

Melnychuk, Vladimir; Parkhomenko, Sergiy; Lissitsa, Alexej

**Working Paper**

## ПРОЦЕСС ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ В УКРАИНЕ

Discussion Paper, No. 85

**Provided in Cooperation with:**

Leibniz Institute of Agricultural Development in Transition Economies (IAMO), Halle (Saale)

*Suggested Citation:* Melnychuk, Vladimir; Parkhomenko, Sergiy; Lissitsa, Alexej (2005) : ПРОЦЕСС ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ В УКРАИНЕ, Discussion Paper, No. 85, Institute of Agricultural Development in Central and Eastern Europe (IAMO), Halle (Saale), <https://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:gbv:3:2-4800>

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/28472>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*

## DISCUSSION PAPER

### Institute of Agricultural Development in Central and Eastern Europe

#### ПРОЦЕСС ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ В УКРАИНЕ

ВЛАДИМИР МЕЛЬНИЧУК, СЕРГЕЙ ПАРХОМЕНКО,  
АЛЕКСЕЙ ЛИССИТСА

DISCUSSION PAPER NO. 85  
2005



Theodor-Lieser-Straße 2, 06120 Halle (Saale), Germany  
Phone: +49-345-2928 110  
Fax: +49-345-2928 199  
E-mail: [iamo@iamo.de](mailto:iamo@iamo.de)  
Internet: <http://www.iamo.de>

Владимир Мельничук – аспирант Института бизнеса Национального аграрного университета. Научные интересы: Исследование развития рынка земель сельскохозяйственного назначения в Украине, денежная оценка земельных ресурсов, эффективность земельных инвестиций.

Адрес: Кафедра банковского дела  
Экономический факультет  
Национальный аграрный университет  
ул. Героев обороны, 15  
03041 Украина

Телефон: +380 67 9481967  
Факс: +380 44 2577155  
Эл. почта: v.melnichuk@ Rambler.ru

Сергей Пархоменко, д-р наук – аграрный экономист, проводит исследования в отделе Развитие предприятий и структур в сельской местности Института аграрного развития в странах Центральной и Восточной Европы (ИАМО), г. Галле, Германия. Научные исследования направлены на изучение конкурентной способности растениеводства на международном рынке, анализ продуктивности и эффективности сельскохозяйственных предприятий стран Центральной и Восточной Европы.

Алексей Лисситса, д-р наук – научный сотрудник отдела Развитие предприятий и структур в сельской местности Института аграрного развития в странах Центральной и Восточной Европы (ИАМО), г. Галле, Германия. Центральным пунктом его научных исследований является анализ продуктивности и эффективности сельскохозяйственных предприятий стран Центральной и Восточной Европы.

Адрес: Institut für Agrarentwicklung in Mittel- und Osteuropa (IAMO)  
Theodor-Lieser-Straße 2  
06120 Halle (Saale)  
Deutschland

Телефон: +49-345-2928 121  
Факс: +49-345-2928 399  
Эл. почта: lissitsa@iamo.de  
Internet: <http://www.iamo.de>

Авторы публикации искренне благодарны профессору Петеру Тиллаку за рецензирование данной работы и ценные комментарии к ней.

Публикации из серии Discussion Paper представляют не конечное и лишь частично рецензированное изложение результатов исследований Института аграрного развития в странах Центральной и Восточной Европы (ИАМО). Изложенные в этих публикациях выводы не обязательно соответствуют мнению ИАМО. Мы рады получить комментарии касательно этой публикации и просим направлять их авторам.

Издатели серии *Discussion Paper*:

Проф., доктор наук Альфонс Бальманн (ИАМО)  
Доц., доктор наук Хайнрих Хокманн (ИАМО)  
Д-р Петер Вайнгартен (ИАМО)

ISSN 1438-2172

## **РЕЗЮМЕ**

Земельная реформа началась в Украине 14 лет назад и является одним из наиболее важных факторов влияющих на процесс трансформации бывших государственных аграрных предприятий в предприятия с рыночной ориентацией. В результате проведения земельной реформы в Украине произошли значительные изменения в землепользовании и формах собственности на землю: Отменена государственная монополия на землю, проведена широкомасштабная приватизация сельскохозяйственных угодий, граждане Украины получили земельные участки в собственность, прошли первые транзакции на рынке сельскохозяйственной земли и т.д.

В этом выпуске "Дискуссионных материалов" систематизированы фактические материалы касательно реформирования земельных отношений в Украине с особым вниманием на создании условий для формирования и перспективного развития рынка сельскохозяйственной земли в Украине. Также представлено текущее состояние украинского рынка земли сельскохозяйственного назначения и его законодательное регулирование.

---

JEL: O13, O17, P26, P32, P48, Q15, Q18

Ключевые слова: Реформа рынка земли, переходный период, Украина.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

### **ENTWICKLUNG DES BODENMARKTES IN DER UKRAINE**

Die vor 14 Jahren in der Ukraine begonnene Bodenreform stellt eine wichtige Maßnahme der Transformation der ehemaligen staatlichen Agrarunternehmen in marktorientierte Unternehmen dar. Im Ergebnis der Bodenreform haben wichtige Veränderungen bezüglich der Bodennutzung und der Bodeneigentumsverhältnisse stattgefunden. Das staatliche Monopol an Boden wurde beseitigt und der Boden privatisiert. Die ukrainische Bürger erhielten Grundstücke als Eigentum übertragen, und erste Bodentransaktionen haben stattgefunden.

Dieser "Discussion Paper" systematisiert die aktuelle Lage auf dem ukrainischen Bodenmarkt und formuliert weitere Voraussetzungen zur Herausbildung eines voll funktionsfähigen landwirtschaftlichen Bodenmarktes in der Ukraine. Die aktuellen Gesetze werden erläutert.

---

JEL: O13, O17, P26, P32, P48, Q15, Q18

Schlüsselwörter: Bodenmarktreform, Transformationsprozess, Ukraine.

**ABSTRACT****CREATION OF AGRICULTURAL LAND MARKET IN UKRAINE: CURRENT STATE OF DEVELOPMENT**

Land reform started in Ukraine 14 years ago became one of the most important issues in transformation of large state agricultural enterprises into market oriented agricultural enterprises. Significant changes in land use and land ownership has happened as a result of land reform implementation in Ukraine. Namely, state monopoly on land was eliminated, agricultural land was privatized, citizens of Ukraine received land plots in possession, first land transactions have happened at agricultural land market etc.

Actual data regarding Ukrainian land relations reformation is systematized in this Discussion paper with especial focus on establishing the prerequisites of further formation and perspective development of the agricultural land market in Ukraine. Additionally, a current situation is described at the Ukrainian agricultural land market and its legislative regulations.

---

JEL: O13, O17, P26, P32, P48, Q15, Q18

Keywords: Land market reform, transition, Ukraine.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Резюме .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>Zusammenfassung.....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>Abstract.....</b>  | <b>4</b>  |
| Перечень таблиц.....  | 6         |
| Перечень иллюстраций.....   | 6         |
| <b>1 Введение .....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>2 Развитие рыночных отношений в аграрном секторе Украине.....</b>  | <b>8</b>  |
| 2.1 Обзор литературы .....  | 8         |
| 2.2 Исторические предпосылки .....  | 10        |
| <b>3 Земельная реформа в Украине после 1991 года .....</b>  | <b>11</b> |
| 3.1 Демонополизация земли и законодательная база реформы.....   | 12        |
| 3.2 Паевание сельскохозяйственных угодий как часть процесса приватизации земли.....   | 16        |
| 3.3 Реструктуризация коллективных сельскохозяйственных предприятий .....  | 19        |
| 3.4 Структура собственности на землю сельскохозяйственного назначения .....   | 22        |
| 3.5 Земельный Кодекс как новый этап процесса приватизации земли .....   | 22        |
| 3.6 Некоторые результаты процесса реформирования сельскохозяйственных земель в Украине .....                                  | 23        |
| <b>4 Формирование украинского рынка земель сельскохозяйственного назначения .....</b>   | <b>26</b> |
| 4.1 Значение и роль земельного рынка .....  | 26        |
| 4.2 Возможные формы трансакций на украинском земельном рынке.....   | 27        |
| 4.2.1 Первые трансакции прав на сельскохозяйственные земли и мораторий на покупку и продажу сельскохозяйственных земель ..... | 28        |
| 4.2.2 Обмен земельными участками, унаследование и дарение.....  | 29        |
| 4.2.3 Аренда сельскохозяйственных земель.....   | 30        |
| 4.2.4 Матрица юридически разрешённых трансакций на земельном рынке.....   | 32        |
| 4.3 Законодательное регулирование рынка земель сельскохозяйственного назначения .....   | 34        |
| <b>5 Резюме и заключения .....</b>  | <b>34</b> |
| <b>Перечень литературы.....</b>   | <b>35</b> |
| <b>Дополнения.....</b>  | <b>37</b> |

**ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ**

|            |   |    |
|------------|---|----|
| Таблица 1: | Развитие производственных структур в сельском хозяйстве Украины.....  | 13 |
| Таблица 2: | Валовая продукция сельского хозяйства по типам с.х. единиц (в ценах 1983 года, млрд. руб.) и производительность труда ..... | 16 |
| Таблица 3: | Количество убыточных сельскохозяйственных предприятий.....  | 20 |
| Таблица 4: | Экономические результаты деятельности сельскохозяйственных предприятий в Украине.....                                       | 21 |
| Таблица 5: | Структура собственности на землю с-х. назначения .....  | 22 |
| Таблица 6: | Распределение земли между формами хозяйствования в сельском хозяйстве Украины .....   | 24 |
| Таблица 7: | Земельные трансакции на земельном рынке в Украине .....   | 33 |

**ПЕРЕЧЕНЬ ИЛЛЮСТРАЦИЙ**

|                |   |    |
|----------------|---|----|
| Иллюстрация 1: | Валовая продукция сельскохозяйственных предприятий (в ценах 1996 года, млрд. грн.) и производительность труда .....   | 19 |
| Иллюстрация 2: | Изменения в правах собственности на землю.....  | 25 |
| Иллюстрация 3: | Динамика трансакций прав на земельные участки в форме земельных сертификатов .....                                    | 28 |
| Иллюстрация 4: | Структура земельных трансакций (обмен, унаследование, дарение) в форме земельных сертификатов на 1.07.2003 .....      | 30 |
| Иллюстрация 5: | Структура контрактов аренды земельных долей, в % к общей сумме арендных контрактов на 1 января 2005 года .....        | 31 |
| Иллюстрация 6: | Структура контрактов аренды земли по срокам аренды, в % к общему количеству заключенных контрактов на 1 .01.2005 .... | 32 |

## 1 ВВЕДЕНИЕ

Частная собственность на землю содействует экономическому росту любой страны в первую очередь благодаря более эффективному использованию земли. Преимущества частной собственности на землю становятся ещё более очевидными в условиях земельного рынка. Земельный рынок обеспечивает стабильность прав собственности на землю, возможность их передачи от одного лица к другому, а также соответствие цены на землю её реальной стоимости. Полагается, что возможность покупки и продажи, так же как и аренды, сельскохозяйственных угодий позитивно отразится на росте сельскохозяйственного производства в Украине. Например, более эффективные фермеры будут иметь возможность выкупить или арендовать сельскохозяйственные земли у менее эффективных фермеров; землевладельцы смогут получать дополнительную прибыль, не занимаясь сельскохозяйственной деятельностью, а те, кому необходим дополнительный капитал, будут иметь актив, стоимость которого может быть внесена в уставной фонд.

В результате внедрения земельной реформы в Украине появились владельцы земли, но никак не полноценный рынок сельскохозяйственных земель. Сегодня, дарение, унаследование или передача в наследство сельскохозяйственных земель являются единственными законодательными транзакциями на украинском рынке земель сельскохозяйственного назначения. Покупка и продажа, так же как и обмен сельскохозяйственных земельных участков запрещены переходными положениями ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА (2001), которые, в свою очередь, были продолжены соответствующими поправками октябрьского закона 2004 года.

После провозглашения независимости в 1991 году все земли автоматически были переданы с государственной собственности гражданам Украины. На государственном уровне было решено начать трансформацию земельных отношений в направлении рыночной экономики. В этом отношении, было принято ряд всеобъемлющих законодательных и нормативных документов. Украинская земельная реформа началась с отмены государственной монополии на землю. Через некоторое время земля была распределена и передана в пожизненное владение и индивидуальное пользование частным лицам, коллективным хозяйствам (колхозам) советским сельскохозяйственным предприятиям (совхозам) и другим государственными предприятиями. Провозглашённой целью этого перераспределения было создание соответствующих условий для равного развития различных форм, которые функционируют в сельском хозяйстве. Таким образом, были введены частная и коллективная формы собственности на землю.

В основном, коллективные земли принадлежали членам коллективных хозяйств, и каждый член таких хозяйств был наделён равной долей земли, право на которую должно было быть засвидетельствовано земельным сертификатом.

Политика земельных долей, которая была введена в середине 90-х годов, не принесла ожидаемых результатов: Не был определен реальный землевладелец, не было достигнуто рационального землепользования и защиты земельных ресурсов. Как результат этих действий, уровень сельскохозяйственного производства коллективными хозяйствами снизился на 38 % на протяжении 1991-1998 годов. Производительность труда в 1998 году снизилась на 53 % по сравнению с 1990 (см. иллюстрация 1).

Президентский ДЕКРЕТ "О НЕОТЛОЖНЫХ МЕРАХ ПО УСКОРЕНИЮ РЕФОРМИРОВАНИЯ АГРАРНОГО СЕКТОРА ЭКОНОМИКИ" (№ 1529/99, декабрь, 1999) был нацелен на учреждение новой политики земельной реформы. Согласно этому юридическому документу, коллективная собственность была отменена и принято решение реорганизовать коллективные сельскохозяйственные предприятия (которые были сформированы на базе колхозов) в

акционерные компании, товарищества с ограниченной ответственностью, сельскохозяйственные кооперативы, частные фирмы и другие, ориентированные на рынок, юридические объединения. Декрет гарантировал право изъятия членами коллективных сельскохозяйственных предприятий своих земельных и имущественных долей при выходе из предприятия. Таким образом, они могли формировать новые формы сельскохозяйственных предприятий и вести их деятельность на основе частной собственности на землю.

В результате в Украине были выпущены 6,7 миллионов земельных сертификатов, большая часть которых была обменена на Государственные акты частной собственности на землю.

