

**РЕГІОНАЛЬНІ ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ  
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ  
(за матеріалами Вінницької області)**

*Проведено теоретичне дослідження сутності та регіональних особливостей формування ринку землі сільськогосподарського призначення. Визначено сучасний стан земельних відносин в Україні. Розглядається поняття ринку земель та необхідність його створення.*

**Ключові слова:** ринок землі, земельні відносини, земельна політика, земельне законодавство.

Постановка проблеми. Земельна реформа сьогодні не забезпечила в аграрному секторі ефективного управління земельними ресурсами. Водночас процес ефективного управління має забезпечити розв'язання таких проблем, як поліпшення екології, гострих соціальних питань на селі та підвищення економічної ефективності організації земельного господарювання.

У сучасних умовах ми розуміємо, що нам все-таки потрібен ринок землі, але в широкому його розумінні: земельне законодавство, інструменти та окремі елементи ринку, ринкова інфраструктура. Важливе значення також має ментальність українця, про що не можна сьогодні забувати: його бережливе ставлення до землі. І це правильно, бо земля - це потужний національний базис української економіки. Як зазначає Ю.Фесіна, за умови, що психологія, діяльність землекористувача збігається із "духом" землі, утворюється позитивна синергія взаємодії. Духовність є каталізатором розвитку. Саме цим можна пояснити феномен українського селянства, котре попри важкі економічні умови продовжує працювати на землі. Схильність до побутового облаштування добробуту своїх родин та насамперед дітей навіть у найскрутніших умовах створює умови до праці на землі. Це глибоке вираження людської сутності. Через духовну складову здійснюється інтеграція людини з природою. Тому нині потрібно переходити від технократичної до природопаритетної біосферної моделі, оскільки людина є одним із видів біосфери, і її пріоритети не можуть бути вищими за пріоритети біосфери як системи [9, с. 36].

Аналіз останніх публікацій та досліджень. Формування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні - одне з найгостріших питань для науковців, державних діячів та в цілому для суспільства. Зокрема, проблемами державної політики у сфері земельних відносин займаються М. Присяжнюк [6], Г. Калетнік [3], М. Корецький, В. Месель-Веселяк, О. Царенко, А. Юрченко, А. Третяк [7], О. Дорош [8], М. Ковальський та ін. Проблеми формування системи регіональних

ринків, у тому числі ринку земельних ресурсів висвітлює Г. Заболотний [2]. Напрями ефективного землекористування в умовах трансформації земельних відносин пропонують Р. Курильців, Т. Козлова, А. Митюк [4], О. Савчин.

Огляд останніх публікацій указує на необхідність теоретичного обґрунтування процесу формування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні, тому тема публікації актуальна.

Мета статті проаналізувати проблеми формування ринкових земельних відносин в Україні та сприяти ефективному повноцінному запровадженню ринку землі.

Виклад основних результатів дослідження. Т.Козлова та А.Митюк зазначають, що на даний час актуальне питання формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, що є основою соціально-економічного розвитку держави та ринкової економіки [4, с. 281]. На думку Ю. Фесіни, земельний ринок - це засіб гармонізації відносин між його суб'єктами щодо володіння, користування, розпорядження об'єктами ринку [9, с. 37].

Традиційно Україна славиться своїми запасами чорнозему. В усьому Європейському Союзі орних земель лише в три рази більше, ніж у нас. У цілому в Україні майже 70 % (41,8 млн. га) займають землі сільськогосподарського призначення, з них орні - 33 млн. га [2, с. 298].

