

УДК 332.2

ФОРМУВАННЯ І РОЗВИТОК РИНКОВИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН НА ТЕРЕНАХ УКРАЇНИ

Д.С. Добряк

*доктор економічних наук, професор
член-кореспондент НААН, заслужений діяч науки і техніки України
головний науковий співробітник*

О.І. Шкуратов

*доктор економічних наук, старший науковий співробітник
заступник директора з наукової роботи та інноваційного розвитку*

Інститут агроекології і природокористування НААН

Висвітлено історичний нарис наукових, правових і економічних засад формування та розвитку ринкових земельних відносин на теренах України від IX ст. до XXI ст. Врахування розглянутих помилок та уроків в даній сфері дозволять сформувати ефективну систему розвитку ринкових земельних відносин в сучасній Україні та забезпечити введення сільськогосподарських земель в економічний обіг.

Ключові слова: ринок земель, земельні відносини, формування, розвиток, володіння, порядкування, розпорядження, правомочності.

.....

Згідно з діючим земельним законодавством та науковим визначенням земельні відносини — це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею та передачі відповідних правомочностей у агросфері, населених пунктах, при використанні надр, лісів, вод, а також рослинного і тваринного світу, атмосферного повітря [39]. З огляду на це, був здійснений аналіз формування і розвитку земельних відносин на українських землях за період від IX до XXI ст.

У IX ст. унаслідок тривалого внутрішнього розвитку східнослов'янських племен утворилася одна з найбільших держав середньовічної Європи — Київська Русь, її історичним ядром було Середнє Подніпров'я, де найраніше зароджувалися нові соціальні явища.

Незважаючи на запізнення у формуванні державності та права порівняно з аналогічними західними процесами, східнослов'янські народи, минаючи рабовласницький лад, зайняли власну нішу у розвитку феодальних відносин і згодом — достойне місце у середньовічній Європі. Наприкінці I тисячоліття склалися феодальні відносини і сформувалися держави і народи середньовічної Європи. Всі ознаки феодалізму були характерні феодальній державі — Київській Русі. Закономірністю для всіх частин Європейського континенту було те, що держава і право виникали за умов формування

феодальної власності і розпаду суспільства на два стани: феодалів і селян. Винятковою ознакою Русі, як феодальної держави, була сільська територіальна община, яка мала назви «верв», «мир», «люди» і «село». Економічне значення однієї з названих общин полягало в общинному володінні частиною угідь — лісами, випасами, водоймами тощо. У Західній Європі поняття «община» було відсутнє.

Держави Західної і Центральної Європи формувалися під впливом досвіду Римської імперії. Цей досвід не поширився на Східну Європу, внаслідок чого тільки у XVIII ст. виникла необхідність приватного права на землю.

У XIX ст. професор К. Победоносцев зробив порівняльний аналіз: у V–VII ст. з падінням Риму, «варвари» оволоділи землею, що була вже заселена племенами, разом з усталеною системою римських понять, які опиралися на юридичне право, і сприйняли цю систему; своєю чергою Київські князі не були завойовниками землі, вони не сформували на рідній землі ніякої юридичної системи, проте, вони «правили землею» [1].

З XI ст. (від часу найвищого розвитку Київської Русі) до XVII ст. пройшло шість століть, однак на землях України поняття «право власності на землю» офіційно не реалізовувалося. Але свідомість про це поняття, безумовно, була наближена до її змісту. Можливе припу-

щення, право на землі Київської Русі не впроваджувалося тому, що через значні площі вільної землі на Русі, на зорі історії нашого народу, її захоплював всякий, хто хотів, хто бажав цього, і відношення до цієї вільної землі визначалося словами: «куди сокира, соха та коса ходили» [2]. Вільні члени общини мали власне господарство і землю. Вони були зобов'язані кількома повинностями. У суспільстві тоді існувало чітке уявлення, що земля належить князю, тобто існує феодална земельна власність, хоч це й не засвідчено офіційно. Нарешті, було законодавство — «Руська правда», де були систематизовані до певної міри правові норми. Зокрема, у «Руській правді» був проведений поділ майна на рухоме і нерухоме. З умов найму нерухомого майна виникали особливі відносини релейного або землеробського заступу (статті 71 «Руської правди»). Поняття «закуп» сприймалося як особлива форма суспільних відносин, що регулюється правовими нормами (статті 70–73, 75, 77 «Руської правди»). Ці відносини професор Київського імператорського університету св. Володимира М.Ф. Владимирський-Буданов назвав у свій час селянською орендою і додав: «Закупничество не есть только личный заклад (должника кредитору), а результат соединения договора займа с договором личного найма» [3].

