

УДК 35.073.515

Г. М. Запша,
к. е. н., доцент, завідувач кафедри менеджменту і маркетингу,
Одеський державний аграрний університет

ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ НЕРУХОМОСТІ ВИРОБНИЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЯК ОБ'ЄКТУ ВЛАСНОСТІ В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ

G. Zapsha,
Ph.D. in economic sciences, associate professor, the head of management and marketing department,
Odesa state agrarian university

PROBLEMS OF DEVELOPMENT OF REAL ESTATE FOR PRODUCTION PURPOSES AS AN OBJECT OF PROPERTY IN AGRICULTURE

У статті розглянуто проблеми розвитку нерухомості виробничого призначення як об'єкту власності в сільському господарстві. Визначено, що до основних складових нерухомості виробничого призначення в сільському господарстві відносяться: сільськогосподарські підприємства різних організаційно-правових форм як цілісні майнові утворення, сільськогосподарські угіддя, включаючи багаторічні насадження, будівлі, споруди сільськогосподарського виробничого призначення, а також інші визначені законодавством об'єкти нерухомості, що використовуються у виробничо-господарській діяльності аграрного сектора. З позицій ретроспективи встановлено, що управління нерухомістю в контексті розвитку відносин власності демонструє наявність двох періодів. Перший — реформаційний, включає 90-і роки минулого сторіччя та збігається з глибинними змінами у відносинах власності на нерухомість, зокрема на землю. Характерною рисою постає наявність високих темпів роздержавлення сільськогосподарських підприємств та персоніфікація власності на землю. В державних підприємствах різко скорочуються земельні ресурси, тоді як у громадян — зростають. Введення в дію об'єктів нерухомості виробничого сільськогосподарського призначення падає. Другий період — пореформений, триває з початку 2000 р. та включає поточний час. До його характерних рис слід віднести масштабне зменшення в недержавних підприємствах земельних угідь та їх збільшення у громадян.

The problems of development of industrial real estate as an object of property in agriculture are considered in the article. It is determined that the main components of the real estate for production purposes in agriculture includes: agricultural enterprises of various organizational-legal forms as an integral property of education, agricultural lands, including perennial plantations, buildings, structures, agricultural production purposes, as well as certain other legislation of the real estate objects, which are used in production and economic activity of the agricultural sector. From the retrospective positions it was found that the real estate management in the context of the development of property relations shows the existence of two periods. The first is the reform consists of 90-ies of the last century and coincides with the deep changes in the relations of property, in particular on the earth. A characteristic feature raises the presence of high rates of privatization of agricultural enterprises and personification of land ownership. In state enterprises land resources sharply reduced, then as citizens is growing. Second period — after-reform, lasts from the beginning of 2000, and includes the current time. Its characteristics should include large-scale reduction in non-state enterprises of the land and the increase in citizens.

*Ключові слова: нерухомість, нерухомість виробничого призначення, власність, сільське господарство.
Key words: real estate, property for production purposes, property, agriculture.*

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК З ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ТА ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Важливість дослідження розвитку нерухомості аграрного сектора економіки в умовах трансформації відносин власності зумовлена радикальними змінами, що відбуваються в сфері власності в Україні протягом всього періоду її державного становлення та ствердженням рівноправності всіх форм власності, які реалізують свій

підприємницький потенціал при посиленні ринкової конкуренції. Поглиблено наукові пошуки стосовно розвитку нерухомості в аграрному секторі спричинені його соціально-економічною значимістю для національного господарського комплексу та масштабними реформуваннями відносин власності, що прямо чи опосередковано торкнулися як всієї нерухомості сільського господарства країни, так і кожного її регіону, суб'єкту господарювання та селянина.

Таблиця 1. Динаміка введення в дію об'єктів нерухомості сільськогосподарського призначення