Земельний фонд Вінницької області складає 2649.2 тис. га, 4.4 % від площі України (60354.8 тис. га). До основних земельних угідь, від стану яких значно залежить економічна ситуація в області, відносяться землі сільськогосподарського та лісгосподарського призначення та природо-заповідного фонду. Третя частина території (2066.0 тис.га) зайнята сільськогосподарськими землями, із них сільськогосподарських угідь 76.1 %, під лісами та іншими лісовкритими площами 14.3 %, забудовані землі займають 4.0 %, заболочені землі - 1.1 %, відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом - 1.0 %, внутрішні води - 1.6 %, інші

землі (господарські двори та дороги тощо) 1.9 %. 97.3% від загальної площі [5].  
 Територія суші (без заболочених земель і внутрішніх вод) становить 2576,6 тис. га або Порівняємо показники Вінницької області із показниками по Україні (таблиця 1).

Таблиця 1

**Структура земельного фонду України**

№ з/п	Назва земельних угідь	Вінницька область		Україна	
		Загальна площа, га	%, від загальної площі	Загальна площа, га	%, від загальної площі
1	С\г угіддя	2016.6	76.1	41625.8	69.0
2	Рілля	1728.1	65.3	32473.4	53.8
3	Інші с/г угіддя	288.4	10.9	9152.4	15.2
4	Лісові та інші лісовкриті землі	378.7	14.2	10570.1	17.5
5	Інші землі	253.9	9.6	8158.9	13.5
6	Розораність території	1728.2	66.3	32473.4	56.1

Як бачимо, Вінницька область має більше сільськогосподарських угідь за середній показник по Україні, також в області на 10 % переважає показник розораності території, що дозволяє нам наголосити на важливості функціонування ефективного та повноцінного ринку землі.

За формами власності земельний фонд Вінницької області має наступну структуру: в державній власності знаходиться 44.2%, приватній - 55.7% і колективній - 0.03% від загальної площі області. Із загальної площі сільськогосподарських угідь (2017.1 тис. га) у державній власності - 27.7%, приватній - 72.2% і колективній - 0.02%, а ріллі (1729.0 тис. га) відповідно 17.9%, 82.1%.

Якщо говорити про доцільність запровадження ринку землі, то зауважимо, що Україна фактично поділена на три частини: захід, центр та схід. На заході на одного українця припадає найменше землі (паю), в 2-3 рази більше на сході і в центрі. Люди в західній Україні дуже трепетно ставляться до цих питань, на східній - більш готові і виявляють бажання продавати землю. Але поспішати з ринком землі не варто, бо ціна на землю буде не ринкова (не реальна, не номінальна), а комерційна. Тобто, більша ціна буде на комерційно привабливих територіях: обласні центри, м. Київ, прибережні зони в АР Крим, що пов'язано з туристичним бізнесом, будівництвом торговельно-розважальних комплексів, житловим будівництвом.

Сучасне земельне законодавство, як свідчить практика, не повною мірою задовольняє зростаючі потреби забезпечення реалізації конституційних прав і свобод людини і громадянина, ефективного виконання завдань і функцій демократичної, соціальної, правової держави, не відповідає рівню зрілості громадянського суспільства та визначеним

перспективам його розвитку. Тому для того, щоб запровадити ринок землі в Україні необхідно підготувати (усунути колізії) законодавство, адже процес його вдосконалення ще триває: прийнятий Закон України "Про державний земельний кадастр", Закон України "Про ринок землі" прийнятий у першому читанні. Як зазначають Т. Козлова та А. Митюк, цих двох законів достатньо для того, щоб ринок стартував, але для повноцінного й ефективного його функціонування необхідне прийняття ще низки законів, а саме: "Про консолідацію земель", "Про державний земельний (іпотечний) банк", "Про державну інвентаризацію земель", "Про зонування земель", "Про управління землями державної власності", "Про державну підтримку збереження та відтворення родючості ґрунтів" [4, с. 285]. Вважаємо, що необхідною умовою є створення Державного земельного банку, який би надавав довготривалі кредити сільськогосподарським товаровиробникам під заставу землі та іншого майна. Крім того, в обов'язковому порядку потрібно провести загальнодержавну інвентаризацію всіх земель в Україні, створивши центральну інвентаризаційну структуру з регіональними представництвами в областях та районах. Це надасть можливість власникові та покупцеві дізнатися про якість, межі земельної ділянки та визначити її ринкову вартість.