На этой стадии реформирования земельных отношений возникла необходимость в механизме, который смог бы сформировать базу реализации имущественных прав на сельскохозяйственные земли и обеспечить рациональное и эффективное землепользование. Мировая практика свидетельствует, что таким механизмом является рынок сельскохозяйственных земель.

Современная политика Украины нацелена на вступление в Европейский Союз. Одним из необходимых условий вступления в отношении рынка сельскохозяйственных земель является – *"...присутствие функционирующей рыночной экономики..."* (Strasbourg/Brussels, DOC/97/8, July 1997).

Украинское законодательство должно создать рыночные условия всем основным факторам производства для достижения этой цели. Сельскохозяйственные земли не являются исключением в этом отношении и поэтому должны находиться в частном владении, продаваться и покупаться.

Основным объектом этого исследования является проведение ретроспективного анализа фундаментальной трансформации земельных отношений, уделяя особое внимание формированию и развитию рынка сельскохозяйственных земель в Украине.

Работа также описывает настоящее положение реформирования земельных отношений и рынка земель сельскохозяйственного назначения в Украине. Раздел 2 предоставляет информацию касательно существовавших земельных отношений до провозглашения независимости Украины. В разделе 3 рассмотрены все стадии украинской земельной реформы, а также достигнутые результаты на каждой из них. Следующий раздел показывает настоящее состояние и пути перспективного развития украинского рынка земель сельскохозяйственного назначения. Раздел 5 подводит краткие итоги и предоставляет некоторые рекомендации.

## **2 РАЗВИТИЕ РЫНОЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ В АГРАРНОМ СЕКТОРЕ УКРАИНЕ**

### **2.1 Обзор литературы**

В сельском хозяйстве земельные отношения могут быть определены как наиболее важные среди всех социальных отношений, потому что земля является субъектом и в то же время средством производства (Даниленко и Билык, 2002).

В украинской научной литературе не существует полного и однозначного определения *земельных отношений*. В основном его можно встретить при изучении вопросов земельной собственности, землепользования и управления земельными ресурсами. Оно часто касается управления земельными фондами, а также арендных, социальных, экономических, производственных отношений и т.д.

Таким образом, понятие земельных отношений включает широкий ряд вопросов экономического и юридического характера. Несложно заметить, что в основе земельных отношений лежат категории земли. Потому учёные тесно связывают изменения и развитие земельных отношений с изменениями и развитием социальных и экономических формаций. В Украине принято выделять такие земельные отношения: Первобытные, рабские, феодальные, капиталистические, социалистические и постсоциалистические.

Наиболее интересными являются социалистические, которые были в Украине на протяжении долгих лет, и постсоциалистические земельные отношения. Социалистические земельные отношения характеризуются национализацией земли, которая предусматривает коллективную собственность на землю, коллективную организацию труда и, как правило, равное перераспределение результатов работы. Согласно политике социализма, торговля земельными участками запрещена.

Другая формулировка земельных отношений возникла в украинской экономической литературе после снятия политического давления касательно внедрения различных форм собственности на землю (включая частную собственность на землю).

Постсоциалистические земельные отношения могут быть охарактеризованы некоторыми особенностями. Среди них могут быть выделены следующие: Приватизация земли; определение границ земельных долей для каждого члена коллективного хозяйства; стабильное развитие экономики, основанное на взаимодействии коллективной организации работы, частной собственности на землю и другие средства производства; содействие повышению мотивации эффективного сельскохозяйственного производства; развитие земельной торговли и т.д.

После развала Советского Союза, новые независимые государства приняли своё собственное законодательство, которое узаконило нововведённые формы собственности на землю. Это дало возможность учёным сельскохозяйственной сферы говорить об земельных отношениях как о реализации прав частной собственности на землю.

На протяжении последнего десятилетия в постсоциалистических странах было опубликовано несколько работ о земельных отношениях и развитии земельного рынка. Наиболее интересными из них являются: ЛЕРМАН, БРУКС/ЧАКИ (1994); ЧАКИ/ЛЕРМАН (1997); КРЫЛАТЫХ (2000); ДЖИОВАРЕЛЛИ/БЛЭДСО (2001); ДАНИЛЕНКО/БИЛЫК (2002); ДРАПИКОВСКИЙ/ИВАНОВА (2003); ШАГАЙДА/ЛЕРМАН (2004); КОБЗЕВ (2004).

ЛЕРМАН, БРУКС и ЧАКИ (1994) сконцентрированы на предпосылках и первом опыте реформирования земельных отношений в Украине. Эта работа включает некоторые эмпирические данные о реструктуризации украинского сельского хозяйства в условиях перехода к рыночной экономике, а также некоторую разъяснительную информацию относительно законодательного обеспечения земельной реформы. Работа ЧАКИ и ЛЕРМАН (1997) является продолжением и расширением предыдущей работы. Это исследование сфокусировано на строгом эмпирическом анализе и аналитической оценке изменений украинских земельных отношений, а именно изменений форм собственности на землю и хозяйственных структур, которые произошли на протяжении первых пяти лет земельной реформы.

КРЫЛАТЫХ (2000) показывает развитие земельных отношений в условиях внедрения земельной реформы в Российской Федерации. Автор определяет земельные отношения как *"отношения владения, использования и распоряжения землёй как основным средством производства или местом размещения различных объектов"*.

ДЖИОВАРЕЛЛИ и БЛЭДСО (2001) проводят оценку земельных отношений стран Восточной Европы во время их перехода к рыночной экономике в конце 1980-х и начале

1990-х годов. В работе главным образом обращается внимание на процесс перехода от государственной к частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения с попутным переходом к развитию рынка сельскохозяйственных угодий. SCHULZE и TILLACK (1999) также обсуждают проблемы рынка земель сельскохозяйственного назначения в Восточной и Центральной Европе и связанные с ним проблемы экономического состояния аграрных предприятий.

Одно из наиболее чётких и полных определений земельных отношений можно найти в работе ДАНИЛЕНКО и БИЛЫК (2002). Они определяют земельные отношения как средство производства в сельском хозяйстве, а также как социальные отношения касательно владения, использования, распоряжения и управления землёй в качестве объекта управления на государственном, административном и межхозяйственном уровнях. Авторы в основном сосредоточены на формировании, регулировании и развитии несельскохозяйственного рынка земли в Украине. КОБЗЕВ (2004) предоставляет ретроспективный анализ трансформации земельных отношений с особенной концентрацией на основных стадиях развития законодательной базы в Украине. Автор приводит некоторые данные касательно земельных трансакций на рынке и концентрируется на основных задачах и последствиях развития рынка земли. В этой работе также представлена инфраструктура, действующие законодательные и институциональные основы рынка земли в Украине.

ДРАПИКОВСКИЙ и ИВАНОВА (2003) предоставляют эмпирический анализ формирования и развития рынка земли в Киргизстане. Они также определяют влияние различных факторов рынка в различных странах. ШАГАЙДА и ЛЕРМАН (2004) анализирует и показывает влияние на развитие земельных отношений и земельного рынка в Российской Федерации таких факторов, как низкий спрос на сельскохозяйственные земли, недостаток рыночной информации, высокая плата и сложность процедуры регистрации и т.д.

Большинство упомянутых работ сконцентрированы на процессе трансформации земельных отношений и развитии рынка земли в различных странах Восточной Европы. Другие научные работы касаются учреждения украинского рынка земель в целом без концентрации особенного внимания на рынке земель сельскохозяйственного назначения.

Характерной особенностью этого исследования является рассмотрение значительных изменений в формах собственности на землю, обращая особое внимание на формирование предпосылок развития рынка сельскохозяйственных земель в Украине после развала Советского Союза. В отличие от других работ, которые предоставляют общие данные по земельным трансакциям, в этой работе используется полный объем статистических данных относительно трансакций земельных участков исключительно сельскохозяйственного назначения.

## **2.2 Исторические предпосылки**

Украинская Советская Социалистическая Республика (УССР) была провозглашена 25 декабря 1917 года. ДЕКРЕТ ВРЕМЕННОГО ПРАВИТЕЛЬСТВА "О ЗЕМЛЕ" (ноябрь, 1917) отменил частную собственность на землю. Все земли в Украине были переведены в государственную собственность. Декрет запретил проведение любых земельных трансакций, включая куплю, продажу, аренду и залог.

Второй ДЕКРЕТ "О СОЦИАЛИЗАЦИИ ЗЕМЛИ" (февраль, 1918) был принят вскоре после первого. Он декларировал переход к коллективному землепользованию и коллективной организации труда.

Декрет был принят Временным правительством на Втором Всеукраинском Собрании Советов (март, 1918). Он подтверждал отмену земельной собственности и приобретение

земли в частное пользование. Привилегии в землепользовании предоставлялись сельскохозяйственным общинам и товариществам. Учреждение государственных советских предприятий, а именно формирование социалистических методов сельскохозяйственного производства, было основным направлением реформирования земельных отношений. Таким образом, процесс национализации предвидел введение коллективной (государственной) собственности на землю.

Несколькими годами позже, следуя процессу национализации земли, Центральный Комитет УССР выдал Положение "О темпах коллективизации и государственной поддержки в создании колхозов" (январь, 1930), которое предвидело формирование колхозов – советских коллективных хозяйств.

Директора колхозов назначались правительством страны. Они отвечали за выполнение государственных планов производства. Рабочие коллективных ферм не принимали участия в перераспределении результатов их труда и потому не были заинтересованы в росте производительности. Все земельные трансакции происходили только согласно государственной инициативе без участия членов коллективных хозяйств.

В общем, земельные отношения в Украине в период социализма могут быть расценены только как использование земли в роли основного средства производства, которое принадлежит одновременно всем и никому персонально.

После провозглашения независимости в 1991 году, все земли Украинской ССР были автоматически переданы новоучреждённой стране – Украине. Земельная реформа стала новым направлением реформирования земельных отношений.

Сегодня украинские крестьяне вследствие внедрения земельной реформы имеют ещё одну возможность стать настоящими собственниками на их земле, что содействует реализации гарантированных Конституцией Украины прав граждан относительно частной собственности на землю. Одним из главных вопросов развития земельных отношений является дальнейшее развитие земельной реформы и формирование рынка сельскохозяйственной земли в Украине.

### **3 ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕФОРМА В УКРАИНЕ ПОСЛЕ 1991 ГОДА**

Земельная реформа – это комплекс законодательных, экономических, технических и организационных действий, которые обеспечивают развитие земельных отношений. Основной целью земельной реформы в Украине было формирование земельного рынка и конкурентоспособных форм деятельности в сельском хозяйстве (НОВАКОВСКИЙ, ТРЕТЯК и ДОБРЯК, 2001).

Среди стратегических целей земельной реформы также выделяют: Обеспечение наиболее рационального и высокоэффективного землепользования, защиту почв, обновление плодородия и экологически сбалансированную обработку почвы, формирование конкурентоспособного сельского хозяйства и т. д.

Одной из наиболее важных задач земельной реформы соответственно Земельному Кодексу 1990-го года было

*"...перераспределение земли и её передача в пожизненное владение частным лицам, постоянное владение колхозам (коллективные сельскохозяйственные фермы), совхозам (советские сельскохозяйственные предприятия) и другим предприятиям, а также для использования с целью создания соответственных условий равноправного развития разных форм хозяйствования на земле и широкомасштабного развития экономики в целом"* [слова автора].

Земельная реформа в Украине по этому кодексу основывается на следующих принципах:

- Реформирование земельных отношений затрагивает все отрасли экономики и все сферы общества;
- Органическое объединение социальных, экономических и экологических аспектов при решении проблем обеспечения рационального, высокоэффективного и экологически безопасного землепользования, повышения плодородия почвы и её всесторонней защиты;
- Реформирование земельных отношений базируется на законодательных и внутриотраслевых действиях;
- Полагаясь на научные исследования, в первую очередь проводится демонополизация и приватизация сельскохозяйственных земель с последующим учреждением регулируемого рынка земли, формированием рыночной цены на землю, созданием земельных банков и других институциональных организаций, нацеленных на успешное развитие земельной реформы.

Этот раздел предоставляет ретроспективный анализ трансформации земельных отношений, особенно сосредотачиваясь на главных стадиях земельной реформы, развитии законодательной базы и кратком обзоре достигнутых результатов с целью определения особенностей земельной реформы.

Демонополизация государственных земель, также как и формирование законодательной базы для частной и коллективной форм собственности на землю, были первыми шагами земельной реформы. Новая стадия реформы начинается со дня подписания Президентом указа в ноябре 1994 года, основной целью которого было паевание и широкомасштабная приватизация земли. Две первые стадии земельной реформы не принесли ожидаемых результатов, и было решено проводить реструктуризацию коллективных сельскохозяйственных предприятий. Фундаментально новая стадия в развитии земельных отношений начинается с момента принятия нового Земельного Кодекса Украины в 2001 году.

### 3.1 Демонополизация земли и законодательная база реформы

Земельная реформа де-юре началась 15 марта 1991 года, а именно со дня публикации Постановления Верховного Совета Украины "О ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕФОРМЕ" (№ 563-ХІІ, декабрь, 1990), в котором все земли Украинской ССР были провозглашены объектом земельной реформы. Однако, перераспределение земли между производственными структурами сельского хозяйства де-факто началось в конце 1989 года, когда первые земельные участки были выделены для формирования сельскохозяйственных предприятий и ведения домашнего хозяйства. Это было *первое направление* перераспределения земли между формами собственности (см. таблицу 1 – в Украине на 1 января 1991 года было зарегистрировано 14700 фермерских хозяйств).

Постановление Верховного Совета Украинской ССР "О земельной реформе" провозглашало перераспределение или так называемую "репатриацию" государственных земель с последующей её передачей во владение крестьянским (фермерским) хозяйствам<sup>1</sup> на

---

<sup>1</sup> Крестьянское (фермерское) хозяйство - юридическое лицо, созданное одной или группой семей на основе объединения земли и активов, которые находятся в их частной собственности. Фермерские хозяйства в основном используют трудовые ресурсы семьи, а также другие ресурсы, которые находятся в частном владении этой семьи. Хозяйства могут также нанимать дополнительную рабочую силу в ограниченном количестве. Фермерские хозяйства могут быть зарегистрированы как юридические лица (в этом случае

условиях пожизненного владения, унаследования или передачи в аренду, а также в постоянное пользование коллективным сельскохозяйственным предприятиям (далее КСП), которые позже были основаны на базе советского типа коллективных хозяйств известных как "колхоз" и "совхоз".