У «Пространній правді» (третя редакція «Руської правди») у статті 46 перелічено три основних категорії феодалів: князь, бояри, монастирі. Отже, законодавчо визначено володільці землі. У статтях 71–73, 75, 80 йдеться про захист об'єктів, які перебувають під законодавчою охороною, тобто є об'єктами володіння, у т. ч. земельного, наприклад, у статті 72: «Адже межю перетнешь, бортную или ролейную разореть или дворную тином перегородить межю, то 12 гривен продажи». До цього слід додати: «Пространна правда» у той час вважалася зведенням положень розвиненого феодалного права [4]. Ще одне припущення, великі князі — автори першого законодавчого зведення — мали уяву про зміст поняття права власності на землю, однак не вбачали необхідності у запровадженні цього права та поширенні його на різні категорії населення з економічних і політичних міркувань. У цьому разі надання земельних ділянок у тимчасове користування на умовах плати за користування землею було для них винятково мірою для селянства. Внаслідок цього феодалі гальмували процеси розвитку формування земельного володіння і земельних відносин загалом. Присутність права власності на землю все таки відчувалась. Однією з правомочностей володіння стало користування землею. Воно було сприйнято

у Київській Русі як основна форма земельних відносин.

Феодалне володіння землею на Русі засвідчено писемними джерелами, починаючи з IX ст. Однак великі князі, які уособлювали собою державу, спочатку не вбачали себе господарями державної землі. Київський княжий з самого початку був власністю династії. Землі держави передавалися в успадковане володіння і управління тільки поколінням роду Рюриковичів. Цей факт ніколи не був визнаний будь-яким органом, та й не існувало тоді такого органу для його визначення. Перехід права на землю за фактом родинності у спадщину відбувався за взаємним погодженням між князівськими синами, які перебували у генеалогічному союзі, за походженням, і ні до чого не зобов'язуючому [5].

За таких сімейних таємниць політичні та економічні відносини між східними слов'янами і Візантійською імперією після IX ст. оформляються обов'язково у договорах, укладених великими князями з Візантією. Збереглося лише три договори з греками: Олега (911), Ігоря (944) і Святослава (971). Договори посвідчували міжнародне значення і могутність Київської держави.

Великого значення надавалося питанням торговельних відносин між сторонами. За феодалізму земля, що перебувала у володінні, була головним засобом виробництва.

Володіння землею становило економічну основу одержання феодалами земельної ренти від залежних селян. Основне джерело збагачення феодалів у Київській Русі становила данина — продуктова (натуральна) рента. Натуральна форма земельної ренти базувалася на общинному користуванні землі.

Поряд з продуктовою даниною і підробітками залежне населення сплачувало грошовий податок, що стала пізніше поширеною також формою феодалної ренти.

Феодалні володіння у Київській Русі зростали впродовж усього періоду існування цієї держави, а також перейшли з володінням землею у наступні століття. Ціла низка прогресивних явищ — новітні економічні засоби, які спостерігалися у Київській Русі впродовж XI — початку XII ст., сприяли політичному, економічному і правовому розвитку держави.

Опираючись, зокрема, на правові здобутки: право на володіння землею, користування землею, релейний закуп, Київська Русь рухалася до головного явища — земельної нерухомості, тобто, до права власності на землю.

Однак наприкінці XII–XIII ст. татаро-монгольське поневолення, князівські чвари роздробили територію і міць держави. Лише

завдяки збереженню церковного центру у Києві не порушилося підґрунтя єдності, яка відроджувалася у важкі періоди XIII і XIV ст.

