіційні платежі при оформленні права власності на земельну ділянку у Вашому районі або про товари або послуги для того, щоб оформити та отримати документи?





Дякуємо за увагу!

Інститут економічних досліджень та політичних консультацій

вул. Рейтарська 8/5 А, 01034 Київ

тел. (+38044) 235-6485, 278-6360

institute@ier.kiev.ua

www.ier.com.ua