На этой стадии земельной реформы были определены соответствующие категории государственных земель, которые могли быть переданы в коллективную или частную собственность. На 1 января 1993 года площадь таких земель составляла 43,9 миллиона гектар или 73 % земельного фонда Украины, включая 37,7 миллионов гектар или 86 % сельскохозяйственных угодий (ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ УКРАИНЫ, 1995).

**Таблица 1: Развитие производственных структур в сельском хозяйстве Украины<sup>2</sup>**

| Организационные формы производственных структур | 1991       |                 |      | 1995       |                 |      |
|---|------------|-----------------|------|------------|-----------------|------|
|   | Количество | Площадь тыс. га | % *  | Количество | Площадь тыс. га | %*   |
| Колхозы   | 8.842      | 31.127          | 66,8 |            |                 |      |
| Совхозы   | 4.659      | 10.934          | 23,6 | 5.253      | 8.385           | 17,9 |
| Коллективные сельскохозяйственные предприятия   |            |                 |      | 9716       | 30.852          | 63,9 |
| Межхозяйственные предприятия                    | 201        | 79,8            | 0,2  |            |                 |      |
| Сельскохозяйственные кооперативы                | 308        | 51,8            | 0,1  | 341        | 74,9            | 0,1  |
| Сельскохозяйственные акционерные компании       |            |                 |      | 299        | 885             | 1,9  |
| Индивидуальная собственность                    |            | 4.086           | 8,7  |            | 6760            | 14,5 |
| В т.ч. крестьянские (фермерские) хозяйства      | 14.700     | 292             | 0,6  | 31.983     | 786             | 1,7  |
| Итого   | 14.092     | 46.279          | 100  | 47.592     | 46.957          | 100  |

Источник: ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ, 1996.

Примечание: \* От общей площади.

Земля, которая была выделена гражданам для ведения частных хозяйств, строительства домов, производственных сооружений, дач, гаражей, ведения частного садоводства – демонополизировалась путём приватизации. Земли сельскохозяйственных предприятий должны были быть переданы в коллективную собственность этих предприятий после отнесения части сельскохозяйственных земель в Государственный земельный фонд.

Создание законодательной базы, а также проведение некоторых других организационных и методических действий, дало возможность начать приватизацию земли, формирование Государственного земельного фонда, демонополизацию коллективных сельскохозяйственных предприятий включая те предприятия, которые были сформированы на базе совхозов или других государственных предприятий.

Формирование Государственного земельного фонда – это *следующее направление* перераспределения земли между формами собственности. Формирование и расширение

они считаются частными предприятиями), или действовать как незарегистрированные физические лица (частные хозяйства) (ЛЕРМАН и ЧАКИ, 2000).

<sup>2</sup> При анализе данных касательно количества предприятий по различным формам собственности существуют значительные расхождения между ведомствами. В данной работе по возможности использовались статистические данные Государственного Комитета по земельным ресурсам поскольку они по мнению авторов более отвечают реальности.

Государственного земельного фонда путём дифференцированного выделения земли колхозами, совхозами и другими сельскохозяйственными предприятиями (не менее чем 7-10 % сельскохозяйственных земель) было установлено Парламентом Украины "О ПРОЦЕДУРЕ ВВЕДЕНИЯ ЗАКОНА УКРАИНЫ "О КРЕСТЬЯНСКОМ (ФЕРМЕРСКОМ) ХОЗЯЙСТВЕ" (№ 973-IV, Декабрь, 1991). Земли резервного фонда находятся в долгосрочном использовании предыдущих пользователей (сельскохозяйственных предприятий) и основной целью этого фонда является передача земельных участков для основания или расширения частных хозяйств сельских жителей.

*Третьим направлением* перераспределения земли между формами собственности являлась передача земельных участков с Государственного земельного фонда, как в частную собственность, так и в личное пользование граждан. Земельные участки передавались в частную собственность для создания сельскохозяйственных предприятий, ведения частных хозяйств, строительства и обслуживания домов и производственных сооружений, дач и гаражей.

В соответствии с ЗЕМЕЛЬНЫМ КОДЕКСОМ (1991), а также с целью последующего развития частных хозяйств как средства коммерческого сельскохозяйственного производства, правительство установило ограничения количества земли в частной собственности фермеров – до 50 гектар сельхозугодий и до 100 гектар земли в целом.

Земля также передавалась в долгосрочное пользование колхозам, совхозам, другим государственным, кооперативным, общественным предприятиям, учреждениям, организациям и религиозным организациям с целью ведения сельского и лесного хозяйства. Согласно законодательной базе того времени приблизительно 68 % сельскохозяйственных земель должны были быть переданы в коллективную собственность. Коллективные (кооперативные, акционерные) сельскохозяйственные предприятия, включая предприятия, которые были основаны на базе совхозов и других государственных сельскохозяйственных предприятий, были провозглашены субъектами коллективной собственности на землю (МОРДВИНОВ, 2002).

Земля передавалась на добровольных основаниях согласно решению членов выше упомянутых предприятий. Передача проводилась местными органами государственной власти – сельскими советами. *Государственный Акт права коллективной собственности на землю* выдавался всем коллективам, которые прошли процесс передачи земли в коллективную собственность.

С целью реализации Постановления "О земельной реформе" и законодательного обоснования частной и коллективной собственности на землю, на протяжении 1992-1993 годов было принято несколько законодательных документов.

Три основные формы собственности на землю – частная, коллективная и государственная – были утверждены в ЗАКОНЕ "О ФОРМАХ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ" (№ 2073-ХІІ, январь, 1992). Начиная с ранних 90-х годов, практически все сельскохозяйственные угодья использовались коллективными сельскохозяйственными предприятиями, которые были основаны в результате реструктуризации колхозов и совхозов (см. таблица 1).

Парламент Украины также принял Закон "О КОЛЛЕКТИВНОМ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОМ ПРЕДПРИЯТИИ" (№2114-ХІІ, февраль, 1992), который провозглашал, что каждый член КСП уполномочен получить "долю" земли, которая находится в коллективной собственности в случае выхода из этого предприятия.

Согласно этому Закону, понятие "земельная доля" стало частью программы Украинской земельной реформы и социальной жизни на селе в целом в целом. На основе этого был разработан основополагающий механизм передачи земли с коллективной собственности в

частную, а также закреплены гарантии свободы выбора вида производственной деятельности землевладельцами (КОБЗЕВ, 2004).

К началу 1992 года был выполнен значительный объем работы по перераспределению земли. Однако, отсутствие соответствующего контроля и управления со стороны правительства за проведением земельной реформы, несвоевременное принятие решений по ряду организационных и законодательных вопросов относительно реформирования земельных отношений привело к замедлению реализации земельной реформы, и её темпы оставались неудовлетворительными.

Исходя из этого, законодательная база земельной реформы была дополнена Постановлением Верховного Совета Украины "Об УСКОРЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕФОРМЫ И ПРИВАТИЗАЦИИ ЗЕМЛИ" (№ 2200, март, 1992), которое провозглашало следующие основные направления:

- Демонополизация и приватизация земли сельскохозяйственных предприятий и организаций начинается 15 Мая 1992 года и продолжается до 1995 года согласно разработанным и принятым программам земельной реформы;
- Определение предприятий и организаций, сельскохозяйственные угодья которых должны быть переданы в коллективную и частную собственность в 1992 году;
- Установление определенных периодов окончания передачи в частную собственность земельных участков, которые находились в пользовании граждан до 15 апреля 1992 года.

Последним шагом этой стадии земельной реформы стал Декрет правительства "О ПРИВАТИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ" (№ 15-92, декабрь, 1992), который обеспечивал передачу земельных участков в частную собственность граждан. Эти участки были выделены гражданам для определённых Земельным Кодексом Украины целей: Ведение домашнего хозяйства, садоводства, строительство домов и производственных сооружений, дач, гаражей и т.д. Декрет также гарантировал гражданам возможность продажи или отчуждения любым другим способом земельных участков, которые были выделены им для определённых целей без их изменения. Права частной собственности граждан на землю заверяются Государственным Актом прав частной собственности на землю, который выдаётся и регистрируется сельскими советами.

Основные задачи земельной реформы не были достигнуты на первой её стадии, а именно, не был сформирован реальный владелец земли (торговля земельными участками, их обмен или распоряжение ими как подарком было запрещено), не был развит земельный рынок, не были обеспечены рациональное использование и защита земли. Согласно отсутствию соответствующего управления и частного интереса работников в результатах их работы, на этой стадии земельной реформы темпы сельскохозяйственного производства, также как и производительности труда снижались (см. таблица 2).

**Таблица 2: Валовая продукция сельского хозяйства по типам с.х. единиц (в ценах 1983 года, млрд. руб.) и производительность труда (в % к 1990 году)**

|                                      | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 |
|--------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Все типы сельскохозяйственных единиц | 42,5 | 39,0 | 39,6 | 33,0 | 31,9 |
| В т.ч. коллективные                  | 20,5 | 16,7 | 16,5 | 13,6 | 13,3 |
| Государственные                      | 9,1  | 7,7  | 7,3  | 5,3  | 3,9  |
| Приусадебные хозяйства населения     | 12,9 | 14,5 | 15,6 | 14,0 | 14,5 |
| Фермерские хозяйства                 | –    | 0,1  | 0,2  | 0,1  | 0,2  |
| Производительность труда             | 90,3 | 75,4 | 74,8 | 63,7 | 61,1 |

Источник: Государственный Комитет статистики Украины, 1997.

Таблица 2 показывает, что производство сельскохозяйственной продукции коллективными предприятиями за 1991-1995 г. снизилось на 25 %. Производительность труда снижалась на протяжении всей стадии земельной реформы и к концу 1995 года была на 40 % ниже по сравнению с 1990 годом.

Но всё же, в общем, в Украине впервые за последние 70 лет произошли глобальные изменения, а именно введение частной и коллективной собственности на землю, что обусловило первые шаги формирования рыночных форм сельскохозяйственного производства.

### **3.2 Паевание сельскохозяйственных угодий как часть процесса приватизации земли**

Процесс приватизации земли, который начался в 1992 году, проходил очень медленными темпами: На протяжении первых трёх лет только лишь 3,7 миллиона гектар земель было передано в коллективную собственность. Сложность процедуры демонополизации и приватизации земли, необходимость значительных затрат времени, работы и финансовых ресурсов были одними из основных причин, которые замедляли процесс передачи земли.

В отличие от стран Балтии, а также большинства стран Восточной и Центральной Европы, Украина отклонила идею реституции земли в качестве основы земельной реформы, и было решено приватизировать сельскохозяйственные угодья.

Полагалось, что реституция будет сложным и запутанным процессом, так как:

- а) Основную часть кадастровых документов относительно собственности на землю было уничтожено государственными органами советской власти;
- б) Определение предыдущих землевладельцев могло создать нежелательное напряжение в украинском обществе;
- в) Учитывая тот факт, что перераспределение земли де-факто началось в 1989 году, правительство пыталось защитить социальное равенство и избежать возможных конфликтов с претендентами прав на землю;
- г) Первый Президент, а также большинство депутатов Верховного Совета Украины, полагали, что сельскохозяйственные земли должны принадлежать лицам, которые работают непосредственно на земле (КРАВЧУК, 1991).

Вышеуказанные обстоятельства, снижение продуктивности коллективных сельскохозяйственных предприятий, а также другие результаты земельной реформы привели к началу следующей стадии земельной реформы. ПРЕЗИДЕНТСКИЙ ДЕКРЕТ "О НЕОТЛОЖНЫХ МЕРАХ ПО УСКОРЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕФОРМЫ В СФЕРЕ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА" (№ 666/94, ноябрь, 1994) стал началом следующего этапа реформы. Этот

декрет рекомендовал сельским советам при участии Государственного Комитета по земельным ресурсам принять некоторые меры для ускорения передачи земли в коллективную собственность коллективных или других негосударственных сельскохозяйственных предприятий, которые изъявили желание получить землю во владение.

В результате таких мер, в основном благодаря президентскому декрету, с 1995 года было передано около 90 % земли коллективных и других негосударственных сельскохозяйственных предприятий (МОРДВИНОВ, 2002). На начало 1998 года передача земель в коллективную собственность была практически завершена. Сельскохозяйственные предприятия получили 26,0 миллионов гектар или 62,3 % земельного фонда Украины. Почти все земли коллективной собственности (99,8 %) находились в пользовании негосударственных сельскохозяйственных предприятий (САБЛУК, 2000).

Земля в коллективной собственности принадлежала членам коллектива, и каждый член, включая как работающих членов, так и пенсионеров, был уполномочен получить равную остальным долю земли. Земельный Кодекс 1990 года разработал процедуру определения среднего размера земельной доли, которая, в основном, предвещала раздел земли между сельскими жителями. Однако этот Земельный Кодекс не установил права владельцев земельных долей после выделения им участка земли в натуре в случае их выхода из коллектива (ЧАКИ и ЛЕРМАН, 1997).

Президентский декрет от ноября 1994 года, а также декрет "О ПОРЯДКЕ ПЕРЕДАНИЯ ЗЕМЛИ, КОТОРАЯ БЫЛА ПЕРЕДАНА В КОЛЛЕКТИВНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫМ ПРЕДПРИЯТИЯМ И ОРГАНИЗАЦИЯМ" (№ 720/95, август, 1995) подтвердили впервые установленное в Земельном Кодексе основополагающее право выхода из коллективных сельскохозяйственных предприятий индивидуумов с последующим выделением земельных участков в натуре. Эти декреты устанавливали, что каждый член коллективного предприятия имеет право свободного выхода из него с выделенным участком земли, а также что право на частную собственность будет заверено официальным документом – Сертификатом на право частной собственности на земельную долю. Согласно этим декретам, владельцы земельных долей могут добровольно объединять их доли с целью основания различных ассоциаций, товариществ, кооперативов, акционерных компаний или других сельскохозяйственных организаций. Право на земельную долю может быть объектом купли, продажи, унаследования или передачи в наследство, обмена, подарка, закладной.

Разделение земли на доли проводилось отдельно в каждом предприятии. Не вся земля, которая была передана в коллективную собственность, подлежала разделу. Часть земли, а именно, земельные участки под дорогами, ветроломами, мелиоративными конструкциями, производственными сооружениями и т.д., была оставлена в неделимой коллективной собственности. Остальную часть земли было персонифицировано (разделено).

