

## Барометр земельної реформи

### Проект «**БАРОМЕТР ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ: інформаційна та адвокасі кампанія**»

### Законопроект «**Про обіг земель сільськогосподарського призначення**»: про термін дії договорів оренди

Випуск №21/2013 (червень 2013)

#### Автори

Олег Нів'євський  
[nivievskiy@ier.kiev.ua](mailto:nivievskiy@ier.kiev.ua)

Інститут економічних досліджень та політичних  
консультацій

Проект «Барометр земельної реформи»  
Вул. Рейтарська 8/5 А, 01034 Київ  
Тел. (+38044)235-6485, 278-6360

*Це дослідження випускається Інститутом економічних досліджень та політичних консультацій в рамках проекту «Об'єднуємося заради реформ (UNITER)», що фінансується Агентством США з міжнародного розвитку (USAID) та здійснюється Pact в Україні. Проведення цього дослідження стало можливим завдяки щирій підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID). Зміст дослідження є винятковою відповідальністю Інституту економічних досліджень та політичних консультацій та не обов'язково відображає погляди USAID, Pact або уряду США. Забороняється відтворення та використання будь-якої частини цього дослідження у будь-якому форматі, включаючи графічний, електронний, копіювання чи використання в будь-який інший спосіб без відповідного посилання на оригінальне джерело.*

*На думку Держземагентства, строк дії договору оренди земельних ділянок не може бути меншим, ніж 7 років. Про це свідчить нещодавно опублікований для обговорення Проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення». На перший погляд, таке нововведення вигідне с/г виробникам, оскільки це даватиме їм змогу планувати діяльність на досить тривалий час. Але, з іншого боку, це фактично сповільнюватиме «рух землі» до більш ефективного виробника, що негативно позначиться на зростанні сектору в цілому. Крім того, таке нововведення обмежуватиме можливості власників земельних паїв впливати на вартість оренди, що негативно відіб'ється на доходах мільйонів селян.*

Сприяння зростанню конкурентоздатності аграрного сектору та забезпечення продовольчої безпеки – дві основні цілі аграрної політики не тільки України, але і більшості країн світу. Чи сприятиме досягненню цих цілей встановлення мінімального терміну оренди на 7 років? (далі – «7-річної межі»).

На перший погляд, і справді, чим довший термін дії договору оренди, тим краще, за інших рівних умов, аграрій може спланувати свою операційну та інвестиційну діяльність, що має позитивний вплив на його ефективність. Проте це тільки на перший погляд.

Якщо обмеження терміну оренди відсутні, розмір орендної плати залежить від терміну дії договору: чим більше термін, тим вищою буде орендна плата. Тому відсутність обмежень є більш вигідним для землевласників. Це підтверджують результати 2-х хвиль опитування землевласників, проведеного в рамках проекту «Барометр земельної реформи» в липні 2012 та квітні 2013 років. Зокрема землевласникам пропонувалось відповісти на питання про розмір орендної плати та термін оренди їх земельних ділянок<sup>1</sup>.

За результатами опитування, всі землевласники були поділені на дві групи за терміном дії договору оренди, відповідно, до 10 років та понад 10 років<sup>2</sup>, з відповідним значенням орендної плати, яку вони отримують. Статистичний аналіз цих даних свідчить про те, що за інших рівних умов, орендна плата землевласникам, які здають в оренду на 10 і

більше років, в середньому на 14% більше від тих, в яких термін дії договору оренди до 10 років. Іншими словами, 14% можна вважати своєю премією, яку аграрії згодні сплачувати землевласникам за можливість довше користуватись землею.

Із встановленням «7-річної межі», необхідність сплачувати «премію за час» частково відпадає. Частково, оскільки у землевласників все ще залишається можливість отримувати премію за більш довгі терміни, наприклад за 30-49 років тощо. Проте, в даному випадку вони отримають премію, скажімо, 10% за 30 років оренди, тоді коли могли б її отримати лише за 10 років оренди. Іншими словами, аграрії матимуть вигоду у вигляді вплати менших «премій за час» за рахунок землевласників і добробут землевласників, таким чином, буде меншим ніж у випадку відсутності цієї «7-річної межі», за інших рівних умов. Зважаючи на те, що продовольча безпека - це не тільки фізична, а і економічна<sup>3</sup> доступність продовольства, то «7-річна межа» не підвищує продовольчу безпеку держави.

Крім того, таке своєрідне «зменшення премії за користування» сповільнюватиме «рух землі» від менш до більш ефективного виробника, адже тільки більш ефективний виробник може пропонувати більшу премію. В національному масштабі це не сприятиме підвищенню ефективності та конкурентоздатності всього аграрного сектору. З іншого боку, як вже вище зазначалось, довший термін оренди дає змогу, за інших рівних умов, краще планувати та інвестувати в виробництво, що в цілому повинно призвести до підвищення продуктивності сектору. Отже, чи сприятиме запровадження «7-річної межі», підвищенню ефективності та конкурентоздатності сектору, - залишається під знаком питання.

Отже в підсумку маємо те, що встановлення «7-річної межі» матиме неоднозначний вплив на ефективність та конкурентоздатність сектору. Проте цілком очевидно, що таке нововведення негативно відіб'ється на доходах від оренди мільйонів селян - власників паїв, що не сприятиме зміцненню продовольчої безпеки та розвитку села в цілому. А відтак, зважаючи на вищесказане, потрібно відкинути пропозицію про встановлення терміну дії договорів оренди земельних ділянок не менше 7-ми років в запропонованому проекті закону «Про обіг земель с/г призначення».

<sup>1</sup> Опитування проводились за двоступеневою квотною вибіркою, репрезентативною за статтю та віковими групами. Кожне опитування охоплювало 664 респонденти у 18 районах, які розподілені по двох областях (Дніпропетровська та Хмельницька) та Автономній Республіці Крим.

<sup>2</sup> Розбити на групи до та понад 7 років не було можливості

<sup>3</sup> Тобто можливість придбати товар за наявного доходу. Чим менший дохід, тим менше можливості придбати.