

## АНАЛІЗ ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ В УМОВАХ НОВИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН (НА ПРИКЛАДІ ТЕРНОПІЛЬСЬКОЇ ОБЛАСТІ)

*Л. Пендзей, здобувач*

*Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління*

**Постановка проблеми.** Український аграрний сектор з потенціалом виробництва, що значно перевищує потреби внутрішнього ринку, може сприяти розвитку національної економіки та її ефективній інтеграції у світовий економічний простір, а отже, зростанню доходів задіяного в аграрній економіці сільського населення, кількість якого становить понад третину всього населення країни, а також забезпечити мультиплікативний ефект розвитку інших галузей національної економіки [1].

Основними проблемами розвитку аграрного сектору економіки є:

- ✓ нерівномірність розвитку різних форм господарювання з одночасним послабленням позицій середніх сільськогосподарських товаровиробників внаслідок створення для різних за розмірами та соціальним навантаженням сільськогосподарських товаровиробників формально однакових, але не рівних умов господарювання;
- ✓ відсутність мотивації до кооперації та укрупнення дрібних сільськогосподарських товаровиробників у межах сільських громад, ослаблення економічного підґрунтя розвитку сільських громад;
- ✓ нестабільність конкурентних позицій вітчизняної сільськогосподарської продукції на зовнішніх ринках унаслідок незавершення процесів адаптації до європейських вимог щодо якості та безпечності харчових продуктів;
- ✓ низькі темпи техніко-технологічного оновлення виробництва;
- ✓ наявність ризиків збільшення виробничих витрат внаслідок зростання рівня зношеності техніки, переважання використання застарілих технологій, збільшення вартості невідновлюваних природних ресурсів у структурі собівартості виробництва вітчизняної сільськогосподарської продукції;
- ✓ незавершеність земельної реформи.

**Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.** Сьогодні є дуже актуальним запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення. Питання щодо формування ринку земель сільськогосподарського призначення, розробки концептуальних положень та його інфраструктури досліджувалися у наукових працях таких вітчизняних науковців, як А. С. Даниленко, Д. С. Добряк, В. М. Другак, В. М. Заяць, Л. Я. Новаковський, А. М. Третяк.

**Постановка завдання.** Мета нашого дослідження – розкрити тенденції розвитку землекористування сільських територій в умовах нових земельних відносин у Тернопільській області.

**Виклад основного матеріалу.** Перередача державою переважної більшості угідь у приватну власність громадян є передумовою формування ринкових земельних відносин, оскільки власність передбачає право володіння, користування та розпорядження нею, що реально лише в ринкових умовах [5]. Земельний фонд України станом на 01.01.2013 р. становив 60,4 млн га, з яких 29,1 млн га перебувають у державній власності, 31,1 млн га – у власності громадян і 0,2 млн га – у користуванні юридичних осіб. У відсотковому співвідношенні це матиме такий вигляд (рис. 1).

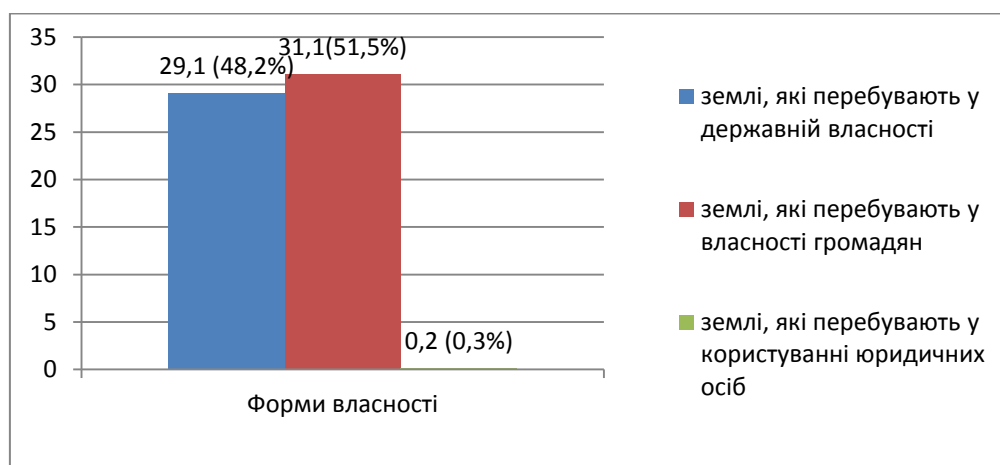


Рис. 1. Структура земельного фонду України за формами власності.

Із загальної площі земель приватної власності громадян 13,7 млн га (44,1 %) використовується для ведення сільськогосподарського виробництва селянами самостійно та 15,9 млн га (51,1 %) – сільськогосподарськими підприємствами на правах оренди. Сільськогосподарські підприємства тільки 19,6 тис. га земель використовують на праві власності [6].

