

Капіталізація землі - перспектива розвитку сільського господарства

Суліменко Л. А.

Данкевич А. Є.

Державний агроекологічний університет України м.

Житомир

Земля — важливий елемент сільськогосподарського виробництва. Протягом багатьох десятиліть вона була загальнонародною власністю і не підлягала вартісній оцінці та відображенню у системі бухгалтерського обліку. Перехід до ринкової економіки припускає демонополізацію державної власності на природні ресурси і послідовне включення їх до сфери товарно-грошових відносин.

На сьогоднішній день господарства Житомирської області мають значний економічний потенціал, який є передумовою для залучення інвестицій. Житомирщина займає одне з провідних місць в країні щодо вирощування зернових культур, цукрових буряків, виробництва молока, м'яса, хмелю, льону.

Земельна реформа заклала надійний фундамент для позитивних перетворень у сільськогосподарському виробництві. Подолано державну монополію - на земельну власність, формується новий власник, господар землі, створено передумови для розвитку багатокладного і конкурентоспроможного сільського господарства на засадах приватної власності на землю та майно, вперше землю включено до складу об'єктів обліку.

Відповідно до Указу Президента України "Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки" (3 грудня 1999 р.) в Житомирській області завершено процес роздержавлення та передачі земель у колективну власність (таблиця 1).

Таблиця 1

Структура сільськогосподарських підприємств Житомирської області станом на 1.01.2002 року.

Види сільськогосподарських підприємств	Кількість	Структура, %
Всього сільськогосподарських підприємств, в т.ч.	733	100
- господарські товариства	344	47.0
приватні підприємства	291	40.0
- селянські (фермерські) господарства	45	6.0
сільськогосподарські виробничі кооперативи	41	5.6
- інші формування	12	1.4

В області створено 733 сільськогосподарських підприємств, серед яких найбільшу питому вагу - 47% займають господарські товариства, 40% приватні підприємства. Угоди оренди в умовах реформування уклали 83% власників земельних часток (паїв). Станом на 1.01.2002 р. видано 62.5 тис. (22%) державних актів на право приватної власності на землю, 239 тисяч селян в 2001 році отримали 47,9 млн. грн. рентних платежів. Середній розмір земельного паю становить 3,6 га, орендна плата за 1 гектар - 72,9 грн., вартість одного земельного сертифікату з урахуванням коефіцієнту 2,07 складає 25585 грн. Серед форм орендної плати за землю переважає натуральна, яка складає 85%, відробіткова - 14%, грошова - 1%.

Загальною проблемою для більшості суб'єктів господарювання залишаються труднощі в отриманні кредитів та залученні інвестицій, вкрай необхідних для поповнення обігових коштів та матеріально-технічного забезпечення сільськогосподарського виробництва.

Нині назріла гостра необхідність; щоб земля запрацювала як капітал, відбулася її капіталізація. Це передбачає негайне прийняття законів. Насамперед - реєстрація прав на нерухомість, закону про іпотеку, створення аграрного банку. Земля повинна якнайшвидше стати об'єктом правових і фінансових стосунків. Для цього необхідно знати її реальну ціну. За різними оцінками 1 гектар українського чорнозему коштує в середньому не менше 20 000 доларів (залежно від кадастру, розміщення тощо) від 7 до 50 тис. доларів.

Закінчення робіт з грошової оцінки та інвентаризації земель, впровадження автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру дозволить:

- 1) забезпечити ефективне управління земельними ресурсами, повне та своєчасне надходження плати за землю, контроль за використанням і охороною земель;
- 2) створити умови для удосконалення ведення державного земельного кадастру - гарантування прав власності на землю, забезпечити земельно-кадастровою інформацією органи державної влади та місцевого самоврядування, всіх землекористувачів;
- 3) оптимізувати структуру сільськогосподарських угідь шляхом вилучення деградованих та малопродуктивних земель, сконцентрувати наявні матеріально-технічні ресурси на меншій площі орних земель, використання яких екологічно допустиме та економічно виправдане.
- 4) правильно визначити вартість землі як капіталу, що знаходиться у власності товаровиробника, або

взятої в оренду

Отже, капіталізація землі, створення аграрного банку, вирішення питання іпотеки землі, удосконалення фінансово-кредитної системи буде сприяти підвищенню ефективності використання земельних ресурсів, створенню нових робочих місць, впровадженню інтенсивних технологій та активному залученню інвестицій в сільське господарство.