Політичні зміни, що відбулися у Східній Європі у XV–XVI ст., призвели до зміни юридичного ладу на території значної частини України. На землях, що відійшли до складу Польщі, були перенесені порядки цієї держави. На деяких землях північно-центральної частини України, які відійшли до Великого князівства Литовського, спочатку діяв кодекс феодального права — «Руська правда». Литва прийняла термінологію і юридичні норми, характерні для феодальної Київської Русі. Схожість Статуту Великого князівства Литовського, (1529 р.) і «Руської правди» документально обґрунтовано багатьма дослідженнями [7]. Згодом у Статут Литовський були внесені зміни і доповнення, приймалися нові статuti — (1547 р. і 1557 р.), останній отримав назву «Статут на волоки». На землях князівства Литовського була проведена земельна реформа (Сигізмунда) Августа. Реформа здійснювалася майже 100 років. Почалася в середині XVI і продовжувалася до кінця XVIII ст. (Литовський статут був відмінений лише у 1840 році). Реформа залишила нащадкам деякі організаційні новації, наприклад, внутрішній землеустрій, визначення ріллі за якістю, поземельний кадастр, реєстр земель на волоки, межкування сіл, ведення активних книг та ще багато інших корисних землевпорядних пам'яток. Головна особливість реформи полягала у новій організації земель: визначався розмір площі земельної ділянки для господарської діяльності, так звана «волока», що дорівнювала 30 моргам (19–20 десятин). Кожне селянське господарство одержувало одну волоку, феодальне — дві. Була введена обов'язкова трипільна земельна система, яка існувала ще у Київській Русі у XI ст. Всі селяни, «посажені» на волоки, були зобов'язані сплачувати феодалу повинності натурою і грішми, крім того, відробляти панщину. Помітних змін у соціальний лад реформа не внесла. Проте, започаткувала одну соціальну відмінність у феодальних правах: розмір площі феодальних земель обмежувався 40 десятинами. Що стосується земельних відносин, то вони продовжували діяти відповідно до вимог феодального права.

Після об'єднання Польщі і Великого князівства Литовського українські землі перейшли під корону Речі Посполитої. Почався вплив на земельні відносини не тільки феодального польського порядку, що діяв до того часу на землях Польщі, але й «Руської правди», литовських статутів та ще й західноєвропейських прав. Загальновизнаною вважалася тоді збірка

норм права західноєвропейського середньовіччя — «Саксонське зерцало» (1224–1230 рр.). Саме через Польщу і Литву увійшла ця збірка прав раннього феодалізму до українських земель. Вона разом з литовськими статутами формувала земельні відносини в Україні. У збірці відзеркалювався специфічний порядок регламентації суспільних, у т. ч. земельних, відносин, спрямований на підтримання та функціонування феодальної системи [8]. Згодом появилася ще одна збірка Магдебурзьке право. Це право самоврядування вперше виникло у XIII ст. у німецькому м. Магдебург. За змістом, це було феодальне міське право. Місту Києву з спеціальним привілеєм у 1494 р. було дозволено користуватися Магдебурзьким правом з метою створення міста на його основі органу самоврядування.

На Лівобережжі у першій половині XVIII ст. користуватися Магдебурзьким правом було дозволено 25 містам, серед яких, наприклад, Ніжин, Переяслав, Чернігів, Новгород-Сіверський, Гадяч, Полтава. Міста з таким самоврядуванням вважалися привілейованими [9]. Характерною рисою збірок «Саксонське зерцало» і «Магдебурзьке право» було те, що деякі їх правові норми мали коріння з римського права. Так, у нормах римського права у I ст. існувало право на чужі землі сільськогосподарського призначення на умовах їх довгострокового відчужуваного та успадкованого користування, що мало назву емфітевзіс (Дігести Юстиніана). Схожі норми були прийняті у Саксонії у XII ст. Згодом ці норми поширилися на східні землі Європи, у т. ч. України, де впровадження нових правових норм користування землею відбувалося за допомогою Магдебурзького права, яке набувало поширення у XIV–XV ст. Процес запровадження починався з Польщі. Польські феодали — земельні власники належні їм землі заселяли підлеглими, зобов'язуючи їх виконувати різні функції: охорону замків, військову службу тощо. За це їм надавалися земельні ділянки. Володілець ділянки, своєю чергою, сплачував феодалові певну грошову плату. Ці відносини оформлялися особливими установчими актами — привілеями, встановленими Магдебурзьким правом. Привілеї були різноманітні: земельні ділянки надавалися в успадковане володіння, на ділянках дозволялося будівництво споруд, оброблення землі володільцем, передача йому землі у власність або заставу. З часом таке привілейоване володіння землею набуло назву — чинш. Слово «чинш» (від латинського *census*) означало постійну плату. Ця плата не перебувала у будь-якій залежності від продуктивності земельної ділянки і не підлягала зміні за вимогою чин-

шовика (особи, яка набула права володіння земельною ділянкою).