Выпуск сертификатов и их регистрация проводилась соответствующими органами законодательной власти. В случае выхода владельца земельной доли из коллективного сельскохозяйственного предприятия, выделялся земельный участок в натуре и выдавался Государственный Акт права частной собственности на земельный участок. После получения Государственного Акта, собственник должен был вернуть государственным органам власти Сертификат прав частной собственности на земельную долю.

Раздел земли происходил намного медленнее, нежели её передача в частную собственность. Согласно оперативным данным Государственного Комитета земельных ресурсов Украины, на 1 апреля 1996 года около 95 % всех земель негосударственных сельскохозяйственных предприятий было передано в коллективную собственность. В это же время, процесс раздела земли произошел в 18 % таких предприятий. Только

3,8 миллиона гектар с 23 миллионов гектар земли, которая находилась в коллективной собственности, были разделены на земельные доли. Только 4 % негосударственных сельскохозяйственных предприятий выдали земельные сертификаты (200 тысяч сельскохозяйственных работников получили сертификаты).

Директора сельскохозяйственных предприятий и организаций старались приостановить процесс паевания земли, так как полагали, что раздел земли приведёт к ликвидации крупных хозяйств и к разделу всей земли на маленькие частицы. Недостаток финансовой поддержки, отсутствие тщательно разработанной законодательной базы и согласованного правительственного управления – также были причинами замедления земельной реформы (МОРДВИНОВ, 2002).

Тем не менее, к концу 1998 года процесс паевания коллективных земель практически был закончен, в результате чего 6,7 миллиона украинских граждан получили сертификаты (Государственный Комитет по земельным ресурсам).

В целом, на этой стадии земельной реформы, паевание (разделение) земли можно определить как "*разделение на бумаге*". Вышеупомянутые декреты не регулировали вопросов выделения в натуре или реального обеспечения сельских жителей земельными участками. Землевладельцы не были осведомлены о точном местонахождении их земельных участков на территории. Право собственности на разделённую землю осталось в коллективной собственности членов коллективных сельскохозяйственных предприятий, и в то же время эти люди могли самостоятельно проводить различные трансакции с их долями.

Законодательная база обусловила первые спекуляции с земельными долями на этой стадии земельной реформы, но только в форме сертификатов. С другой стороны, торговля такими сертификатами не может быть расценена как полная земельная трансакция. Это был контракт на "*земельную долю на бумаге*", который не предвидел выделение земельного участка в натуре на момент подписания такого контракта. Более того, порядок выделения земельного участка в натуре не был разработан на тот момент.

Паевание земли совместно с узаконенным правом выхода из коллективного сельскохозяйственного предприятия было важным механизмом реструктуризации сельскохозяйственного сектора. В то же время, это были действия, которые, в конечном счете, могли привести к рассеиванию земельных участков и активов коллективных сельскохозяйственных предприятий (КОБЗЕВ, 2004).

Конституция Украины, которая была принята в 1996 году, не предусматривала существования "*коллективной собственности*" как таковой. Снижение уровня сельскохозяйственного производства и производительности труда в сельскохозяйственных предприятиях, которые начались в 1992 году (см. таблица 2), также продолжались и на этой стадии земельной реформы (см. Иллюстрация 1).

Низкая производительность в сельском хозяйстве, также как и отсутствие интереса работников в результатах их работы, что отображалось на производительности труда, обусловило необходимость реформирования коллективных сельскохозяйственных предприятий и обеспечение их членов землёй и активами.

Все эти события обусловили развитие следующей стадии земельной реформы.

**Иллюстрация 1: Валовая продукция сельскохозяйственных предприятий (в ценах 1996 года, млрд. грн.) и производительность труда (в % к 1990 году)**



Источник: Государственный Комитет статистики Украины, 2002.

### 3.3 Реструктуризация коллективных сельскохозяйственных предприятий

Как было упомянуто выше, политика приватизации земли, внедряемая в середине 90-х, не принесла ожидаемых результатов. В частности, трансформация коллективной собственности и формирование частной собственности на землю не были достигнуты. Бенефициары земельных долей были плохо осведомлены о правах, которые прилагались к земельным сертификатам. Владельцы земельных долей не выбрали четкой позиции в реализации своих прав и решения все ещё принимались только директорами коллективных хозяйств. Ситуация как в аграрном секторе в частности (см. таблица 3) так и в целом на селе была катастрофическая.

На 1 января 1999 года, одна больница обслуживала 28,5 сёл, амбулаторный пункт – 14 сёл, акушерский пункт, клуб, школа – по 2 и детский садик – 3 села (Дышлюк, 2000).

Декрет Президента "О НЕОТЛОЖНЫХ МЕРАХ УСКОРЕНИЯ РЕФОРМИРОВАНИЯ АГРАРНОГО СЕКТОРА ЭКОНОМИКИ" (№ 1529/99, декабрь, 1999) должен был исправить неудовлетворительную ситуацию. Началом третьего этапа земельной реформы принято считать день подписания этого декрета Президентом Украины.

Декрет внёс фундаментальные изменения в процесс проведения земельной реформы. Коллективная собственность была отменена. Старые колхозы, которые были преобразованы в КСП, было решено реорганизовать опять в новые рыночные формы – акционерные компании, товарищества с ограниченной ответственностью, сельскохозяйственные кооперативы, частные фирмы и т.д.

**Таблица 3: Количество убыточных сельскохозяйственных предприятий**

|   | 1994 | 1995  | 1996  | 1997   | 1998   | 1999   |
|---|------|-------|-------|--------|--------|--------|
| Количество убыточных с.х. предприятий, единиц | 715  | 3.734 | 8.505 | 10.906 | 11.410 | 10.642 |
| Удельный вес убыточных с.х. предприятий, %    | 5,7  | 30,2  | 68,5  | 87,2   | 91,8   | 84,2   |
| Сумма убытка, тыс. грн.                       | 24,2 | 77,3  | 222   | 333    | 371    | 361    |

Источник: Государственный Комитет статистики Украины, 2000.

Согласно декрету, каждый член коллективного сельскохозяйственного предприятия получал возможность выхода из КСП со своей земельной и имущественной долями. В этом случае границы земельной доли должны были быть отмерены на территории, и землевладелец получал право частной собственности на землю. Собственники земельных участков могли основывать новые сельскохозяйственные предприятия и проводить свою деятельность на основе частной собственности на землю.

Официальной целью реформирования КСП было изменение форм собственности на активы и землю, а также основание новых, ориентированных на рынок сельскохозяйственных предприятий, в которых трудовые и имущественные отношения были бы отделены от членских отношений (то есть, владение, использование и распоряжение имуществом чётко разделено).

Кроме этого, с целью создания наиболее благоприятной среды для реорганизации КСП, декрет также провозглашал:

- Поддержку со стороны правительства при реорганизации коллективных сельскохозяйственных предприятий и основания новых частных формаций;
- Внедрение местными органами государственной власти упрощённой процедуры регистрации контрактов аренды земельных и имущественных долей;
- Снижение государственных налогов, которые возникают при оформлении земельной собственности;
- Введение новых правил регистрации земли местными органами власти и т.д.

На этой стадии земельной реформы правительство призывало владельцев земельных сертификатов обменивать на протяжении 2000-2002 годов эти сертификаты на государственные акты для содействия институционализации частной собственности на землю. Но в это же время, не было разработанного порядка выделения земельных участков для владельцев земельных долей.

Тем не менее, упомянутые спекуляции с земельными сертификатами все ещё присутствовали в Украине. Крестьяне – владельцы сертификатов, были плохо информированы о правах на земельные доли и реальной рыночной стоимости сертификатов.

Учитывая эти обстоятельства, отсутствие механизма покупки и продажи земельных сертификатов, а также с целью защиты прав крестьян на землю, Парламент Украины выдал Закон "О ДОГОВОРАХ ОТЧУЖДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ" (№ 2242-III, январь, 2001). Закон запрещал владельцам земельных долей заключать договоры продажи, покупки или передачи земельных долей в подарок, а также их отчуждение любым другим путём, кроме передачи в наследство или выкуп для социальных нужд. Таким образом, этот закон практически остановил все трансакции земельных долей.

В целом, необходимо отметить, что, несмотря на неопределённость и непоследовательность, на этой стадии земельной реформы, произошли первые положительные результаты.

Валовая продукция сельского хозяйства в Украине возросла на 21 % в 2001 году и на 23,3 % в 2002 году по сравнению с 1999 годом. Количество неприбыльных хозяйств снизилось в два раза. Кроме этого, в 1998 году был введен в действие фиксированный сельскохозяйственный налог как фактор снижения налогового давления. Торговый баланс стал положительным, снизилась задолженность по зарплате, уменьшились размеры бартерных операций, возросла сумма кредитов в сельскохозяйственном секторе, были также введены льготные кредиты (см. таблицу 4).

Такие позитивные изменения можно объяснить реорганизацией КСП, которая привела к более эффективному использованию земли новообразованными предприятиями. Владельцы земельных долей могли сдавать в аренду свои земельные доли эффективным пользователям, а также не были ограничены в выборе этих пользователей (МЕСЕЛЬ-ВЕСЕЛЯК и ФЕДОРОВ, 2003).

Несмотря на все эти результаты, реальной торговли земельными участками все ещё не существовало в Украине. Отсутствие процедуры определения земельных участков в натуре было основной преградой развития, как земельной торговли, так и рынка сельскохозяйственной земли.

**Таблица 4: Экономические результаты деятельности сельскохозяйственных предприятий в Украине**

| Показатели   | 1999   | 2000   | 2001   | 2002   | 2002 к 1999, % |
|--|--------|--------|--------|--------|----------------|
| Валовое производство с.х. продукции, миллиардов гривен   | 50.736 | 55.689 | 61.397 | 62.536 | 123            |
| В т.ч. валовое производство продукции растениеводства  | 27.579 | 33.632 | 37.804 | 37.248 | 135            |
| Валовое производство продукции животноводства  | 23.157 | 22.058 | 23.593 | 25.288 | 109            |
| Неприбыльные хозяйства, %  | 84,2   | 34,5   | 43,9   | 42,3   | 50,2           |
| Общая сумма налогов (кроме фиксированного с.х. налога) уплаченных с.х. предприятиями, миллионов гривен | 3.614  | 4.633  | 5.237  | 5.407  | 150            |
| Общая сумма фиксированного с.х. налога, миллионов гривен   | 173    | 224    | 342    | 420    | 243            |
| Внешний торговый баланс оборота с.х. и пищевой продукции, миллионов долларов США                       | 2.524  | 2.576  | 3.295  | 3.835  | 152            |
| Экспорт с.х. и пищевой продукции, миллионов долларов США   | 1.538  | 1.582  | 2.062  | 2.634  | 171            |
| Импорт с.х. и пищевой продукции, миллионов долларов США  | 986    | 994    | 1.233  | 1.201  | 122            |
| Внешний торговый баланс, миллионов долларов США  | 552    | 588    | 830    | 1.432  | 260            |
| Задолженность по зарплатам в с.х. предприятиях, миллионов гривен                                       | 2.042  | 1.522  | 478    | 340    | 16,7           |
| Кредиты, выданные с.х. предприятиям – итого, миллионов гривен  | 390    | 2.090  | 5.866  | 5.860  | 1.503          |
| В т.ч. льготные кредиты  | 0      | 818    | 2.803  | 2.155  | 3.112          |
| Удельный вес бартерных операций в общей сумме реализации с.х. предприятий, %                           | 27,1   | 18,7   | 7,6    | 4,4    | 16,2           |

Источник: Месель-Веселяк и Федоров, 2003.

### 3.4 Структура собственности на землю сельскохозяйственного назначения

Приватизация земли привела к значительным изменениям в структуре собственности на землю сельскохозяйственного назначения в Украине (см. таблица 5).

**Таблица 5: Структура собственности на землю с-х. назначения, тыс. га**

| Показатели   | Года   |        |        |        |
|--|--------|--------|--------|--------|
|  | 1991   | 1995   | 2000   | 2003   |
| Общая площадь с.х. земель, тыс. га                               | 42.030 | 41.853 | 41.827 | 41.788 |
| Частная собственность, тыс. га:                                  | –      | 9.232  | 28.795 | 30.006 |
| В т.ч. земельные доли, тыс. га                                   | –      | 9.232  | 25.109 | 11.942 |
| Земельные участки, тыс. га                                       | –      | –      | 3.686  | 18.064 |
| Крестьянские (фермерские) хозяйства:                             |        |        |        |        |
| Общее количество, штук   | 14.700 | 32.000 | 35.900 | 37.300 |
| Земли с.х. назначения, тыс. га                                   | 292    | 786    | 2.158  | 3.164  |
| Крестьянские хозяйства без оформления юридического лица, тыс. га | –      | –      | 2.749  | 2.767  |
| Государственная собственность, тыс. га                           | 42.030 | 32.620 | 12.323 | 11.663 |

Источник: ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ, 2005,

Исходя из таблицы 5, почти все сельскохозяйственные земли находились в государственной собственности до 1991 года. Передача земли между формами собственности началась после начала земельной реформы. На сегодня около 72 % или 30006 тысяч гектаров сельскохозяйственных угодий находятся в частной собственности. Большая часть этой земли, а именно 60 % уже выделена в натуре. Среднее количество земли сельскохозяйственного назначения крестьянских хозяйств возросло с 19,8 гектаров в 1991 до 84,8 гектаров в 2003 году.

### 3.5 Земельный Кодекс как новый этап процесса приватизации земли

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС УКРАИНЫ (№ 2768, октябрь, 2001) провозгласил землю главным национальным богатством, которое находится под государственной защитой. Регулирование землепользования и защиту земли основано на той презумпции, что земля является как природным ресурсом, так и недвижимым имуществом. Кодекс определяет понятие *земельные отношения* как социальные отношения относительно владения, использования и распоряжения землёй, а также подтверждает государственную гарантию человеческих прав собственности на землю.

Кроме этого, Земельный Кодекс оговаривает две формы собственности на землю в рыночной экономике, а именно, общественную собственность, которая включает государственную и коммунальную собственность, и частную собственность.

Согласно Кодексу, граждане Украины получают права собственности на земельные участки согласно контрактам покупки, обмена, дарственной или другим гражданским контрактам; свободной передаче из государственной и коммунальной собственности; приватизации земельных участков, которые были переданы ранее в пользование гражданам; выделение земельных участков в натуре.