За інформацією Держкомзему у Вінницькій області інвентаризацію земель на Вінниччині планують повністю завершити до 2013 року. Станом на серпень 2012 року проведено інвентаризацію 90 % земель у межах населених пунктів та 99 % поза межами населених пунктів. Це, насамперед, робота, пов'язана з виявленням земель, їх власників, встановлення меж земельних ділянок [5].

Відповідно до Закону України "Про державний земельний кадастр", державний земельний кадастр - єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах Державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну та якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

Державний земельний кадастр відіграє особливу роль у реформуванні земельних відносин, як інформаційна база для ефективного управління земельними ресурсами, ведення системи реєстрації, землеустрою, підтримки податкової та інноваційної політики держави, становлення та розвитку ринку землі, обґрунтування розмірів плати за землю.

Також запроваджується переважне право на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва приватної власності у разі їх продажу, що дозволить створити потужний регуляторний інструмент для подолання парцеляції земель як найбільш негативного наслідку проведеної в Україні земельної реформи.

Надання державі, орендарям і суміжним землевласникам права на переважне придбання земельних ділянок дозволить у стислі терміни розпочати формування інвестиційно-привабливих цілісних земельних масивів.

Потрібно дуже виважено підходити до ринку землі, бо Україна - це повністю аграрна країна, земля - це наш скарб, першочерговий інструмент економічного розвитку країни, який сьогодні використовується неефективно, але в майбутньому надасть можливість стати конкурентоздатними на світовому ринку та здатен значно поліпшити інвестиційний клімат країни. Адже немає інвестицій - немає роботи, зарплати, не розвиватиметься соціальна сфера. Залучення інвестицій також є необхідне для розробки багатоаспектних питань раціонального землекористування, збереження, відтворення та використання ресурсного потенціалу. Комплексний характер поняття "інвестиції" дає нам змогу розглядати "земельні інвестиції" як соціально-економічну категорію. Врахування різних існуючих поглядів на сутність інвестицій у землересурсну сферу дозволяє сформулювати поняття земельних інвестицій як процесу перетворення всіх видів майнових та інтелектуальних цінностей в раціонально організоване землекористування й охорону земельних ресурсів з метою отримання доходу та/або збереження соціальної значущості землі [1].

Обов'язково має проводитися широка інформаційна кампанія, щоб люди розуміли, що таке ринок і як його використати для національного інтересу. Якщо завтра буде запроваджено ринок землі, - не потрібно одразу продавати всю землю, краще відкласти це питання на невизначений термін і використовувати орендні відносини, засновані вже на ринковій ціні землі, на попиті та пропозиції.

Отже, філософія земельного питання та накопичені проблеми у сфері земельних відносин визначають нагальну потребу запровадження нових підходів до формування та реалізації державної політики в сфері земельних відносин, створення ринку сільськогосподарських земель як завершального етапу земельної реформи, забезпечення його розвитку на засадах концепції сталого розвитку. Необхідними передумовами результативності створення ринку сільськогосподарських земель є повноцінне, дієве інституціональне середовище, яке покликане забезпечити реалізацію принципів стабільності, демократії, ефективності у сфері земельних відносин. Однак ефективне функціонування ринку сільськогосподарських земель можливе тоді, коли значна більшість учасників земельних відносин буде згідна дотримуватися фундаментальних принципів інституціональної структури. Для цього необхідно в основі пріоритетів створення земельного ринку розглядати необхідність прискорення інституціональної трансформації та подолання інституціональних деформацій [1].