Власник землі мав право змінити розмір чиншу за своїм бажанням. Чинш мав характер винагороди, яку користувач землі сплачував її власнику за надане йому право володіння і користування чужою землею. Чиншовик мав істотні права: право довічного успадкованого володіння землею і розпорядження нею, одержання від використання землі усіх прирощень; мав право передавати земельну ділянку у заставу, спадщину, відчужувати її за своє життя будь-якій іншій особі, відмовитися від чиншового права.

Чиншове право на землях України розглядалося як речове успадковане право користування чужою землею за умови внесення власнику землі плати у визначеному розмірі. Об'єктом цього права стали землі міст і сільських населених пунктів. Це право мало безстроковий характер. Міським і сільським населенням України чиншове право було сприйнято [10].

На початку XVIII ст. Україна почала втрачати свою державність: влада гетьмана і старшини була зведена до вирішення питань місцевого значення; на територію Слобожанщини поширився російський губерніяльний поділ. Соціально-економічні відносини в Україні через брак власного законодавства почали регулюватися, переважно, нормами німецького законодавства та царськими указами. Своєю чергою, імперська влада Росії не примирялася з особливостями адміністративного устрою, управління й побуту, характерними для окраїнних областей імперії — Дону, Тереку, Прибалтики, а також України. Внутрішня політика царизму спрямовувалася на обмеження і ліквідацію будь-яких відмінностей управління та устрою цих територій. З боку старшини перепон до цього не було, їх бажанням було закріпити підданих та одержати дворянство. У Росії починається перехід від станово-представницької до абсолютиської монархії. Започатковується проведення низки реформ. Зокрема, в інтересах дворянства Указом від 23 березня 1714 р. усі дворянські маєтки були перетворені в родові вотчини, а земля і селяни перейшли у повну і необмежену власність дворян-поміщиків. Однак у російському законодавстві на той час були відсутні правові норми щодо земельної власності.

У 1728 р. імператор Росії Петро II надає гетьману України Данилові Апостолу указ, у якому висловлює незадоволення тим, що малоросійський народ судиться різними правами «Магдебурзькими та Саксонськими статутами, які суперечать одне одному, а тому

на користь народу та правосуддю необхідно ці права перекласти на великоросійську мову». У Глухові почалася робота кодифікаційної комісії, склад якої був сформований з представників козацької старшини і духівництва. Комісія завершила роботу у 1743 р. виробленням збірника законів, що був підписаний 11 представниками старшини і 5 представниками духівництва. Збірник здобув назву — «Права, за якими судиться малоросійський народ». Джерельною базою цього оригінального кодексу стали творчо використані, в основному, чинні на той час в Україні правові норми, українське звичаєве право і судова практика, російське законодавство, Литовський статут (1588 р.), «Саксонське зеркало», Магдебурзьке право і його різновид — «Хелмінське право», а також «Порядок» В. Троїцького. Одночасно у цей акт були включені нові норми.

Увесь збірник мав 30 глав, кожна з них поділялася на артикули, що складаються з пунктів. Усього збірник налічував 531 артикул і 1716 пунктів. «Права» побудовано за системою, до якої входять норми цивільного, сімейного, земельного, кримінального і процесуального права. У «Правах» була глава, присвячена праву власності, у т. ч. й земельної власності.

Поява такого законодавчого збірника стала визначним явищем у юридичній, політичній та економічній сфері України. «Права» були передані на розгляд Сенату і через 12 років знову повернуті до Комісії. Проте в Україні вже утверджувались нові соціально-економічні умови. У другій половині XVIII ст. вже не згадувалося про те, що Україні необхідне кодифіковане законодавство.

Незалежна держава Україна почала освоювати землі Лівобережжя, Слобожанщини і Запоріжжя. Було зайнято не так багато земель, порівняно з тими, які були раніше у Київській Русі. Інші історичні землі, крім названих, були втрачені.