В тоже время, Земельный Кодекс устанавливает некоторые ограничения на приобретение земельных участков в собственность. Кодекс не разрешает иностранным физическим или юридическим лицам приобретать земельные участки сельскохозяйственного назначения в частную собственность, а также ограничивает их права приобретения несельскохозяйственных земель в частную собственность. Но в качестве компромисса, Земельный Кодекс разрешает иностранным физическим лицам и лицам без гражданства приобретать в

частную собственность несельскохозяйственные земельные участки, на которых находятся строения. Унаследованный иностранным физическим, юридическим или лицом без гражданства участок сельскохозяйственных угодий должен быть отчуждён на протяжении одного года (КОБЗЕВ, 2004).

С другой стороны, при таких условиях, сопутствующих развитию земельных отношений и рынка сельскохозяйственных земель, Земельный Кодекс является удерживающим фактором такого развития. *Переходные положения* Кодекса заслуживают особенного внимания в этом отношении. Они устанавливают:

- Граждане и юридические лица Украины могут получать в частную собственность не более 100 гектар общей площадью сельскохозяйственных земель до первого января 2010 года.
- До первого января 2005 года запрещено включение земельных участков (их стоимости) в уставный фонд сельскохозяйственного предприятия (действие запрета продолжено).
- Граждане и юридические лица Украины, которые имеют земельные участки в частной собственности для ведения частных хозяйств или производства сельскохозяйственной продукции, а также граждане Украины – владельцы земельных долей не могут продавать или отчуждать любым другим способом земельные участки и земельные доли, кроме обмена, передачи в наследство или отчуждения для социальных нужд до 1 января 2005 года (действие моратория на покупку и продажу сельскохозяйственных земель было продолжено).
- Выделение земельных участков в натуре проводится согласно желанию граждан владельцев земельных долей. В этом случае должен выдаваться Государственный акт права собственности на землю.

Проблема выделения земельных участков в натуре становилась все более и более важной. Президент Украины, учитывая эту проблему, подписал Закон Украины "О ПОРЯДКЕ ВЫДЕЛЕНИЯ В НАТУРЕ (НА ТЕРРИТОРИИ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СОБСТВЕННИКАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ" (№ 899-IV, июнь, 2003).

Закон определяет организационные и легитимные основы выделения земельных участков на территории, которая принадлежит коллективным сельскохозяйственным предприятиям, сельскохозяйственным кооперативам, сельскохозяйственным акционерным компаниям на праве коллективной собственности.

Согласно этим мерам, на первое января 2005 года около 5,1 миллиона (85 %) Государственных актов права частной собственности на земельный участок было выдано владельцам земельных сертификатов Государственным комитетом земельных ресурсов.

### **3.6 Некоторые результаты процесса реформирования сельскохозяйственных земель в Украине**

В результате внедрения земельной реформы было достигнуто несколько принципиальных целей, а именно, было введено частную собственность на землю; проведено демонополизацию земли с её последующей передачей в собственность коллективных сельскохозяйственных предприятий; земли коллективных сельскохозяйственных предприятий были разделены между работниками и пенсионерами упомянутых предприятий. Вместо колхозно-совхозной системы были сформированы различные формы хозяйствования. Частные фермерские хозяйства, созданные на основе частной собственности на землю и индивидуальной или семейной формах организации производства, получили возможность

последующего развития. Коллективные сельскохозяйственные предприятия, так же как и большое количество совхозов, были реформированы в различные новые, ориентированные на рынок, предприятия, основанные на правах частной и государственной собственности на землю с коллективными формами организации труда.

Такая реструктуризация существующих сельскохозяйственных предприятий и создание новых агроформирований привели к значительным изменениям структуры землепользования (см. таблицу 6).

**Таблица 6: Распределение земли между формами хозяйствования в сельском хозяйстве Украины**

| Показатели                                       | Года                                |                                  |      |                                     |                                   |      |                                     |                             |      |                                |                             |      |
|--|-------------------------------------|----------------------------------|------|-------------------------------------|-----------------------------------|------|-------------------------------------|-----------------------------|------|--------------------------------|-----------------------------|------|
|  | 1990                                |                                  |      | 1995                                |                                   |      | 2000                                |                             |      | 2003                           |                             |      |
|  | Кол.-<br>ство<br>с.х.<br>ед,<br>тыс | С.х.<br>зем-<br>ли<br>милл<br>га | %    | Кол.-<br>ство<br>с.х.<br>ед,<br>тыс | С.х.<br>зем-<br>ли-<br>милл<br>га | %    | Кол.-<br>ство<br>с.х.<br>ед,<br>тыс | С.х.<br>земли<br>милл<br>га | %    | Кол.-<br>ство<br>с.х.ед<br>тыс | С.х.<br>земли<br>милл<br>га | %    |
| С.х. пред-<br>приятия                            | 12,4                                | 38,7                             | 93,5 | 15,6                                | 34,6                              | 83,4 | 21,0                                | 32,2                        | 77,7 | 19,0                           | 24,0                        | 63,0 |
| Крестьянские<br>(Фермер-<br>ские) хозяй-<br>ства | 0,043                               | 0,004                            | –    | 32,0                                | 0,8                               | 1,9  | 35,9                                | 2,1                         | 4,9  | 37,3                           | 3,2                         | 8,4  |
| Приусадеб-<br>ные хозяйст-<br>ва населения       | –                                   | 2,7                              | 6,5  | –                                   | 6,1                               | 14,7 | –                                   | 7,4                         | 17,4 | –                              | 10,9                        | 28,6 |
| Всего с.х.<br>угодий                             | х                                   | 41,4                             | 100  | х                                   | 41,5                              | 100  | х                                   | 42,7                        | 100  | х                              | 38,1                        | 100  |

Источник: КОМИТЕТ СТАТИСТИКИ УКРАИНЫ, 2004.

Исходя из данных таблицы 6, в 1990 году сельскохозяйственные предприятия использовали 93,5 %, приусадебные хозяйства населения – 6,5 % всех земель сельскохозяйственного назначения. В 2003 году эти показатели были соответственно на уровне 63,0 % и 28,6 %, и фермерские хозяйства занимали 8,4 % всех сельскохозяйственных земель.

Также нужно отметить учреждение новой формы земельных отношений сельскохозяйственных предприятий путём аренды земли. Большинство таких предприятий основывалось большими финансовыми и обслуживающими структурами, которые инвестировали фонды в сельскохозяйственное производство и социальный сектор сельских территорий. Количество таких арендных предприятий составляло 2,9 тысяч в 2000 году, а на 1 апреля 2004 года 4,3 тысячи единиц (МЕСЕЛЬ-ВЕСЕЛЯК, 2004).

Наиболее важным результатом земельной реформы является изменение формы собственности на землю, которое привело к снижению количества убыточных хозяйств и превращению сельскохозяйственного производства в прибыльную деятельность (в 1996-1999 гг. потери сельскохозяйственных предприятий составили 12,3 миллиона гривен, в 2000-2003 гг. была получена прибыль в размере 1,9 миллиарда) (МОРДВИНОВ, 2000).

Как показано на иллюстрации 2, на начало 1990-х годов государство было единственным собственником всех земель, и только в середине 1990-х ситуация начала изменяться. Украинские коллективные и государственные хозяйства преобразовывались в коллективные сельскохозяйственные предприятия (КСП), сопровождаясь выпуском и выдачей земельных сертификатов соответствующим работникам и пенсионерам. Однако эти земельные

доли были арендованы теми же коллективными сельскохозяйственными предприятиями. Результатом таких событий стало то, что формирование значительного количества ориентированных на рынок сельскохозяйственных предприятий и частных хозяйств не было достигнуто.

В 2001 году ситуация полностью изменилась. В этом году было введено право частной собственности на землю. Благодаря реструктуризации КСП, возросло количество земли в частной собственности. На протяжении 1991-2001 годов большинство сельскохозяйственных угодий (около 30 миллионов гектар из 42 миллионов) было передано из государственной собственности в коллективную и частную.

**Иллюстрация 2: Изменения в правах собственности на землю, в % к общему количеству земли**



Источник: ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ, 2004.

Полагалось, что реструктуризация коллективных сельскохозяйственных предприятий, разделение земли и имущества, приватизация имущества хозяйств и фиксированных активов, введение новых методов управления приведёт к значительному изменению имущественных отношений, основанных на праве частной собственности на землю (КОБЗЕВ, 2004).

Как результат, на 1 января 2005 года около 5,1 миллионов (или 85 %) жителей украинских сел получили засвидетельствованные Государственными актами права частной собственности на земельные участки и, таким образом, стали землевладельцами. Они получили юридически закреплённое право распоряжения своими земельными участками как подарком, передачи их в наследство или унаследования, аренды и т.д. Но всё же, купля, продажа, а также обмен<sup>3</sup> земельных участков сельскохозяйственного назначения остаётся запрещённым Переходными положениями Земельного Кодекса до 1 января 2007 года.

<sup>3</sup> Запрещение обмена земельных участков сельскохозяйственного назначения было установлено Законом "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ К ЗЕМЕЛЬНОМУ КОДЕКСУ" (№ 2059-IV, октябрь, 2004).

## 4 ФОРМИРОВАНИЕ УКРАИНСКОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

### 4.1 Значение и роль земельного рынка

Рыночная трансформация сельскохозяйственного производства и землепользования привела к ситуации, когда большинство крестьян стали землевладельцами. Каждый работник сельскохозяйственного сектора получил (или должен получить) Государственный акт права частной собственности на землю согласно его желанию. Кроме того, нужно учесть тот факт, что около 50 % (14 миллионов гектар) сельскохозяйственных угодий находятся в частной собственности пенсионеров, которые не могут принимать активное участие в производстве сельскохозяйственной продукции и 30 % из которых не имеют наследников (ДАНИЛЕНКО, 2004).

Именно поэтому на данной стадии земельной реформы возникла необходимость внедрения механизма, который мог бы обеспечить рациональный и эффективный (с социальной точки зрения) оборот земли. Мировая практика свидетельствует, что таким механизмом является рынок сельскохозяйственных земель. В условиях перехода к рыночным земельным отношениям, земельный рынок можно расценивать как одну из основных составных частей этих отношений (ДОБРЯК, ТИХОНОВ и ПАЛАМАРЧУК, 2004).

Земельный рынок способствует определению наиболее эффективных пользователей, концентрации земельных ресурсов в их собственности и пользовании, обеспечению рационального и экологически безопасного землепользования, решению важных социальных и экономических задач (ШАЛЫГИНА, 2000).

В случае включения земли в товарооборот через рынок земли, цена на сельскохозяйственную продукцию будет формироваться с учётом цены земли, а именно, издержек на использование капитала или арендной платы (если земля арендуется). Согласно этому, цены на сельскохозяйственную продукцию возрастут. Это будет положительным результатом для производителя – землевладельца, так как это даёт им возможность иметь дополнительную прибыль для обновления средств производства, а также использования передовых технологий, высокопродуктивной техники и т.д. (ДАНИЛЕНКО и БИЛЫК, 2002).

Функционирование эффективного земельного рынка может быть позитивным для местных органов власти. согласно Закону "О ПЛАТЕ ЗА ЗЕМЛЮ" (№ 2535-ХІІ, июль, 1992) и другим законодательным актам местные бюджеты будут получать доходы от земельных трансакций. Соответственно Закону 90 % налогов, полученных от торговли землёй, должны быть перечислены в местные бюджеты и 10 % – в государственный бюджет. Эти финансовые ресурсы могут быть использованы для решения наиболее срочных проблем территориальных обществ.

Рынок земли также играет значительную роль при развитии сельскохозяйственных предприятий в период перехода Украины к рыночным отношениям. Приобретая землю в собственность, владелец может внести её стоимость как актив в уставный фонд предприятия, так как величина последнего является одним из наиболее важных критериев для получения банковских кредитов.

Как свидетельствует международный опыт, стоимость земли всегда остаётся одинаковой или продолжает расти, несмотря на инфляционные процессы. Земля является уникальным капиталом из-за её способности поддерживать свою стоимость и, по сравнению с многими другими активами, такими как валюта, облигации, акции, и т.д., время от времени повышать её. Это означает, что земля может стать одним из наиболее важных

материальных ценностей для тех, кто владеет предприятием. Таким образом, даже для тех землевладельцев, кто лично не проводит операции на рынке земли, именно рынки земли могут определить и подтвердить стоимость активов, которые, в свою очередь, могут быть переданы следующему поколению и, таким образом, использованы как основа для планирования деятельности предприятий (КОБЗЕВ, 2004).

#### 4.2 Возможные формы трансакций на украинском земельном рынке

Принятие Земельного Кодекса в 2001 году обусловило возникновение нового рынка в Украине – рынка сельскохозяйственных земель.

Рынок земли – это система юридических и экономических отношений, в которых права владения, использования и распоряжения земельными участками определяются гражданским и земельным законодательством; это институция, где земельные участки могут быть переданы между физическими и юридическими лицами и легко оценены в денежной форме (ДАНИЛЕНКО и БИЛЫК, 2002).

Все земельные трансакции, которые могут быть произведены на украинском рынке сельскохозяйственных земель, принято подразделять на две главные категории:

- Трансакции покупки и продажи, которые предполагают передачу прав собственности на землю.
- Трансакции аренды, которые предполагают передачу прав пользования землёй от арендодателя к арендатору.

Подарок, передача в наследство, унаследование сельскохозяйственных земель или, так называемые, *гражданские трансакции*; обмен земельными участками сельскохозяйственного назначения или *рыночные трансакции* также широко распространены в Украине и могут быть отнесены к первой категории земельных трансакций, которые предусматривают передачу прав собственности на землю. Трансакции аренды включают аренду сельскохозяйственных земель, субаренду, аренду третьими лицами (см. таблицу 8).

Сегодня, ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС (2001), а также октябрьский закон 2004 года являются основной законодательной базой, которая регулирует рынок сельскохозяйственных земель в Украине.

Согласно упомянутому определению земельного рынка и установленным ограничениям Переходными положениями ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА (2001), нужно отметить тот факт, что полноценный рынок сельскохозяйственных угодий не функционирует на сегодня в Украине.

Переходные Положения, которые были доработаны и продолжены Законом Украины "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС УКРАИНЫ" (№ 2059-IV, октябрь, 2004), определяют:

- Физические и юридические лица, которые имеют земельные участки в частной собственности для ведения семейных фермерских хозяйств, производства сельскохозяйственной продукции, а также граждане Украины – владельцы земельных долей не имеют права продавать или отчуждать любым другим путём их земельные участки и земельные доли, кроме передачи в наследство или выкупа для социальных нужд до 1 января 2007 года.
- Физические и юридические лица могут приобретать в собственность земельные участки сельскохозяйственного назначения не более 100 гектар общей площадью до 1 января 2015 года. Однако, размеры этой площади могут быть укрупнены в

случае законного унаследования земельных участков гражданами и юридическими лицами.