| Об'єкти нерухомості | Роки | | | | | | | 2012 р. | |
|---|--------|-------|------|--------|--------|--------|----------|----------------|------------------|
| | 1990 | 1995 | 2000 | 2005 | 2010 | 2011 | 2012 | у % до 1990 р. | разів до 2000 р. |
| Зрошувані землі, тис. га | 44,3 | 4,5 | 0,01 | 0,1 | 0,5 | 0,8 | 0,3 | 0,7 | 30,0 |
| Зернонасіненсховища, тис. т | 486,6 | 197,9 | 73,1 | 53,2 | 247,2 | 207,1 | 90,1 | 18,5 | 1,2 |
| Сховища для картоплі, овочів та фруктів, тис. т | 220,9 | 18,0 | 9,6 | 12,7 | 25,5 | 192,7 | 78,7 | 35,6 | 8,2 |
| Тваринницькі приміщення, тис. скотомісць: - для великої рогатої худоби | 207,9 | 36,8 | 6,0 | 1,2 | 3,4 | 23,3 | 14,4 | 6,9 | 2,4 |
| - для свиней | 128,5 | 21,6 | 5,3 | 10 | 23,7 | 15,1 | 2,8 | 2,2 | 0,5 |
| - для овець | 28 | 3,4 | 0,7 | 0,0 | 0,2 | 0,0 | 0,1 | 0,4 | 0,6 |
| - для птиці, тис. птахомісць | 988,3 | 158,3 | 45,3 | 3157,3 | 7229,4 | 5120,1 | 220646,7 | 22325,8 | 4870,8 |
| Силосні та сінажні споруди, тис. м ³ | 1449,7 | 78 | 17,4 | 0,0 | 3,2 | 128,8 | 289,3 | 19,9 | 16,6 |

Розраховано за джерелом [3, с. 203].

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ПУБЛІКАЦІЙ

Теоретико-методологічні основи вивчення проблем нерухомості виробничого та житлового призначення закладено в чисельних працях вітчизняних та зарубіжних фахівців. Зокрема інвестиційно-будівельні аспекти управління нерухомістю, включаючи спрямовані на розвиток земельних ділянок та створення об'єктів нерухомості проекти девелопменту, розглядаються в роботах Бузової І.А., Мазура І.І., Максимова С.Н., Раца В.А., Пилипенка І.І. Помітний внесок у вивчення окремих об'єктів нерухомості та їх систематизацію на основі виділення класифікаційних ознак зроблено Адамчуком А.А., Кравченком О.Г., Юхименко-Назаруком І.А. Нерухомість з юридичних позицій як особливий об'єкт права власності, є предметом дослідження в роботах Бойка О.О., Гончаренко М.І., Коссака В.М., Кузнецової Н.С. та інших науковців. Вказуючи на глибину та ґрунтовність проведених досліджень, разом з тим, слід відмітити недостатність розробки теоретико-прикладних питань розвитку нерухомості сільськогосподарського призначення як об'єкту власності з урахуванням особливостей трансформації відносин власності в сільському господарстві України.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ ДОСЛІДЖЕННЯ

Виходячи з викладеного, цілком логічним постає проведення дослідження поточного стану та динаміки введення в дію окремих об'єктів та потужностей сільськогосподарського призначення, вивчення структури джерел фінансування виробничих об'єктів нерухомості в аграрній сфері.

ВИКЛАД ОСНОВНИХ РЕЗУЛЬТАТІВ ТА ЇХ ОБґРУНТУВАННЯ

Нерухоме майно (нерухомість), за Цивільним кодексом України, представляє собою земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення. При цьому майно виступає в якості особливого об'єкту, яким є окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. Будучи неспоживчою річчю, майнові права приймають форму речових прав [1]. Дане трактування нерухомості повторюється в Законі України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" [2]. Виходячи з норм діючого законодавства України, нерухомість як об'єкт власності має специфічні характеристики, які визначають її особливу цінність, пов'язаність з земельними ділянками, непоживність у процесі експлуатації. Важливою рисою нерухомості є також її знецінення та зміна призначення у випадку просторового переміщення. Проте остання особливість має певні застереження, оскільки деякі об'єкти, що за своєю природою в часі та просторі фізично переміщуються, чинним законодавством визнаються

як такі, що мають режим нерухомого майна. До складу таких відносяться повітряні, морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти та інші об'єкти права, які підлягають державній реєстрації. Враховуючи ціннісну значущість, довгостроковість використання, специфіку набуття майнових прав, законодавець поширює особливий правовий режим нерухомості на перелічені рухомі об'єкти власності.

В якості нерухомості законодавством також визнається підприємство як єдиний майновий комплекс, до складу якого входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також права на торговельну марку або інше позначення та інші права.

Таким чином, до основних складових нерухомості виробничого призначення в сільському господарстві відносяться: сільськогосподарські підприємства різних організаційно-правових форм як цілісні майнові утворення, сільськогосподарські угіддя, включаючи багаторічні насадження, будівлі, споруди сільськогосподарського виробничого призначення, а також інші визначені законодавством об'єкти нерухомості, що використовуються у виробничо-господарській діяльності аграрного сектора.