Лівобережжя, Слобожанщина та Запоріжжя розвивалися як єдиний господарський регіон. У другій половині XVII ст. у сільському господарстві спостерігалось піднесення продуктивних сил. Основною галуззю сільського господарства в Україні, як і Росії, залишилося землеробство. Не заселені земельні простори давали можливість збільшувати сільськогосподарські площі і залучати до сільськогосподарської діяльності не тільки селян, а й значну частину міського населення та ще й вихідців з Росії, які втікали до України від поміщиків. Селянство ставало вирішальною силою у подальшому розвитку продуктивних сил, адже було ще вільним. На Запоріжжі землеробство було розвинене слабо, що пояснювалося малою

заселеністю краю і постійною загрозою навали татарської орди.

Перебуваючи довгі часи під феодальним і національним гнітом, український народ тяжів до централізованої держави, проте одночасно бажав мати не тільки автономію, а ще й національне законодавство.

Насамперед, виникла потреба у законодавстві, яке б регулювало майнові та земельні відносини. Так, існували поняття прав: «володіння», «користування» землею, проте поняття «права приватної власності на землю» не було. Тимчасове користування землею селянина на ділянці, переданій йому феодалом, було основною формою феодального володіння землі як в Україні, так і в Росії до кінці XVIII ст.

Незважаючи на те, що в Україні не існувало законодавчих норм щодо регулювання відносин земельної власності, на терені України жваво поширювався неконтрольований процес розвитку цих відносин, які ще не мали юридичної назви.

Так, після ліквідації землеволодінь польської шляхти і ксьондзів, їх землі переходили у загальновійськову власність, передавалися козацькій старшині, українській родовитій шляхті, монастирям, окремим особам — за служіння. Деяку частину колишніх земель польської шляхти захопили селяни за займанщиною. Тобто неформальне поняття «земельна власність» існувало і, понад те, було міцним підґрунтям суспільного тогочасного ладу. До феодальної земельної власності слід додати землі гетьманських пожалувань, які одержувала козацька старшина за службу. Ці землі володільцям дозволялося продавати, міняти, віддавати у заставу, взагалі — розпоряджатися ними самостійно. Загальновійськові землі, що передавалися старшинам, одержали назву «рангові», тобто, такі, які передані тільки за певним рангом й за службу. Згодом володільці цих земель почали «вимолювати» у гетьманів універсали щодо передачі їм землі у довічне володіння. Вже тоді старшини відрізняли різницю від понять «володіння», «користування», «довічне володіння».

Землі, які перейшли у розпорядження скарбу Війська Запорозького, створювали відокремлені масиви землеволодіння. На цих землях утворювалися вільні військові села, які не перебували у феодальній власності, а збули по суті у державній власності, оскільки управлялися місцевими і центральними органами гетьмансько-старшинської адміністрації. Не можна забувати і про існування у той час особливого суспільно-політичного та військово-адміністративного утворення — українського козацтва. Воно виникло на початку XVI ст. за

Дніпровськими порогами і оформилося офіційно у першій половині цього століття, коли роздрібнені укріплення козаків (січі) об'єдналися у Запорозьку Січ з центральним органом управління — кошем Запорозької Січі.

Запорозькі козаки створили «товариство» — общину, поділену на курені, де спочатку об'єднувалися вихідці з різних місцевостей. У XVIII ст. налічувалося 38 куренів «Товариства Запорозької Січі». Найвищим органом влади на Запорозькій Січі була військова козацька Рада. Вона обирала старшину, яка представляла інтереси козацтва. Козаки поділялися на козаків Запорозької Січі (Запорозьке низове військо) і реєстрове військо. Більшість запорозьких козаків були бідні селяни — голота (сірома), які наймалися на роботу до багатих козаків. Вони й склали низове військо. Реєстрові козаки були володільцями господарств, відбували військову службу за свій кошт, крім того, користувалися певними феодальними привілеями.

На Запорозькій Січі кожен козак, незалежно від місця проживання, був приписаний до визначеного куреня, як до військової одиниці. У реєстровому війську козацтво було закріплено за певною общиною, яка входила до складу сотні, а сотня — до полку. На Лівобережній Україні після 1654 р. налічувалося 10 полків. Сотня підпорядковувала міську та сільську адміністрації (магістрати, ратуші, курінні отамани). Отже, на тогочасній території України тісно перепліталися форми управління адміністративного, військового і Запорозького Кошу. Запорозька Січ не мала кріпосного права. Усі козаки формально мали рівне право на користування земельними угіддями. Угідь було багато. Вони простягалися на берегах Правобережжя і Лівобережжя — від Середнього Придніпров'я до понизов'я Дніпра. За відсутності будь-якого права на території України започатковується і набуває розвитку система норм звичаєвого права, у т. ч. козацького звичаєвого права. Деякі норми козацького звичаєвого права діяли на Лівобережжі впродовж XVIII і першої половини XIX ст. Частина норм козацького звичаєвого права регулювали земельні відносини, зокрема, відносини земельної власності.