Висновки та перспективи подальших досліджень. Якщо трансформація відносин власності на землю вже незаперечний факт, то тепер варто вирішувати більш складне завдання - сприяти реалізації економічної складової права приватної власності. Потрібно забезпечити процес виробництва на землі, розподіл, обмін і споживання продукції із землі так, щоб була високою економічна віддача цього ресурсу та забезпечена його екологічна безпека. Для цього необхідно виконати такі завдання: завершити реформування економічних відносин власності на землю та трансформацію земельних відносин в АПК відповідно до вимог ринкової економіки; завершити введення землі в економічний оборот як капіталу та чинника оптимізації землекористування; раціоналізувати сільськогосподарське землекористування для підвищення ефективності віддачі земельно-ресурсного потенціалу; забезпечити всебічну державну підтримку заходів, спрямованих на охорону земель і відтворення родючості ґрунтів; підвищити екологічну стабільність сільських територій [7].

Отже, головними показниками функціонування

розвиненого земельного ринку мають стати не масштаби трансакцій із земельними ділянками. Його повинні характеризувати ефективна система реалізації та захисту права приватної власності на землю, домінування ролі земельних ресурсів у забезпеченні економічного зростання аграрної сфери економіки та їх сприяння розвитку сільських територій.

#### Список літератури:

1. Гуторов О.І. Напрями формування сталого сільськогосподарського землекористування в умовах трансформації земельних відносин [Електронний ресурс] / О.І. Гуторов. - Режим доступу : [http://www.btsau.kiev.ua/files/list/edition/ed\\_dviyuualfz.pdf](http://www.btsau.kiev.ua/files/list/edition/ed_dviyuualfz.pdf)
2. Заболотний Г.М. Ринкова трансформація економіки регіону / Заболотний Г.М., Захарченко В.І., Ступницький А.М. - Вінниця : ТОВ "Консоль", 2012. - 536 с.
3. Калетнік Г.М. Перспективи розвитку земельних відносин та ринку землі в Україні / Калетнік Г.М., Козловський С.В., Ціхановська

В.М. // Агросвіт. - №12. - 2012. - с. 2-6.

4. Козлова Т.В. Формування та державне регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / Т.В. Козлова, А.М. Митюк // Праці Таврійського державного агротехнологічного університету. - Мелітополь: ТДАТУ, 2011. - Вип. 11. Т.6. - С. 281-288.
5. Оперативна інформація Держкомзему у Вінницькій області.
6. Присяжнюк М. Земельна політика України: стан, законодавче забезпечення, стратегічне планування. / М.Присяжнюк // Національна безпека і оборона. - 2009. - № 3. - С. 54-57.
7. Третяк А. Стан та шляхи розвитку земельних відносин і системи землекористування в аграрному комплексі України / А. Третяк // Землевпорядний вісник. - №6. - 2008. - С. 4-10.
8. Третяк А.М. Управління земельними ресурсами : навчальний посібник / А.М. Третяк, О.С. Дорош. - Вінниця: Нова книга, 2006. - 360 с.
9. Фесіна Ю. Інституціональна парадигма нових земельних відносин. / Ю.Фесіна // Економіст. - 2010. - № 12. - С. 36-38.

#### Анотація

*Сергей Козловский, Наталья Махначова*

### РЕГИОНАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЯ

*Проведено теоретическое исследование сущности и региональных особенностей формирования рынка земли сельскохозяйственного назначения. Обозначено современное состояние земельных отношений в Украине. Рассматривается понятие рынка земель и необходимость его создания.*

**Ключевые слова:** рынок земли, земельные отношения, земельная политика, земельное законодательство.

#### Summary

*Sergiy Kozlovskuy, Natalya Machnachova*

### REGIONAL FEATURES OF FORMING OF MARKET AGRICULTURAL LAND

*Theoretical research of essence and regional peculiarities of formation of agricultural land market are considered in the article. The modern state of the landed relations in Ukraine is certain. We consider the concept of land market and the need to create.*

**Keywords:** land market, landed relations, landed politics, land legislation.