Динаміка кількості діючих сільськогосподарських підприємств та площ сільськогосподарських угідь за категоріями землевласників і землекористувачів показує лише кількісні зміни об'єктів нерухомості та не відбиває їх якісної характеристики. Виходячи зі значущості впливу якісних сторін нерухомості на розвиток відносин власності в аграрному секторі, важливо дослідити процеси, перебіг яких у сфері нерухомості дозволяє підвищувати продуктивність рослинництва та тваринництва. Саме до таких відносяться заходи з введення в експлуатацію зрошувальних систем в землеробстві, тваринницьких приміщень, зерносховищ, картоплесховищ, овочесховищ, фруктосховищ, силосних та сінажних споруд.

За офіційними статистичними даними [3], динаміку введення в дію об'єктів нерухомості сільськогосподарського призначення з відповідними цифровими матеріалами наведено в таблиці 1.

Аналіз наведених цифрових матеріалів показує, що після трансформації відносин власності в сільському господарстві, в усіх головних аграрних галузях, за винятком птахівництва, в ретроспективному плані відбулися значні скорочення щодо введення в дію об'єктів нерухомості сільськогосподарського призначення. За офіційними статистичними даними [3, с. 203], у 2012 р. введення площ зрошувальних земель становило 0,3 тис. га і зменшилася по відношенню до 1990 р. на 44,0 тис. га, або на 99,3 %. Такі значення абсолютного та відносного показника з удосконалення основного засобу виробництва в сільському господарстві — землі, з позицій якісного покращення цієї нерухо-

мості на предмет зниження залежності урожаю сільськогосподарських культур від недостатку в окремі роки вологи, засвідчують про збереження певних кризових проявів у землеробстві.

Проблемний характер розвитку нерухомості в аграрному секторі економіки за ретроспективний період дослідження засвідчує скорочення введення в дію таких об'єктів, як зернонасіннесховища — на 396,5 тис. т одночасного зберігання або на 81,5 %, ведення в експлуатацію сховищ для картоплі, овочів та фруктів, що становило 142,2 тис. т одночасного зберігання або зменшилося на 64,4 %.

Скоротився також масштаб нерухомості для провідних тваринницьких галузей. Так, у 2012 р. по відношенню до 1990 р. введення в дію тваринницьких приміщень для великої рогатої худоби скоротилося на 193,5 тис. скотомісць або на 93,1 %, для свиней — на 125,7 тис. скотомісць або на 97,8 %. Оскільки за період дослідження введення в експлуатацію силосних та сінажних споруд скоротилося на 1160,4 тис. м³ або на 80,1 %, а будівництво в сфері виробництва та збереження кормів протягом тривалого часу було незначним за обсягами і в окремі роки навіть повністю відсутнє, то такі процеси нерухомості в скотарстві та свинарстві засвідчують про ускладнений розвиток цих стратегічно важливих для аграрної економіки тваринницьких галузей.

Аналіз нерухомості у вівчарстві показує, що звітного року площі відповідних приміщень у цій галузі зовсім не вводилися в експлуатацію. Якщо виходити з того, що у вівчарстві упродовж періоду дослідження введення об'єктів нерухомості було незначним, а в останні роки й повністю відсутнім, то варто визнати наявність довготривалої та перманентної аграрної кризи, яка межує з банкрутством.

Загальна картина представленої ретроспективи розвитку нерухомості виробничого призначення, а також її оцінка за період трансформації відносин власності (1990—2000 рр.) дають підстави визнати стан землеробства та тваринництва як кризовий. Водночас про перспективи та можливості розвитку нерухомості, як умови введення відносин власності в сільському господарстві на якісно новий вищий за попередній рівень, засвідчує ведення в експлуатацію об'єктів нерухомості в птахівництві. У 2012 р. по відношенню до 1990 р. кількість введених у дію птахомісць збільшилася на 219,6 млн або більш ніж у 223 разів. При цьому сталий розвиток нерухомості птахівництва триває упродовж всіх останніх років.

Висновок про позитивні зрушення в розвитку нерухомості виробничого призначення підтверджується поглибленим дослідженням динаміки введення в дію відповідних об'єктів за пореформений період. Так, при наявності щорічного зростання у 2012 р. по відношенню до 2000 р. площа введення в дію зрошуваних земель збільшилася у 30 разів, місткість одночасного зберігання сховищ для картоплі, овочів та фруктів — збільшилася у 8,2 рази, зернонасіннесховищ — у 1,2 рази.