Насамперед, козацьке право давало змогу на підставі первинного займу володіти, користуватися і розпоряджатися землею. Займати дозволялося тільки вільні землі, які нікому не належали — козакам, а також посполитим, тобто особам, обмеженим у правах користування угіддями, які проживали на території Війська Запорозького. Їм дозволялося одержувати землю у користування. Земельні ділянки відво-

дилися Кошом. Право користування землею посвідчувалося видачею документа — «паспорта», або «білета», після цього офіційний користувач вже набував право на одержаній землі створювати господарство — зимівник. Щороку проводився перерозподіл угідь шляхом жеребкування. Власник земель мав право розпоряджатися ними, міняти, продавати, закладати, передавати у спадщину. Однак здійснювати ці права дозволялося тільки в деяких випадках, і за згодою коша. У Козацькому праві існувало поняття давности володіння. Давність володіння землею розглядалася як підстава для визнання володільця земельної ділянки її власником. Власники землі, оскільки вони мали право розпоряджатися землею, передавали на певних умовах земельні ділянки у строкове користування. Однак на той час ця форма користування землею ще не одержала назву «оренда». Тоді на землях України було поширено чиншове право [11].

Община виступала суб'єктом права власності на землю і тому мала право на розподіл землі між членами общини за певним принципом, а також право на перерозподіл земель. До речі, право перерозподілу земель було основним у характеристиці общинного права. Населення Запорозької Січі поділялося на дві общини — козацьку і посполиту, кожна з них обирала собі отамана [12].

У червні 1775 р. Запорозька Січ була зруйнована за наказом імператриці Катерини II. Існування «козацької республіки» з її вольностями, «непослушенством», не визнаванням офіційних законів, а також з постійними суперечками козаків із старшиною, лихоманило імператрицю.

Князь Г.О. Потьомкін відверто заявив старшині А.А. Головатому: «Не можна вам оставаться. Вы крепко расшалились» [13].

Січ була зруйнована тому, що вона була фортецею протистояння кріпацтву. Запорозьке низове військо було ліквідовано, частина козаків була закріпачена, інші — переведені у стан сільських і міських обивателів, частина козаків втекла за межі Російської держави і заснувала на території, підвладній тоді Турції, — Задунайську Січ.

У 1783 р. на Лівобережній і Слобідській Україні було остаточно завершено закріпачення селян. Отже, фактично, за допомогу у ліквідації Запорозької Січі (останній кошовий — Петро Калнишевський, шляхтич Лубенського полку, у якого були у володінні три неміряних зимівника, разом із своїми старшинами сприяв царському війську у руйнуванні Січі, хоч це не звільнило його від арешту) та ще й за всебічну допомогу у закріпаченні се-

лянства значна частина української старшини одержала довгоочікувані «Жаловані грамоти дворянству» (1785 р.) [14].

Як би там не було, а невпинно зростаючі продуктивні сили і нові капіталістичні виробничі відносини неминуче мали вступити в суперечність з феодально-кріпосницькою системою. Зрештою, феодальні відносини повинні були зникнути і відтворити подальший шлях новим формам земельної власності [15].

Для цього необхідно було зробити, хоч невелику, однак, — реформу. Відтак, до Соборного Укладення 1649 р. — законодавчого акта Московською державою, було внесено у 1785 р. лише одну правову норму, яка визначила зміст поняття «право власності на землю». Видатні російські цивілісти XIX ст. дали високу оцінку цій події: «С этого момента начинается гражданская история русского права собственности [1, с. 133]; «произошла одна из важнейших побед человеческих обществ» [3, с. 606].

Минуло 136 років з часу прийняття Соборного укладення і царя Олексія Михайловича лише тоді з'явилася правова норма, якої потребувала ще з перших кроків існування Київська Русь.

Якщо раніше поміщики та селяни юридично вважалися користувачами землі, то після появи правової норми 1785 р. сформувалася система подвійного юридичного стандарту: повна приватна власність дворян на землю і повна відсутність будь-яких селянських прав на землю.