- Владельцы земельных долей не имеют права вносить стоимость их долей в уставный фонд предприятий до 1 января 2007 года.

Именно поэтому первой и наиболее значительной преградой всестороннего функционирования рынка сельскохозяйственных земель является мораторий на покупку и продажу земель сельскохозяйственного назначения в Украине.

#### 4.2.1 Первые транзакции прав на сельскохозяйственные земли и мораторий на покупку и продажу сельскохозяйственных земель

Президентский декрет от августа 1995 года содействовал определению размера земельных долей для каждого субъекта прав собственности на земельную долю с последующей выдачей Сертификата прав на земельную долю.

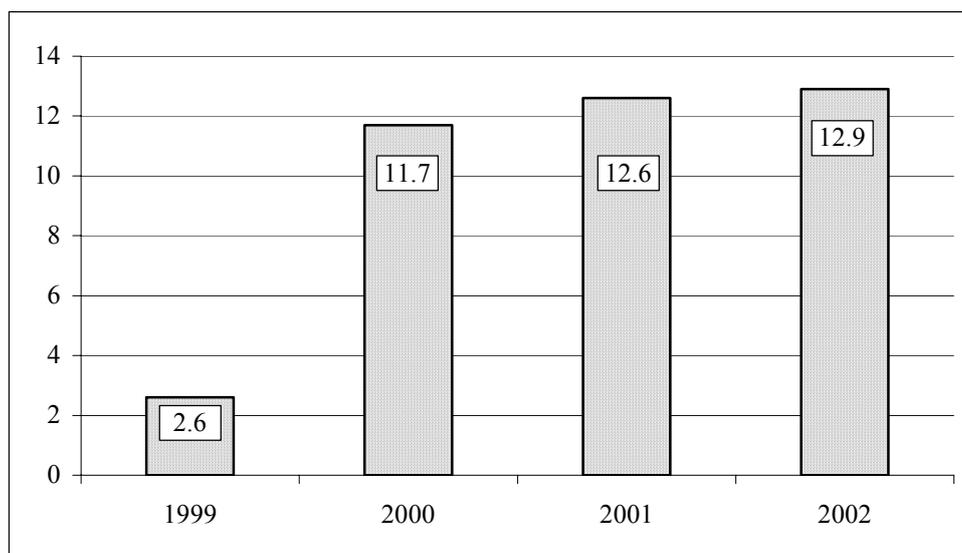
На 1 января 2003 года 6,72 (или 98 %) миллионов крестьян – субъектов прав собственности на земельную долю получили сертификаты, а также автоматически и права на всевозможные транзакции со своими земельными долями.

Транзакции с сертификатами проводились на протяжении нескольких последних лет. На то время крестьяне не были достаточно осведомлены о правах, прикреплённых к земельным долям.

Сертификаты прав собственности на земельную долю (каждая доля в среднем составляет 4 гектара) продавались по цене от 500 (100 долларов США) до 16.500 гривен (3.000 долларов США). Согласно принятой Методике денежной оценки земли, гектар земли сельскохозяйственного назначения стоит 8.574 гривны (1.559 долларов США) и средняя стоимость земельной доли не должна быть менее 34.300 гривен (6.236 долларов США) (Государственный комитет земельных ресурсов, 2003).

Это натолкнуло на идею широкомасштабной скупки прав на земельные доли по низкой цене, но только в форме земельных сертификатов (см. иллюстрация 3).

**Иллюстрация 3: Динамика транзакций прав на земельные участки в форме земельных сертификатов, тысяч сделок**



Источник: ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ, 2003.

Все договора владельцев земельных долей касательно купли и продажи, дарственной или отчуждения земельных долей любым другим путём, кроме передачи в наследство и выкупа для социальных нужд, в связи с отсутствием механизма покупки и продажи, а также с целью защиты прав собственности на земельные доли были запрещены январским законом 2001 года. Таким образом, этот Закон остановил все трансакции прав собственности на земельные доли.

Как видно из таблицы 8, прямая покупка или продажа земельных участков сельскохозяйственного назначения разрешена только для юридических лиц, религиозных и социальных организаций, а также для граждан Украины. Другие субъекты экономической деятельности могут приобретать права частной собственности на землю путём покупки или продажи только на аукционе.

Действие Переходных положений ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА (2001) и их мораторий на покупку и продажу земель сельскохозяйственного назначения были продолжены октябрьским законом 2004 года, прекратив, таким образом, практически все трансакции покупки и продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения до 1 января 2007 года.

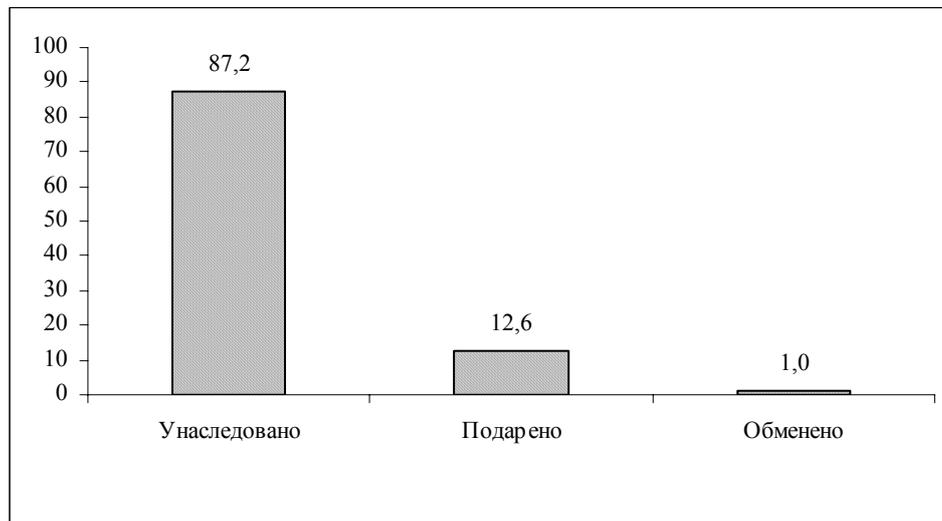
Хотя покупка и продажа земельных участков сельскохозяйственного назначения в настоящее время запрещены, дарение, передача в наследство или унаследование земельных участков разрешаются, что и служит ключом перераспределения земельных ресурсов на время действия моратория.

#### **4.2.2 Обмен земельными участками, унаследование и дарение**

В Украине до конца 2004 года согласно ЗЕМЕЛЬНОМУ КОДЕКСУ (2001) существовало три возможных типа передачи прав собственности на сельскохозяйственные угодья: Обмен, дарение и передача в наследство.

В связи с этим, особого внимания заслуживает обмен земельными участками сельскохозяйственного назначения. Согласно ЗЕМЕЛЬНОМУ КОДЕКСУ (2001), обмен земельными участками сельскохозяйственного назначения был юридически разрешённой операцией на украинском рынке сельскохозяйственных земель до января 2005 года. Закон "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС УКРАИНЫ" запретил все рыночные трансакции по обмену земельных участков сельскохозяйственного назначения до 1 января 2007 года (см. таблица 7).

**Иллюстрация 4: Структура земельных трансакций (обмен, унаследование, дарение) в форме земельных сертификатов на 1.07.2003, тыс. сделок**



Источник: ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ, 2004.

Как видно из иллюстрации 4, унаследование является преобладающим типом земельных трансакций и составляет 86 % всех трансакций. Это объясняется одной простой причиной: Половина всех земельных участков находится в собственности престарелых пенсионеров, которые передают права на землю их наследникам (ДАНИЛЕНКО, 2004).

#### 4.2.3 Аренда сельскохозяйственных земель

Одной из наиболее распространенных форм земельных трансакций на украинском рынке сельскохозяйственных земель является аренда земли.

Аренда земли была заново восстановлена в Украине Законом "ОБ АРЕНДЕ ЗЕМЛИ" (№ 161-XIV, октябрь, 1998) после семидесятилетнего перерыва. Паевание земли негосударственных сельскохозяйственных предприятий дало мощный стимул для развития отношений аренды сельскохозяйственных земель. Около 6,7 миллионов владельцев сертификатов, 41,6 тысяч фермеров, а также и новоучрежденные хозяйства были заинтересованы в развитии отношений аренды земли.

На протяжении последних лет было принято несколько законодательных актов, которые устанавливали основные положения касательно отношений аренды земли. Они обеспечивали следующее (см. таблица 7):

- Право аренды земли основано на контракте, который ограничен во времени и базируется на платном владении и землепользовании для ведения сельского хозяйства и другой деятельности.
- Земельные участки могут арендоваться гражданами и юридическими лицами Украины, иностранными гражданами и лицами без гражданства, иностранными юридическими объединениями, международными ассоциациями и организациями, а также иностранными государствами.
- Земельный участок может быть сдан в аренду на короткий срок – до 5 лет, и на долгий срок – не более 50 лет.

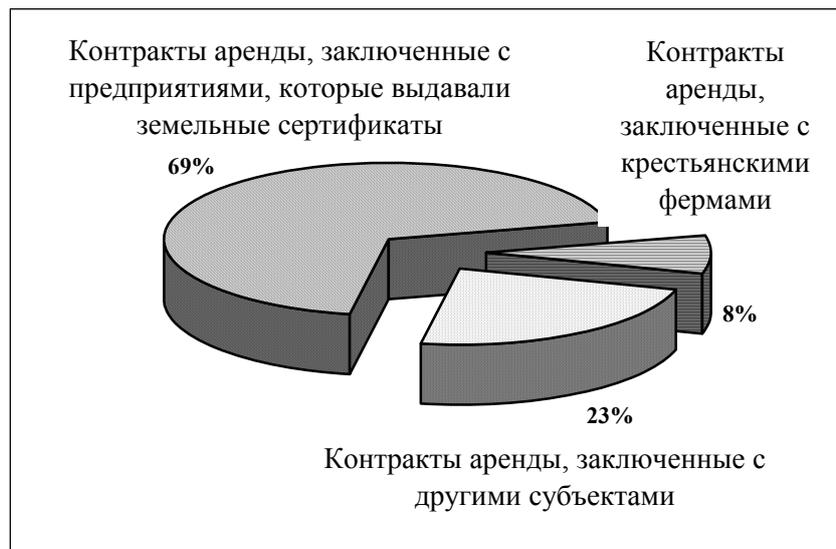
- При согласии арендодателя, арендованный земельный участок или его часть может быть передана путем аренды во владение и пользование другим лицам (субаренда).
- Земельные участки могут быть сданы в аренду их владельцами или лицами, которые выступают в роли их представителей (агентов).

Согласно текущей ситуации в Украине, существует два типа передачи земли в аренду: (а) согласно Сертификату прав собственности на земельные доли; (б) согласно Государственному акту прав частной собственности на землю.

Большинство владельцев сертификатов заключали договора аренды с сельскохозяйственными предприятиями и индивидами. На 1 января 2004 года, владельцы долей земли заключили 5.235.600 контрактов аренды общей площадью 20.927.400 гектар. Соответственно на первое января 2005 года эти суммы составляли 5.031.200 контрактов на 19.982.500 гектар земли.

Как видно из иллюстрации 5, договора аренды с предприятиями, которые выдавали земельные сертификаты, всё ещё преобладают (69 %). Такие данные можно объяснить в основном отсутствием у пенсионеров желания менять арендаторов. Часть договоров аренды, заключенных пенсионерами, составляет 2.691.700 или 53,5 %.

**Иллюстрация 5: Структура контрактов аренды земельных долей, в % к общей сумме арендных контрактов на 1 января 2005 года**

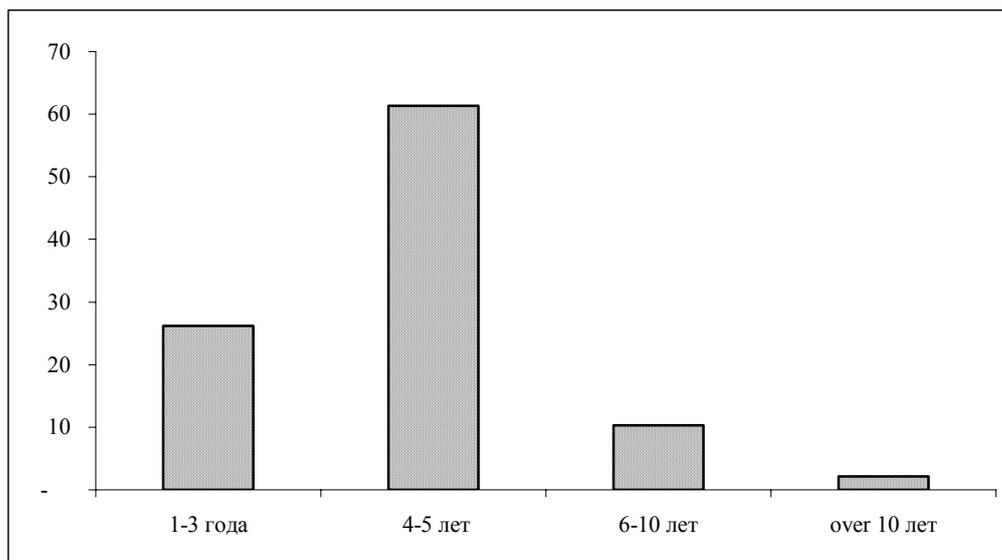


Источник: ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ, 2005.

На 1 января 2005 года 12,716 миллиона гектар земли сельскохозяйственного назначения было передано в аренду на основе Государственных актов прав частной собственности на землю. 99,9 % этого количества или 12,708 миллиона гектар было передано для сельскохозяйственного производства, и только 8,7 тысяч гектар или 0,1 % для других целей. Более 158,0 тысяч гектар земель сельскохозяйственного назначения или 1,2 % были переданы в аренду на территории населённых пунктов.

Как видно на иллюстрации 5, краткосрочные контракты аренды сельскохозяйственных земель более популярны – они составляют 88 % всех заключенных контрактов аренды земли. Часть арендных контрактов сроком более 10 лет незначительна и составляет только 2 % в общей сумме всех контрактов.

**Иллюстрация 6: Структура контрактов аренды земли по срокам аренды, в % к общему количеству заключенных контрактов на 01.01.2005**



Источник: ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ, 2005.

