

УДК 339.9: 332.3

## РОЗВИТОК ПРОЦЕСУ КОНСОЛІДАЦІЇ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

*Г. Дудич, к. е. н., Н. Стойко, к. е. н.  
Львівський національний аграрний університет*

**Постановка проблеми.** Незалежно від організаційно-правової форми господарювання, типу земельних відносин та їх суб'єктної спрямованості, ефективність сільськогосподарського виробництва є вищою за умови крупного землекористування. У США і країнах Західної Європи розвиток сільськогосподарського виробництва супроводжується використанням сучасних технологій і техніки на великих масивах земель, що дало змогу підвищити продуктивність праці впродовж останніх 30 років у 2-3 рази. Кількість великих ферм тут постійно зростає і становить уже 157 тис., або 8 % загальної їх кількості, виробляють ці господарства 73 % продукції галузі й одержують майже 80 % прибутку [1].

Реформування земельних відносин в Україні призвело до подрібнення сільськогосподарських земель на земельні частки (паї), які на умовах оренди передаються у користування, таким чином формуючи крупне землекористування. Однак виникає низка проблем у формуванні та впорядкуванні землекористувань через вкрапленість паїв, які є невитребуваними або власники яких відмовились здавати свої паї в оренду. Також важливими проблемними питаннями є впровадження ґрунтозахисних, меліоративних та землеохоронних заходів.

Враховуючи досвід зарубіжних країн, окреслені проблемні аспекти сільськогосподарського землекористування можна вирішити в процесі консолідації земель [6].

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання консолідації земель широко досліджуються в зарубіжних країнах і трактуються як комплекс заходів щодо планової санації і перерозподілу земельних ділянок та їх власності. Консолідація переважно застосовується для формування більш крупного та більш раціонального землекористування чи землеволодіння. Також консолідація земель може бути використана для поліпшення сільської інфраструктури, розвитку сільських територій і здійснення екологічної політики (підвищення екологічної стійкості територій) [5; 6; 9].

Польські вчені трактують явище консолідації земельних угідь як заходи, суттю яких є переміщення меж володіння землею зі збереженням еквівалентності угідь – якісної й поверхневої, метою яких є підвищення ефективності використання цієї землі [8]. У Земельному кодексі Молдови (ст. 70<sup>1</sup>) зазначено, що консолідація сільськогосподарських земель – це комплекс юридичних і технічних дій, що здійснюються з метою оптимізації розмірів і розміщення земельних ділянок, організації системи заходів боротьби з ерозією ґрунтів і підвищення їх родючості, створення сприятливих умов для господарської діяльності селянських (фермерських) господарств, виробничих сільськогосподарських підприємств та кооперативів, оброблюваних земель, що знаходяться в приватній власності [2].

Шворак А.М. розглядає консолідацію земель як сукупність юридичних, соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на оптимізацію розмірів і розміщення земельних ділянок, створення сприятливих умов для суб'єктів господарювання, з метою організації раціонального та найбільш ефективного використання землі в інтересах власника або землекористувача й суспільства загалом [9]. У наукових дослідженнях Л. В. Ткачук консолідація земель – це інтегрована система заходів з організації території землекористувань (землеволодінь) за допомогою об'єднання роздрібнених земельних ділянок у компактні масиви, створення правових та інституційних механізмів щодо уникнення фрагментації земель, а також природоохоронних заходів, здійснення необхідних поліпшень для агроформувань, зокрема іригаційно-дренажної інфраструктури, дорожньої мережі, заходів ведення боротьби з ерозією та поліпшення природних ландшафтів, що ґрунтується на принципі раціональності та економічної ефективності [5].

Отже, консолідація земель передбачає не тільки об'єднання земельних ділянок у крупні масиви, вона спрямована на покращання умов господарювання на землі, підвищення соціально-економічного розвитку сільських територій та забезпечення підвищення екологічної стійкості агроландшафтів.

**Постановка завдання.** Наше завдання – висвітлити основні результати дослідження процесу консолідації сільськогосподарських земель у сучасних умовах реформування земельних відносин в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** Механізм дії консолідації земель досить простий і зрозумілий – за рахунок об'єднання (комасації) земельних ділянок, придатних для сільськогосподарського виробництва, утворюються великі земельні масиви, господарюючи на яких, виробники сільськогосподарської продукції стають конкурентоспроможнішими, зростають їхні доходи, збільшуються відрахування до місцевого бюджету, розвивається інфраструктура, збільшується кількість робочих місць, зростають рівень зайнятості в сільській місцевості, добробут сільського населення та умови життя на селі, рівень екологічної безпеки на сільських територіях за рахунок раціонального використання земельних угідь, менш придатних для сільськогосподарського виробництва.

Враховуючи досвід зарубіжних країн щодо проведення консолідації земель та виходячи з умов, що склалися в Україні на сьогодні, основними способами укрупнення земельних масивів та вдосконалення системи сільськогосподарського землекористування в цілому можна вважати способи консолідації земель, відображені на рис. 1. А основні цілі консолідації земель, зокрема сільськогосподарських, потрібно розглядати з економічної, соціальної та екологічної точок зору (рис. 2).