У Росії існувала ще одна важлива особливість земельної власності. За весь час існування Російської імперії суб'єктами земельної власності були — дворянська держава і феодальна церква. В деякі періоди церква втрачала свою могутність, однак, згодом, знову займала місце дворянської держави. Церковні установи були не тільки культовими, а ц господарськими «підприємства» з широким виробничим профілем. На церковних землях кріпосна праця стала застосовуватися на півтора століття раніше, ніж на поміщицьких землях.

Земля у XIX ст. повністю за юридичним змістом перетворилася у товар і невід'ємну власність володільців.

У цей період відкрито запрацював ринок землі. Поняття недоторканості приватної власності дворян на землю було найважливішим у внутрішній політиці імператорської влади. Це поняття надавало змогу владі вважати, що недоторканість земельної власності є основним заходом захисту імперської держави.

Слід наголосити, що така позиція віддзеркалювала загальні погляди поміщиків-землеволодільців.

У XIX ст. в Україні за сільськогосподарської і промислової спеціалізації виділилися три райони. Перший — Правобережжя, де кріпацтво господарювало у найтяжчих формах, залишаючись, в основному, сільськогосподарським районом (переробна промисловість, цукрові заводи). Другий — Лівобережжя — найрозвиненіша промислова частина України. Третій — Південна Україна. Ця частина земель відрізнялася найінтенсивнішим розвитком, що обумовлено колонізацією не заселених раніше земельних просторів і слабшою, порівняно з іншими районами, кріпосною залежністю. Район був визначений головним у виробництві товарної пшениці і продуктів скотарства. Елементи капіталізму у розвитку сільського господарства у цьому районі одержали найбільший прояв. Так, у першій половині XIX ст. посівні площі Півдня збільшилися більше ніж у 25 разів. Переважну частину населення України становило селянство. Селяни були поділені на селян державних і поміщицьких. У 40-х роках того самого століття феодальні платежі змінилися на поземельно-промислові податки.

Частка поміщицьких селян від загальної чисельності селянського населення становила за переписом (ревізією): у 1811 р. — 60,5, у 1858 р. — 49,9 %. Вони продовжували існувати у власності поміщиків. Землі, що перебували в користуванні селян, також продовжували перебувати у власності тих самих поміщиків.

Упродовж першої половини XIX ст. були прийняті укази, що мали значення для українського селянства та інших прошарків населення: «Про надання купецтву, міщанству і державним селянам права купувати землю, не заселену кріпосними селянами» (1801 р.); «Про відпущення поміщиками власних селян на волю з укладенням з ними погоджених спільно умов» (1803 р.); «Про надання поміщикам права укладати з селянами договори про передачу їм ділянок землі у користування за встановленими повинностями, з прийняттям селянами, які уклали договір, назви зобов'язаних селян» (1842 р.); «Про надання поміщицьким і кріпосним людям право купувати та набувати у власність землі» (1848 рік). Земля дедалі більше ставала не тільки об'єктом купівлі-продажу, а й об'єктом оренди.

Орендарями землі ставали переважно купці, міщани, заможні селяни, які нерідко передавали орендовану землю суборендарям, одержуючи від цього значні прибутки. Отже, відбувався процес руйнування феодального господарювання і кріпосницької системи [16].

Законодавство стало сприяти цьому процесу. У першій половині XIX ст. була частково завершена систематизація російського зако-

нодавства — підготовлено «Повне зібрання законів Російської імперії, до якого увійшли нормативні матеріали, починаючи від 1649 до 1825 року. Комісія з укладання законів одержала завдання створити Книгу законів Російської імперії, у якій поєднати усе чинне законодавство за галузевим і територіальним принципом. Робота почалася наприкінці квітня 1804 р. На останній сторінці рукопису датовано — 30 грудня 1807 р. Його назвали «Зібранням малоросійських прав», що успадковувало частину пам'ятки «Права, за якими судиться малоросійський народ». Воно також залишалось на полицях архівів. Оригінал «Зібрання» уперше було знайдено у 50-х роках XX ст. у науково-довідковій бібліотеці Російського державного історичного архіву [17].