Долгосрочная аренда не распространена в Украине. В основном это объясняется отсутствием защиты прав собственности. Пока владельцы земли будут стремиться заключить краткосрочные арендные контракты, остаётся очень мало стимулов для долгосрочного инвестирования или эффективного использования земли. Землевладельцы или долгосрочные арендаторы по своей природе заинтересованы в земле как в стабильном ресурсе, который приносит постоянный доход, в охране земли и защите плодородия почв (КОБЗЕВ, 2004).

Аренда земли играет важную роль в социальной сфере. В большинстве случаев, арендная плата является основным средством получения прибыли для сельских жителей. Государственная статистика показывает, что общая сумма арендной платы, согласно заключенным контрактам, за 2003 год составляла 2,4 миллиарда гривен (453 миллионов долларов США) и за 2004 год – 2,3 миллиарда гривен (434 миллиона долларов США). Приблизительно половину этой суммы было уплачено крестьянам-пенсионерам. Однако только 13 % общей суммы арендной платы за 2004 год было уплачено в денежной форме. Оставшаяся часть была выдана в форме сельскохозяйственной продукции (81 %) и услуг (6 %).

В то же время, некоторые эксперты утверждают, что арендная плата за землю всё же остаётся очень низкой (МИХАЙЛОВ, 2003). Годовая арендная плата в 2003 году составляла 115,2 гривен (21,7 долларов США) и в 2004 – 116,9 гривен (21,6 долларов США) за гектар земли сельскохозяйственного назначения в Украине.

#### **4.2.4 Матрица юридически разрешённых трансакций на земельном рынке**

Все трансакции земель, как сельскохозяйственного, так и несельскохозяйственного назначения, которые являются юридически разрешёнными согласно настоящей законодательной базе в Украине, могут быть сгруппированы в следующей таблице.



### **4.3 Законодательное регулирование рынка земель сельскохозяйственного назначения**

Как было упомянуто выше, существует два законодательных документа, которые регулируют настоящий рынок сельскохозяйственных земель в Украине: ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС (№ 2768, октябрь, 2001) и ЗАКОН "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС УКРАИНЫ" (№2059-IV, октябрь, 2004). Эти документы подтверждают гарантии получения и отчуждения прав собственности на сельскохозяйственные земли.

На данном этапе разработан Проект Закона "О рынке земли", который должен быть принят Верховным Советом Украины после внесения некоторых поправок. Закон, в случае его принятия, призван не только стать основным законодательным документом касательно гарантирования прав собственности на землю, но также способствовать развитию рынка земель сельскохозяйственного назначения, формированию реальной рыночной цены на землю, свободному проведению трансакций с земельными участками сельскохозяйственного назначения между субъектами рынка и т.д.

## **5 РЕЗЮМЕ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ**

В Украине были созданы почти все предпосылки развития рынка земель сельскохозяйственного назначения. Государственная монополия собственности на землю была ликвидирована, украинские крестьяне получили права частной собственности на большую часть сельскохозяйственных земель, были сформированы новые формы хозяйствования и т.д. В Украине произошли первые трансакции земель сельскохозяйственного назначения в форме обмена, дарения, унаследования или передачи в наследство.

Но некоторые препятствующие факторы дальнейшего развития рынка земель сельскохозяйственного назначения всё ещё существуют, в частности мораторий на покупку и продажу сельскохозяйственных земель, который должен быть отменён. Мораторий приостанавливает развитие земельного рынка, а также его инфраструктуры: Консалтинговых, брокерских агентств, страховых компаний, агентств недвижимости и т.д.

Настоящие трансакции сельскохозяйственных земель в Украине сопровождаются сложной и запутанной процедурой регистрации в различных агентствах и департаментах. Именно поэтому формирование Интегрированной системы регистрации прав на землю и недвижимое имущество также является одним из наиболее важных предисловий, которые должны быть установлены для последующего развития рынка земель сельскохозяйственного назначения.

Еще одна проблема, решение которой необходимо, – это доступ оценщиков и землевладельцев к рыночной информации о ценах, показателях спроса и предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения. Трудности доступа к информации касательно трансакций сельскохозяйственных земель, а также её дефицит отображаются на текущей цене земли.

Решение упомянутых проблем ускорит развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения в Украине.

**ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ**

- ДАНИЛЕНКО, А. С. (2004): Про мораторій на купівлю та продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення, *Діловий тиждень*, 21.01.2004, с. 5.
- ДАНИЛЕНКО, А. С., БЛИК, Ю. Д. (2002): Формування ринку землі в Україні, Київ.
- ДИШЛЮК, Н. І. (2000): Деякі аспекти розвитку соціальної сфери села, в: САБЛУК, П. Т. (2000): Проблеми економіки агропромислового комплексу і формування його кадрового потенціалу, Т. 2, с. 95-100.
- DOC/97/8 (1997): Agenda 2000 – Summary and conclusions of the opinions of Commission concerning the Applications for Membership to the European Union presented by the candidates Countries, Strasbourg/Brussels, 15<sup>th</sup> July 1997, <[http://www.rcie.zgora.pl/pliki/dokumenty/agenda2000\\_summary\\_and\\_conclusions.pdf](http://www.rcie.zgora.pl/pliki/dokumenty/agenda2000_summary_and_conclusions.pdf)>.
- ДОБРЯК, Д. С., ТИХОНОВ, А. Г., ПАЛАМАРЧУК, Л. В. (2004): Економічний оборот землі в Україні: Теорія, методологія і практика, Київ.
- ДРАПИКОВСКИЙ, А. И., ИВАНОВА, И. Б. (2003): Оценка земельных участков, Бишкек.
- КОВЗЕВ, А. (2004): Advancing land relations and developing a full-fledged land market in Ukraine, <[http://www.policy.hu/kobzev/PolicyResearchPaper\\_Draft.pdf](http://www.policy.hu/kobzev/PolicyResearchPaper_Draft.pdf)>.
- КРАВЧУК, Л. Д. (1991): Урочисте засідання Верховної Ради України, 5 грудня 1991 року, <[http://www.rada.gov.ua/zakon/sk11/BUL14/34\\_1.htm](http://www.rada.gov.ua/zakon/sk11/BUL14/34_1.htm)>.
- КРЫЛАТЫХ, Э. Н. (2000): Аграрная земельная реформа России, in: TILLACK, P., SCHULZE, E. (eds.): Land Ownership, Land Markets and their Influence on the Efficiency of Agricultural Production in Central and Eastern Europe, *Studies on the Agricultural and Food Sector in Central and Eastern Europe, Vol. 9*, Halle (Saale), pp. 392-408.
- LERMAN, Z., BROOKS, K., CSAKI, C. (1994): Land reform and farm restructuring in Ukraine, World Bank, Washington D.C.
- LERMAN, Z., CSAKI, C. (1997): Land reform in Ukraine: The first five years, World Bank, Washington D.C.
- LERMAN, Z., CSAKI, C. (2000): Ukraine: Review of farm restructuring experiences, World Bank, Washington D.C.
- МІЖНАРОДНА ФІНАНСОВА КОРПОРАЦІЯ, БРИТАНСЬКИЙ ФОНД НОУ-ХАУ (1998): Приватизація землі та реорганізація колективних сільськогосподарських підприємств в Україні, Київ.
- МЕСЕЛЬ-ВЕСЕЛЯК, В. Я. (2004): Розвиток та ефективність організаційно-правових форм господарювання в сільському господарстві України, *Економіка АПК*, № 11, с. 19-22.
- МИХАЙЛОВ, Ю. (2001): Земельний кодекс: Чи правильною дорогою йдете, панове?!, *Пропозиція*, № 7, с. 77-83.
- МОРДВИНОВ, О. (2000): Реформування земельних відносин в аграрній сфері України, *Економічний Часопис-XXI*, №3, с. 21-35.
- НОВАКОВСЬКИЙ, Л. Я., ТРЕТЯК, А. М., ДОБРЯК, Д. С. (2001): Земельна реформа і землеустрій України, Київ.
- PROSTERMAN, R. L., LEONARD, R. (1999): Agricultural land markets in Lithuania, Poland, and Romania: Implications for accession to the European Union, in: RURAL DEVELOPMENT INSTITUTE (ed.): *RDI Reports on Foreign Aid and Development # 99*.
- САБЛУК, П. Т. (2000): Формування та функціонування ринку агропромислової продукції (практичний посібник), Київ.
- SHAGAIDA, N., LERMAN, Z. (2004): The land market: Living with constraints, <[http://www.iet.ru/afe/conferences/2004\\_09\\_13/papers-eng/Land-Shagaida.pdf](http://www.iet.ru/afe/conferences/2004_09_13/papers-eng/Land-Shagaida.pdf)>.

ШАЛИГІНА, І. В. (2000): Створення ринку землі, *Економіка АПК*, № 4, с. 70-75.

ФЕДОРОВ, М. М. (2003): Організаційно-економічні передумови формування ринку земель сільськогосподарського призначення, *Економіка АПК*, № 1, с. 25-31.

SCHULZE, E., TILLACK, P. (1999): The development of land market in Central and Eastern European Countries, *Zemedelska Ekonomika*, 45, pp. 225-230.

STATE STATISTIC COMMITTEE OF UKRAINE: Statistical Yearbook, Kyiv, several editions.

STATE STATISTIC COMMITTEE OF UKRAINE: Agriculture of Ukraine, Statistical Yearbook, Kyiv, several editions.

STATE LAND RESOURCES COMMITTEE: Operative Data, Kyiv, several editions.

**ДОПОЛНЕНИЯ****Таблица Д1: Хронология законодательства земельной реформы Украины**

|   |
|---|
| Закон "О внесении поправок в Земельный Кодекс Украины" (6 октября 2004)   |
| Закон "Об оценке земли" (11 декабря 2003)   |
| Закон "Об ипотеке" (5 июня 2003)  |
| Закон "О порядке выделения в натуре (на территории) земельных участков собственникам земельных долей" (5 июня 2003).  |
| Постановление Кабинета Министров "Об экспертной денежной оценке земельных участков" (11 октября 2002)   |
| Декрет Президента "О дополнительных мерах касательно социальной защиты селян – владельцев земельных участков и земельных долей" (2 февраля 2002)  |
| Земельный Кодекс (25 октября 2001)  |
| Декрет Президента "О главных направлениях земельной реформы в Украине на 2001-2005 года" (30 мая 2001)  |
| Закон "О договорах отчуждения земельных долей" (18 января 2001)   |
| Декрет Президента "О мерах усиления защиты прав собственности крестьян на протяжении процесса реформирования сельскохозяйственного сектора экономики" (30 января 2000)  |
| Декрет Президента "Об обеспечении экономических интересов и социальной защиты работников социальной сферы села, а также решения отдельных вопросов, которые появились в процессе проведения земельной реформы" (12 апреля 2000)   |
| Декрет Президента "О неотложных мерах ускорения реформирования аграрного сектора экономики" (3 декабря 1999)  |
| Закон "О фиксированном сельскохозяйственном налоге" (17 декабря 1998)   |
| Декрет Президента "О гарантировании защиты экономических интересов и улучшения социального обеспечения селян-пенсионеров, которые имеют право на земельную долю" (15 декабря 1998)  |
| Закон "Об аренде земли" (6 октября 1998)  |
| Декрет Президента "О гарантировании прав владельцев земельных долей" (21 апреля 1998)   |
| Конституция Украины (28 июня 1996)  |
| Декрет Президента "О порядке паевания земель, переданных в коллективную собственность сельскохозяйственным предприятиям и организациям" (8 августа 1995)  |
| Постановление Кабинета Министров "Методика денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населённых пунктов" (23 марта 1995)  |
| Приказ Государственного Комитета Украины по земельным ресурсам "О принятии Временного порядка проведения работ по выдаче государственных актов коллективным сельскохозяйственным предприятиям, сельскохозяйственным кооперативам, сельскохозяйственным акционерным товариществам, в том числе тем, которые были сформированы на базе совхозов и других сельскохозяйственных |

предприятий на право коллективной собственности на землю" (15 марта 1995)  
Декрет Президента "О неотложных мерах по ускорению земельной реформы в сфере сельскохозяйственного производства" (10 ноября 1994)  
Постановление Кабинета Министров "О первоочерёдных мерах по подготовке и осуществлению земельной реформы" (7 мая 1993)  
Закон "Об изменениях и дополнениях к некоторым законам Украины" (5 мая 1993)  
Постановление Верховного Совета Украины "О социально-экономической ситуации в Украине и о мерах её стабилизации" (27 января 1993)  
Постановление Кабинета Министров "О государственных налогах" (21 января 1993)  
Постановление Кабинета Министров "О приватизации земельных участков" (26 декабря 1992)  
Закон "О плате за землю" (3 июля 1992)  
Постановление Верховного Совета Украины "Об ускорении земельной реформы и приватизации земли" (13 марта 1992)  
Закон "О коллективном сельскохозяйственном предприятии" (14 февраля 1992)  
Закон "О формах собственности на землю" (30 января 1992)  
Закон "О крестьянских (фермерских) хозяйствах" (18 декабря 1991)  
Постановление Верховного Совета Украинской ССР "О земельной реформе" (18 декабря 1990)  
Земельный Кодекс (18 декабря 1990)

Источник: Данные автора.