Як показують результати аналізу існуючої практики країн з ринковою економікою, основними реальними шляхами ринкового типу здійснення консолідації земель можуть бути: оренда земель; купівля-продаж земель; обмін земельними ділянками; викуп землі. Також консолідація земель може відбуватись через кооперацію дрібних сільськогосподарських підприємств (домогосподарств) [4].

В умовах відсутності ринку сільськогосподарських земель в Україні єдиним можливим способом консолідації земель є оренда земельних часток (паїв), оскільки певна нормативно-правова база для цього вже існує.

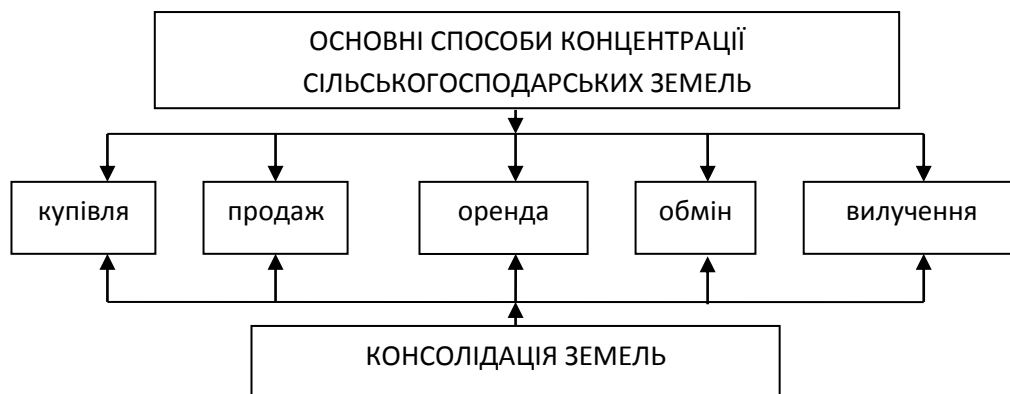


Рис. 1. Основні способи консолідації сільськогосподарських земель.

Проте, аналізуючи вітчизняний та зарубіжний досвід орендних земельних відносин [3; 7], рекомендується:

- удосконалити земельне законодавство України щодо орендних земельних відносин у напрямі визначення категорій можливих орендарів земельних ділянок на рівні, не нижчому, ніж кваліфікований фермер або сільськогосподарське підприємство;

- удосконалити земельне законодавство України щодо орендних земельних відносин про оренду невитребуваних паїв, зокрема дозволити розпоряджатись цими паями органам місцевого самоврядування, а через певний період переводити ці землі в державну власність і формувати з них земельні банки;

- встановити мінімальні терміни оренди земельних ділянок на рівні одного року лише на ділянки розміром до 0,5 га; на більші за розмірами ділянки встановити законодавчо мінімальні розміри терміну оренди від 6 до 99 років пропорційно до розміру цих ділянок;

- розмір орендної плати законодавчо обмежити за мінімумом на рівні, не менше ніж 4% нормативної оцінки земель, однак передбачити можливість досягнення згоди між орендодавцем та орендарем щодо рівня оплати за оренду землі на рівні, вищому від мінімального, а також щодо порядку здійснення цієї оплати; оптимальним вирішенням питання справедливості орендної плати міг би бути підхід, за якого розмір орендної плати був би прив'язаний до обсягу прибутку з одиниці орендованої землі в розмірі, наприклад, 10-15%;

- вважати найпрогресивнішою формою орендної плати грошову, а найпрогресивнішим її видом – частку в прибутку або валовій продукції з одиниці земельної площі, оскільки це більше стимулює та зацікавлює, ніж фіксована ставка або відсоток від вартості паю;

- розмір орендної плати диференціювати залежно від якості землі та інших чинників, що визначають цінність землі як ресурсу;

- передбачити у законодавстві прогресивно зростаючі пільги на оподаткування доходів землевласників пропорційно до розмірів земельних ділянок і довгостроковості термінів їх оренди;



Рис. 2. Цілі консолідації сільськогосподарських земель.

– передбачити у законодавстві можливість передання у спадщину земельної ділянки, що перебуває в довгостроковій оренді, тобто практично – договору оренди;

– впровадити у практику земельних відносин орендного типу можливість автоматичного продовження терміну дії орендного договору після його закінчення в разі, якщо за попередній період, за висновками земельної комісії (визначеного компетентного органу), орендована земельна ділянка не погіршила своєї якості й для цього немає інших перепон, таких, що можуть погіршити стан однієї зі сторін;

– законодавчо допустити встановлення умов контрактів на оренду землі договірним шляхом між орендарем та землевласником;