Характерним для пореформеного періоду є висхідний рух нерухомості виробничого призначення для більшості тваринницьких галузей. Через те, що у 2012 р. по відношенню до 2000 р. введення в дію скотомісць тваринницьких приміщень для великої рогатої худоби збільшилося майже у 2,4 рази, а птахомісць для птиці — у 4870,8 разів. Про системний підхід подолання тваринницького занепаду свідчить те, що звітного року по відношенню до 2000 р. введення в експлуатацію силосних та сінажних споруд збільшилося на 271,9 тис. м³ або у 16,6 разів. При цьому з 2005 р. будівництво в сфері виробництва та збереження кормів щорічно збільшується.

На наявність перспектив подальшого нарощування нерухомості аграрного сектора економіки в умовах пореформеного розвитку відносин власності вказує той факт, що саме підприємства та організації виступають в якості основних джерел фінансування капітальних інвестицій. За офіційними статистичними даними [3, с. 194], протягом останнього десятиріччя питома вага власних коштів підприємств та організацій в капітальних інвестиціях знаходилася в межах від 59,7 % до 70,9 % від загального обсягу інвестицій. При цьому частка

кредитів банків та інших позик від загального капітального інвестування становила від 4,5 до 17,1 відсотків.

За даними статистики [3, с. 194], звітного року питома вага капітальних інвестицій підприємств разом з кредитами банків та інших позик сягала 76,8 % від їх загального обсягу. Оскільки за період дослідження максимальна частка фінансування капітальних інвестицій за рахунок коштів державного бюджету становила всього 7,1 % (2011 р.), а найбільша частка в капітальні інвестиції за рахунок коштів місцевих бюджетів — 4,7 % (2004 р.), то цілком правомірним постає висновок про те, що розвиток нерухомості виробничого призначення в аграрному секторі відбувається, переважно, за кошти підприємств та організацій, які, відтак, є головними інвесторами економіки сільського господарства країни.

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

Відсутність значних можливостей стосовно нарощування нерухомості за рахунок земельних ресурсів зумовлено їх територіальною обмеженістю та існуючою інтенсивністю використання в аграрному виробництві відповідними власниками. Найбільш вагомим резервом зростання масштабів власності в сільському господарстві постає нарощування нерухомості на основі збільшення майнового комплексу сільськогосподарських підприємств за рахунок усіх видів майна, призначених для його виробничо-господарської діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, права на торговельні знаки та інші права, а також майнової та немайнової (ринкової) вартості та житлового фонду сільської місцевості.

З позицій ретроспективи встановлено, що управління нерухомістю в контексті розвитку відносин власності демонструє наявність двох періодів. Перший — реформаційний, включає 90-і роки минулого сторіччя та збігається з глибинними змінами у відносинах власності на нерухомість, зокрема на землю. Характерною рисою постає наявність високих темпів роздержавлення сільськогосподарських підприємств та персоніфікація власності на землю. В державних підприємствах різко скорочуються земельні ресурси, тоді як у громадян — зростають. Введення в дію об'єктів нерухомості виробничого сільськогосподарського призначення падає. Другий період — пореформений, триває з початку 2000 р. та включає поточний час. До його характерних рис слід віднести масштабне зменшення в недержавних підприємствах земельних угідь та їх збільшення у громадян. Введення в дію об'єктів нерухомості виробничого сільськогосподарського призначення в абсолютній більшості аграрних галузей зростає.

Література:

1. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2003. — № 40—44. — Ст. 356.
2. Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2004. — № 51. — Ст. 553.
3. Статистичний щорічник України за 2012 рік / Державна служба статистики України; ред. О.Г. Осауленко. — Київ: ТОВ "Август Трейд", 2013. — 551 с.

References:

1. Verkhovna Rada of Ukraine (2014), The Law of Ukraine "The civil code of Ukraine", available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (Accessed 15 March 2014).
 2. Verkhovna Rada of Ukraine (2014), The Law of Ukraine "On state registration of proprietary rights to immovable property and their encumbrances", available at: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (Accessed 24 March 2014).
 3. State Statistics Committee of Ukraine (2013), Statystychnyj schorichnyk Ukrainy za 2012 rik. [Statistical Yearbook of Ukraine for the year 2012], Avhust Treid, Kyiv, Ukraine.
- Стаття надійшла до редакції 30.03.2014 р.*