У структурі власності на землю відбувся перерозподіл земельного фонду за формами власності та господарювання на користь приватного сектору.

Станом на 1.01.2014 р. у Тернопільській області в державній власності перебувало 40,5% земель, приватній – 59,2%.

Відбулися зміни і в розподілі сільськогосподарських угідь й за формами власності (табл. 1).

У результаті земельної реформи на території Тернопільської області утворилися різні форми господарювання на засадах приватної власності. Так, на початок 2014 р. в Тернопільській області утворилося 1757 агроформувань (рис. 2).

Нові господарські структури відрізняються між собою за розміром землекористувань (табл. 2).

Таблиця 1

Динаміка розподілу сільськогосподарських угідь за формами власності у  
Тернопільській області

Показник	Рік		
	2010	2013	2014
Всього земель, га	1382473,0	1382473,0	1382473,0
У т. ч. с.-г. угідь, всього	1048982,29	1048227,0	1046427,3
З них ріллі	854062,02	855066,4	855640,5
У державній власності			
С.-г. угідь (до загальної площі с.-г. угідь), %	24,3	23,6	23,3
З них ріллі (до загальної площі ріллі), %	13,9	13,0	12,8
У приватній власності			
С.-г. угідь (до загальної площі с.-г. угідь), %	75,4	76,2	76,5
З них ріллі (до загальної площі ріллі), %	86,0	86,9	87,1

\* За даними Головного управління Держземагентства у Тернопільській області

Таблиця 2

Динаміка змін кількості новостворених агроформувань та площі їх  
сільськогосподарських угідь у Тернопільській області

Форма господарювання	2010 р.				
	Кількість господарств		Площа с.-г. угідь	З них ріллі	Середній розмір
	од.	%	га	га	га
1	2	3	4	5	6
Сільськогосподарські кооперативи	12	0,7	1844,4	1448,3	154
Сільськогосподарські товариства	231	13,4	235233,9	231436,2 9	1018
Фермерські господарства	1164	67,7	67305,46	67067,98	58
Інші недержавні с.-г. підприємства	313	18,2	155213,3	153665,9 6	496
Всього	1720	100	459597,06	453618,5 3	267
2014 р.					
Сільськогосподарські кооперативи	7	0,4	1080,6	807,3	154

Продовження табл. 2

1	2	3	4	5	6
Сільськогосподарські товариства	212	12,1	245434,1	243203,0	1158
Фермерські господарства	1265	72,0	70089,6	69824,0	55
Інші недержавні с.-г. підприємства	273	15,5	164395,2	163292,7	602
Всього	1757	100	480999,5	477127,0	274

\* За даними Головного управління Держземагентства у Тернопільській області.

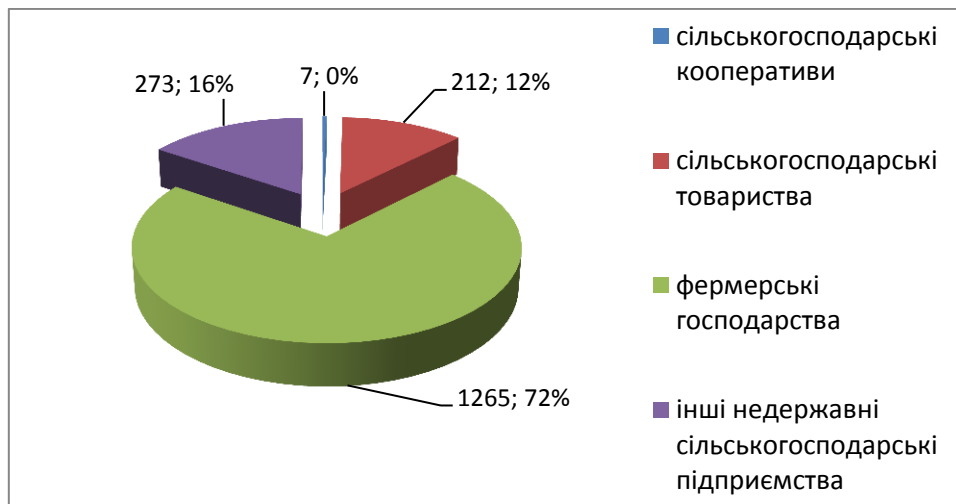


Рис. 2. Новостворені агроформування Тернопільської області.\*

\* За даними Головного управління Держземагентства у Тернопільській області.

Домінуючою формою господарювання є фермерські господарства. Їх в області налічується 1265. Площа сільськогосподарських угідь складає 70089,6 га. Друге місце за кількістю функціонуючих підприємств посідають сільськогосподарські товариства – 212, а площа під сільськогосподарськими угіддями значно більша – 245434,1 га.