– землевласники та землекористувачі повинні відповідати за охорону земель сільськогосподарського призначення та збереження їх родючості; наразі, відповідно до статті 24 Закону України «Про оренду землі» [3], орендодавець має право вимагати від орендаря дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, дотримання державних стандартів, норм і правил, стаття ж 29 передбачає можливість відшкодування орендарем збитків у разі погіршення ним корисних властивостей орендованих земель, розмір яких визначають сторони договору. Однак з метою конкретизації цього аспекту земельних відносин у договорах доцільно було б обумовлювати конкретний перелік культур, які вирощуватимуть на цій землі, та послідовність їх чергування відповідно до вимог агротехнічних сівозмін, а також мінімальні дози внесення органічних і мінеральних добрив за роками використання землі;

– передбачити можливість дострокового розірвання договору про оренду землі за ініціативою однієї зі сторін у разі економічного доведення однією з них можливості погіршення свого економічного стану або стану земельної ділянки в разі продовження терміну його дії;

– законодавчо визначити регуляторні норми та внести зміни до договорів оренди як обов'язкову умову щодо проведення 50 % оренди грошовими коштами не пізніше ніж 1 квітня наступного за терміном оренди року;

– передбачити у договорах довгострокової оренди можливість перегляду її умов щороку згідно зі зміною умов господарювання та технологій виробництва продукції.

Основні напрями підвищення ефективності орендної форми земельних відносин як способу консолідації сільськогосподарських земель полягають у збільшенні терміну оренди земельних часток (паїв), вдосконаленні правового режиму використання невитребуваних паїв, підвищенні відповідальності орендарів про збереження якісного стану орендованих земель.

**Висновки.** Консолідація сільськогосподарських земель є важливим процесом удосконалення системи землекористування, який враховує економічні, соціальні та екологічні проблеми розвитку сільських територій. Одним із способів консолідації земель у сучасних умовах реформування земельних відносин в Україні є оренда земель. Для підвищення ефективності орендних земельних відносин необхідно вдосконалити земельне законодавство України щодо термінів оренди сільськогосподарських земель, розміру орендної плати та оподаткування доходів відповідно до терміну оренди, процедури оформлення та переоформлення договорів оренди, визначення правового режиму використання невитребуваних паїв. Важливим етапом консолідації

сільськогосподарських земель на засадах оренди земель є чіткий контроль за раціональним використанням та відповідальність за порушення якісного стану орендованих земель.

#### **Бібліографічний список**

1. Амбросов В. Я. Механізми ефективного функціонування агроформувань / В. Я. Амбросов, Т. Г. Маренич // Економіка України. – 2006. – № 6. – С. 60-66.
2. Земельный кодекс Республики Молдова от 25 декабря 1991 года № 828-XII [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [http://base.spinform.ru/show\\_doc.fwx?rgn=3321](http://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=3321).
3. Про оренду земель : Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV [Електронний ресурс]. – Режим доступа : <http://zakon.nau.ua/doc/?code=161-14>.
4. Стойко Н. Є. Просторові засади підвищення продуктивності ведення домогосподарств / Н. Є. Стойко, Л. В. Ткачук // Вісник Сумського НАУ : економіка і менеджмент. – 2011. – № 3 (45). – С. 139-142.
5. Ткачук Л. В. Консолідація земель : ефективне використання та охорона в умовах трансформації земельних відносин : монографія / Л. В. Ткачук. – Львів : Львів. нац. аграр. ун-т, 2009. – 249 с.
6. Управління земельними ресурсами. Т. 6: Сталый розвиток сільських територій / [С. С. Радомський, В. В. Тимошевський, А. С. Попов та ін.] ; TEMPUS IV. – Донецьк : УНИТЕХ, 2012. – С. 370–390.
7. Чиж Ю. В. Зарубіжний досвід правового регулювання орендно-земельних відносин [Електронний ресурс] / Ю. В. Чиж // Митна справа. – 2011. – № 4 (76), ч. 2. – Режим доступа : [http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc\\_gum/ms/2011\\_4\\_2/319.pdf](http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/ms/2011_4_2/319.pdf).
8. Чупіс А. В. Розвиток земельної іпотеки в Україні / А. В. Чупіс // Економіка АПК. – 2007. – № 5. – С. 88-90.
9. Шворак А. М. Теоретичні основи консолідації земель: зміст, мета, завдання, принципи / А. М. Шворак // Землеустрій і кадастр. – 2008. – № 4. – С. 11-13.

#### **Дудич Г., Стойко Н. Розвиток процесу консолідації сільськогосподарських земель в Україні**

Відображено основні результати дослідження розвитку процесу консолідації сільськогосподарських земель у сучасних умовах реформування земельних відносин в Україні.

**Ключові слова:** земельні відносини, консолідація земель, сільськогосподарські землі, оренда земель, землекористування.

#### **Dudych H., Stoiko N. The development of consolidation of agricultural land in Ukraine**

The main results of research of the process of consolidation of agricultural land in modern conditions of land reform in Ukraine are presented.

**Key words:** land relations, land consolidation, agricultural land, land rent, land use.

**Дудич Г., Стойко Н. Развитие процесса консолидации сельскохозяйственных земель в Украине**

Представлены основные результаты исследования развития процесса консолидации сельскохозяйственных земель в современных условиях реформирования земельных отношений в Украине.

**Ключевые слова:** земельные отношения, консолидация земель, сельскохозяйственные земли, аренда земель, землепользование.