**DISCUSSION PAPERS  
DES INSTITUTS FÜR AGRARENTWICKLUNG  
IN MITTEL- UND OSTEUROPA (IAMO)**

**DISCUSSION PAPERS  
OF THE INSTITUTE OF AGRICULTURAL DEVELOPMENT  
IN CENTRAL AND EASTERN EUROPE (IAMO)**

- No. 1 FROHBERG, K., HARTMANN, M. (1997):  
Promoting CEA Agricultural Exports through Association Agreements with the EU  
– Why is it not working?
- No. 2 FROHBERG, K., HARTMANN, M. (1997):  
Comparing Measures of Competitiveness: Examples for Agriculture in the Central  
European Associates
- No. 3 POGANIETZ, W. R., GLAUCH, L. (1997):  
Migration durch EU-Integration? Folgen für den ländlichen Raum
- No. 4 WEINGARTEN, P. (1997):  
Agri-Environmental Policy in Germany – Soil and Water Conservation –
- No. 5 KOPSIDIS, M. (1997):  
Marktintegration und landwirtschaftliche Entwicklung: Lehren aus der Wirtschafts-  
geschichte und Entwicklungsökonomie für den russischen Getreidemarkt im Trans-  
formationsprozeß
- No. 6 PIENIADZ, A. (1997):  
Der Transformationsprozeß in der polnischen Ernährungsindustrie von 1989 bis  
1995
- No. 7 POGANIETZ, W. R. (1997):  
Vermindern Transferzahlungen den Konflikt zwischen Gewinnern und Verlierern in  
einer sich transformierenden Volkswirtschaft?
- No. 8 EPSTEIN, D. B., SIEMER, J. (1998):  
Difficulties in the Privatization and Reorganization of the Agricultural Enterprises in  
Russia
- No. 9 GIRGZDIENE, V., HARTMANN, M., KUODYS, A., RUDOLPH, D., VAIKUTIS, V., WAN-  
DEL, J. (1998):  
Restructuring the Lithuanian Food Industry: Problems and Perspectives

- No. 10 JASJKO, D., HARTMANN, M., KOPSIDIS, M., MIGLAVS, A., WANDEL, J. (1998):  
Restructuring the Latvian Food Industry: Problems and Perspectives
- No. 11 SCHULZE, E., NETZBAND, C. (1998):  
Ergebnisse eines Vergleichs von Rechtsformen landwirtschaftlicher Unternehmen in  
Mittel- und Osteuropa
- No. 12 BERGSCHMIDT, A., HARTMANN, M. (1998):  
Agricultural Trade Policies and Trade Relations in Transition Economies
- No. 13 ELSNER, K., HARTMANN, M. (1998):  
Convergence of Food Consumption Patterns between Eastern and Western Europe
- No. 14 FOCK, A., VON LEDEBUR, O. (1998):  
Struktur und Potentiale des Agraraußenhandels Mittel- und Osteuropas
- No. 15 ADLER, J. (1998):  
Analyse der ökonomischen Situation von Milchproduktionsunternehmen im Oblast  
Burgas, Bulgarien
- No. 16 PIENIADZ, A., RUDOLPH, D. W., WANDEL, J. (1998):  
Analyse der Wettbewerbsprozesse in der polnischen Fleischindustrie seit Transfor-  
mationsbeginn
- No. 17 SHVYTOV, I. (1998):  
Agriculturally Induced Environmental Problems in Russia
- No. 18 SCHULZE, E., TILLACK, P., DOLUD, O., BUKIN, S. (1999):  
Eigentumsverhältnisse landwirtschaftlicher Betriebe und Unternehmen in Rußland  
und in der Ukraine – Befragungsergebnisse aus den Regionen Nowosibirsk und Shi-  
tomir
- No. 19 PANAYOTOVA, M., ADLER, J. (1999):  
Development and Future Perspectives for Bulgarian Raw Milk Production towards  
EU Quality Standards
- No. 20 WILDERMUTH, A. (1999):  
What Kind of Crop Insurance for Russia?
- No. 21 GIRGZDIENE, V., HARTMANN, M., KUODYS, A., VAIKUTIS, V., WANDEL, J. (1999):  
Industrial Organisation of the Food Industry in Lithuania: Results of an Expert Sur-  
vey in the Dairy and Sugar Branch
- No. 22 JASJKO, D., HARTMANN, M., MIGLAVS, A., WANDEL, J. (1999):  
Industrial Organisation of the Food Industry in Latvia: Results of an Expert Survey  
in the Dairy and Milling Branches

- No. 23 ELSNER, K. (1999):  
Analysing Russian Food Expenditure Using Micro-Data
- No. 24 PETRICK, M., DITGES, C. M. (2000):  
Risk in Agriculture as Impediment to Rural Lending – The Case of North-western Kazakhstan
- No. 25 POGANIETZ, W. R. (2000):  
Russian Agri-Food Sector: 16 Months After the Breakdown of the Monetary System
- No. 26 WEBER, G., WAHL, O., MEINLSCHMIDT, E. (2000):  
Auswirkungen einer EU-Osterweiterung im Bereich der Agrarpolitik auf den EU-Haushalt  
(steht nicht mehr zur Verfügung – aktualisierte Version DP 42)
- No. 27 WAHL, O., WEBER, G., FROHBERG, K. (2000):  
Documentation of the Central and Eastern European Countries Agricultural Simulation Model (CEEC-ASIM Version 1.0)
- No. 28 PETRICK, M. (2000):  
Land Reform in Moldova: How Viable are Emerging Peasant Farms? An assessment referring to a recent World Bank study
- No. 29 WEINGARTEN, P. (2000):  
Buchbesprechung: BECKMANN, V. (2000): Transaktionskosten und institutionelle Wahl in der Landwirtschaft: Zwischen Markt, Hierarchie und Kooperation
- No. 30 BROSIG, S. (2000):  
A Model of Household Type Specific Food Demand Behaviour in Hungary
- No. 31 UVAROVSKY, V., VOIGT, P. (2000):  
Russia's Agriculture: Eight Years in Transition – Convergence or Divergence of Regional Efficiency
- No. 32 SCHULZE, E., TILLACK, P., GERASIN, S. (2001):  
Eigentumsverhältnisse, Rentabilität und Schulden landwirtschaftlicher Großbetriebe im Gebiet Wolgograd
- No. 33 KIELYTE, J. (2001):  
Strukturwandel im baltischen Lebensmittelhandel
- No. 34 ШУЛЬЦЕ, Э., ТИЛЛАК, П., ГЕРАСИН, С. (2001):  
Отношения собственности, рентабельность и долги крупных сельскохозяйственных предприятий в Волгоградской области
- No. 35 FROHBERG, K., HARTMANN, M. (2002):  
Konsequenzen der Integration im Agrar- und Ernährungssektor zwischen Beitrittsländern und EU-15

- No. 36 PETRICK, M. (2001):  
Documentation of the Poland farm survey 2000
- No. 37 PETRICK, M., SPYCHALSKI, G., ŚWITŁYK, M., TYRAN, E. (2001):  
Poland's Agriculture: Serious Competitor or Europe's Poorhouse? Survey results on farm performance in selected Polish voivodships and a comparison with German farms
- No. 38 HOCKMANN, H., KASHTANOVA, E., KOWSCHIK, S. (2002):  
Lage und Entwicklungsprobleme der weißrussischen Fleischwirtschaft
- No. 39 SCHULZE, E., TILLACK, P., PATLASSOV, O. (2002):  
Einflussfaktoren auf Gewinn und Rentabilität landwirtschaftlicher Großbetriebe im Gebiet Omsk, Russland
- No. 40 ШУЛЬЦЕ, Э., ТИЛЛАК, П., ПАТЛАССОВ, О. (2002):  
Факторы, влияющие на прибыль и рентабельность крупных сельскохозяйственных предприятий в Омской области в России
- No. 41 BAVOROVÁ, M. (2002):  
Entwicklung des tschechischen Zuckersektors seit 1989
- No. 42 FROHBERG, K., WEBER, G. (2002):  
Auswirkungen der EU-Osterweiterung im Agrarbereich
- No. 43 PETRICK, M. (2002):  
Farm investment, credit rationing, and public credit policy in Poland – A microeconomic analysis –
- No. 44 KEDAITYENE, A., HOCKMANN, H. (2002):  
Milk and milk processing industry in Lithuania: An analysis of horizontal and vertical integration
- No. 45 PETRICK, M. (2003):  
Empirical measurement of credit rationing in agriculture: A methodological survey
- No. 46 PETRICK, M., LATRUFFE, L. (2003):  
Credit access and borrowing costs in Poland's agricultural credit market: A hedonic pricing approach
- No. 47 PETRICK, M., BALMANN, A., LISSITSA, A. (2003):  
Beiträge des Doktorandenworkshops zur Agrarentwicklung in Mittel- und Osteuropa 2003
- No. 48 SCHULZE, E., TILLACK, P., MOSASHWILI, N. (2003):  
Zur wirtschaftlichen Situation georgischer Landwirtschaftsbetriebe

- No. 49 ЛИССИТСА, А., БАБИЧЕВА, Т. (2003):  
Теоретические основы анализа продуктивности и эффективности сельскохозяйственных предприятий
- No. 50 ЛИССИТСА, А., БАБИЧЕВА, Т. (2003):  
Анализ Оболочки Данных (DEA) – Современная методика определения эффективности производства
- No. 51 ЛИССИТСА, А., ОДЕНИНГ, М., БАБИЧЕВА, Т. (2003):  
10 лет экономических преобразований в сельском хозяйстве Украины – Анализ эффективности и продуктивности предприятий
- No. 52 LISSITSA, A., STANGE, H. (2003):  
Russischer Agrarsektor im Aufschwung? Eine Analyse der technischen und Skalen-Effizienz der Agrarunternehmen
- No. 53 VALENTINOV, V. (2003):  
Social capital, transition in agriculture, and economic organisation: A theoretical perspective
- No. 54 BORKOWSKI, A. (2003):  
Machtverteilung im Ministerrat nach dem Vertrag von Nizza und den Konventsvorschlägen in einer erweiterten Europäischen Union
- No. 55 KISS, P., WEINGARTEN, P. (2003):  
Cost of compliance with the *acquis communautaire* in the Hungarian dairy sector
- No. 56 WEINGARTEN, P., FROHBERG, K., WINTER, E., SCHREIBER, C. (2003):  
Quantitative Analysis of the Impacts of Croatia's Agricultural Trade Policy on the Agri-food Sector
- No. 57 БОКУШЕВА, Р., ХАЙДЕЛЬБАХ, О. (2004):  
Актуальные аспекты страхования в сельском хозяйстве
- No. 58 DERLITZKI, R., SCHULZE, E. (2004):  
Georg Max Ludwig Derlitzki (1889-1958)
- No. 59 VÖNEKI, E. (2004):  
Zur Bewertung des Ungarischen SAPARD-Programms unter besonderer Berücksichtigung der Investitionen im Milchsektor
- No. 60 ЧИМПОЕШ, Д., ШУЛЬЦЕ, Э. (2004):  
Основные экономические проблемы сельского хозяйства Молдовы
- No. 61 BAUM, S., WEINGARTEN, P. (2004):  
Interregionale Disparitäten und Entwicklung ländlicher Räume als regionalpolitische Herausforderung für die neuen EU-Mitgliedstaaten

- No. 62 PETRICK, M. (2004):  
Can econometric analysis make (agricultural) economics a hard science? Critical remarks and implications for economic methodology
- No. 63 SAUER, J. (2004):  
Rural Water Suppliers and Efficiency – Empirical Evidence from East and West Germany
- No. 64 PETRICK, M., BALMANN, A. (2004):  
Beiträge des 2. Doktorandenworkshops zur Agrarentwicklung in Mittel- und Osteuropa 2004
- No. 65 BOJNEC, S., HARTMANN, M. (2004):  
Agricultural and Food Trade in Central and Eastern Europe: The Case of Slovenian Intra-Industry Trade
- No. 66 GLITSCH, K., EERITS, A. (2004):  
Der slowakische Markt für Milch und Milchprodukte – Vom Beginn der Transformation bis zum EU-Beitritt
- No. 67 FISCHER, C. (2004):  
Assessing Kosovo's horticultural potential – The market for fruit and vegetables on the balkans
- No. 68 PETRICK, M., SCHREIBER, C., WEINGARTEN, P. (2004):  
Competitiveness of milk and wine production and processing in Albania
- No. 69 ШТАНГЕ, Г., ЛИССИТСА, А. (2004):  
Аграрный сектор России на подъеме?! Анализ технической эффективности аграрных предприятий
- No. 70 SAUER, J. (2004):  
Die Ökonomie der (Ländlichen) Wasserversorgung
- No. 71 HAPPE, K., BALMANN, A., KELLERMANN, K. (2004):  
The Agricultural Policy Simulator (Agripolis) – An agent-based model to study structural change in agriculture (Version 1.0)
- No. 72 BAUM, S., TRAPP, CH., WEINGARTEN, P. (2004):  
Typology of rural areas in the Central and Eastern European EU new Member States
- No. 73 PETRICK, M. (2004):  
Governing structural change and externalities in agriculture: Toward a normative institutional economics of rural development
- No. 74 RODIONOVA, O., SCHULZE, E., UERKOV, E., KARPOVA, G. (2004):  
Zur Besteuerung von Agrarholdings in Russland

- No. 75 HEIDELBACH, O., BOKUSHEVA, R., KUSSAYINOV, T. (2004):  
Which type of crop insurance for Kazakhstan? – Empirical results
- No. 76 BOKUSHEVA, R. (2004):  
Crop insurance in transition: A qualitative and quantitative assessment of insurance products
- No. 77 RAMANOVICH, M., LAJTOS, I. (2004):  
Milchproduktion und -verarbeitung in Weißrussland: Eine Analyse der Wettbewerbsfähigkeit
- No. 78 LUKA, O., LEVKOVYCH, I. (2004):  
Intra-industry trade in agricultural and food products: The case of Ukraine
- No. 79 EINEX, CH., LISSITSA, A., PARKHOMENKO, S. (2005):  
Getreideproduktion in der Ukraine – Eine komparative Analyse von Produktionskosten
- No. 80 ИВАХНЕНКО, О., ЛИСИТЦА, А. (2005):  
Информационно-консультационная служба в аграрно-промышленном комплексе России на примере Омской области
- No. 81 ROTHE, A., LISSITSA, A. (2005):  
Der ostdeutsche Agrarsektor im Transformationsprozess – Ausgangssituation, Entwicklung und Problembereich
- No. 82 РОТЭ, А. ЛИСИТЦА, А. (2005):  
Аграрный сектор Восточной Германии в переходном периоде– Исходная ситуация, развитие и основные проблемы
- No. 83 CURTISS, J., PETRICK, M., BALMANN, A. (2004):  
Beiträge des 3. Doktorandenworkshops zur Agrarentwicklung in Mittel- und Osteuropa 2005
- No. 84 SVETLOV, N., НОСКМАНН, Н. (2005):  
Factors of Russian corporate farm technical and economic efficiency: The case of the Moscow region
- No. 85 МЕЛЬНИЧУК, В., ПАРХОМЕНКО, С., ЛИСИТЦА, А. (2005):  
Процесс формирования рынка сельскохозяйственных земель в Украине

Die Discussion Papers sind erhältlich beim Institut für Agrarentwicklung in Mittel- und Osteuropa (IAMO) oder im Internet unter <http://www.iamo.de>.

The Discussion Papers can be ordered from the Institute of Agricultural Development in Central and Eastern Europe (IAMO). Use our download facility at <http://www.iamo.de>.