Оренду землі як важливу складову обігу земельних ділянок було започатковано на перших етапах земельної реформи Указом Президента України від 03.12.1999 р. №1529 «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» [4] та Постановою Кабінету Міністрів України від 24.01.2000 р. №119 «Про затвердження порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)» [3].

Розглянемо статистичні дані щодо кількості укладених договорів оренди земельної частки (паю) на прикладі Тернопільської області. Отже, площа земельних часток (паїв), переданих в оренду, складає 463 тис. га, або 68,3 % від усієї кількості розпайованих земель (677,9 тис. га). Станом на 01.01.2014 в області налічується

253,7 тис. договорів оренди землі. Із господарствами, де отримано земельну частку (пай), укладено 101,1 тис. договорів (39,8 %), з іншими суб'єктами господарювання – 125,9 тис. (49,6 %), з фермерськими господарствами – 26,7 тис. (10,6 %) договорів. Із загальної кількості орендодавців 126,1 тис. (49,7 %) – селяни-пенсіонери.

За термінами дії укладено договорів оренди землі: на 10 років і більше – 9 % від загальної кількості договорів оренди землі; на 6-10 років – 56,8 %, на 4-5 років – 32,7 % і до 3 років – 1,5 %. Варто зазначити, що орендодавці з кожним роком все частіше укладають договори на більш тривалі терміни.

Нормативна грошова оцінка земель має важливе значення у регулюванні земельних відносин. Сьогодні інтенсивно формується нормативно-правова база щодо розвитку оцінки земель та власне ринку земель. Нормативна грошова оцінка земель необхідна для передачі землі у власність, спадщину, під заставу, під час дарування, визначення розмірів орендної плати, ставок земельного податку, ціноутворенні тощо [2].

На 1.01.2010 р. нормативна грошова оцінка 1 га ріллі в Тернопільській області з урахуванням коефіцієнта індексації 1,059 і 11413,90 грн. На початок 2014 р. вона не змінилась, а відповідно на початок 2015 року оцінка підвищилась на коефіцієнт індексації 1,249 і становить 14255,96 грн.

**Висновки.** Формування цивілізованого ринку землі в Україні має відбуватися в міру формування його основних елементів. Важливою передумовою створення цивілізованого прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення є інституційне його забезпечення. Таким чином, для організації процесу купівлі-продажу, оренди, застави, спадкування й дарування земельних ділянок необхідні:

- належна інституціональна інфраструктура;
- наявність кредитних ресурсів та вільний доступ до них;
- система оподаткування, що ґрунтується на природно-ресурсному рентному потенціалі.

Особливого значення набуває контролююча функція держави.

#### **Бібліографічний список**

1. Другак В. М. Теоретичні та методологічні основи економіки землекористування / В. М. Другак. – Вид. 2-ге, доповн. та змін. – Тернопіль : Підручники та посібники, 2010. – 308 с.
2. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua>.
3. Про затвердження порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю) : Постанова Кабінету Міністрів України від 24.01.2000 р. №119 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua>.
1. Торчук В. Передумови реформування ринку земель в Житомирській області / В. Торчук // Землепорядний вісник. – 2014 – № 7. – С. 40-43.
2. Третяк А. М. Інституційне середовище іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення та їх землеустрою в Україні / А. М. Третяк, В. М. Другак, А. О. Вольська // Земельне право. – 2013. – № 8. – С. 23-30.

3. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки: Указ Президента України від 03.12.1999 р. №1529 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua>.

**Пендзей Л. Аналіз тенденцій розвитку землекористування сільських територій в умовах нових земельних відносин (на прикладі Тернопільської області)**

Розглянуто тенденції розвитку землекористування сільських територій в умовах нових земельних відносин у Тернопільській області. Проаналізовано зміни у формах власності на землю та формах господарювання. Визначено передумови створення цивілізованого прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення.

**Ключові слова:** ринок земель сільськогосподарського призначення, земельна частка (пай), оцінка земельних ділянок, оренда земель.

**Pendzey L. The analysis of trends of land use rural territories in terms of new land relations (by the example of Ternopil region)**

The trends of land use in rural territories in terms of new land relations in the Ternopil region are considered. The changes in the forms of land ownership and forms of economic management are analyzed. The preconditions of creation of civilized and transparent market of agricultural land are determined.

**Key words:** agricultural land market, plot (share) land, assessment of land, lease of land.

**Пендзей Л. Анализ тенденций развития землепользования сельских территорий в условиях новых земельных отношений (на примере Тернопольской области)**

Рассмотрены тенденции развития землепользования сельских территорий в условиях новых земельных отношений в Тернопольской области. Проанализированы изменения в формах собственности на землю и формах хозяйствования. Определены предпосылки создания цивилизованного прозрачного рынка земель сельскохозяйственного назначения.

**Ключевые слова:** рынок земель сельскохозяйственного назначения, земельная доля (пай), оценка земельных участков, аренда земель.