Систематизація російського законодавства після 1828 р. продовжувалася тільки за галузевими принципами. Територіальний принцип уже не цікавив російський уряд. У 1831 р. на території України припинило існувати Магдебурзьке право, а в 1872 р. почало діяти у повному обсязі загальноросійські правові норми «Зведення законів». Чиншові відносини трансформувалися у земельну власність або оренду землі.

Розлад феодально-кріпосницької системи і розвиток в її надрах нового капіталістичного укладу дедалі більше поглиблювалося як в Росії, так і на українських землях. Звершення феодальної системи стало неминучим.

Аналізуючи зміст документів селянської реформи 1861 р., зокрема — «Маніфест» від 19 лютого, проф. К.Д. Кавелін, один із розробників цих документів, сформулював три, на його думку, необхідні принципи земельної реформи, які не були відображені у цих документах:

- 1) кріпаків слід було б звільнити загалом і повністю від їх панів;
- 2) селян належало б звільнити не тільки із усім майном, яке їм належить, але й неодмінно з землею;
- 3) звільнення повинно було б здійснитися не інакше, як з винагородою власників землі [18, с. 43].

Академік П.Н. Першин вказував, що «Маніфест» від 19 лютого 1861 р., з усіма доданими до нього документами, вирішував такі принципові питання:

- 1) селяни ставали в правовому аспекті вільними поряд з іншими станами;
- 2) селяни одержували можливість стати власниками землі;
- 3) поміщики одержували плату за викуп землі, розмір якої набагато перевищував її ринкову вартість [19, с. 217].

Земельні наділи, передані у використання селян, за площею були здебільшого невеликими, але разом з тим і не такими вже й малими аби організувати інтенсивне господарство. Наділи і їх ціна були диференційовані за смугами (нечорноземна, чорноземна і степова). Реформа підтвердила існування передільно-зрівнювальних функцій земельної общини тим, що надільна земля відводилась селянам не одноосібно, а всій общині загалом. Слід зауважити, що передбачалась обов'язковість викупу селянами угідь. До того ж польову землю селяни могли викупити і придбати у власність тільки за згодою поміщика. Община могла час від часу здійснювати перерозподіл землі між її членами, які одержали у такий спосіб ділянки общинної надільної землі в тимчасове користування. Форма подушного забезпечення селянського двору в Україні становила 4–5 десятин.

Селянин мав можливість відкупитися від поміщика і стати власником землі, але для цього йому необхідно було внести певну суму викупу. Тому вийти з общини змогла тільки невелика частина заможних селян, які одержали назву «повний власник». Право власності на орну землю одержали так звані дарувальники, які «за добровільною згодою викупляли земельний наділ у розмірі його четвертої частини, а інші три чверті залишалися у власності поміщика» [20].

Переважній більшості селян орна земля виділялась не у власність, а тільки у «безстрокове використання» за встановлені повинності. Ці повинності склалися або з визначеної кількості днів відробки на поміщицьких землях, або з визначених грошових оброків (у відробних мастках). Селяни, які одержали землю і повинні були за користування нею виконувати повинності, вважалися тимчасово зобов'язаними. Так, звільнення селян від кріпосної залежності поєднувалося з прикріпленням селянської праці до поміщицької землі за допомогою малих наділів, відрізів і викупних платежів. Оскільки значна кількість поміщиків не бажала брати «викуп» у формі барщинних відпрацьовок, у ролі посередника виступив уряд. Він видав поміщикам на 80% викупної суми цінні папери у вигляді білетів золотої позики. Цю частину боргу з відповідними відсотками селяни повинні були виплачувати вже не поміщикам, а безпосередньо казні впродовж 49 років [21].

Скасування кріпосного права надало старту розвитку продуктивних сил країни. Впродовж 70–80 рр. XIX ст. тривав викуп селянами своїх наділів, що стало однією з істотних умов розвитку капіталізму на селі. Проте цей розвиток здійснювався дуже повільно внаслідок численних пережитків кріпосництва [22].

Статистичні дані щодо 8 губерній України свідчать, що станом на початок 1877 р. із всієї земельної площі у приватній власності було 18,6 тис. десятин або 46,5%, селянським наділам — 18,2 або 45,6%, державі (казні) належало 1,7 або 4,3%, монастирям і церквам — 5, або 1,2%, дільному відомству — 0,3, або 7%, іншим землевласникам — 0,7 або 1,7%. Загалом можна констатувати, що приватна земельна власність поділилася за станами так: 74,3% земель належало дворянам; 10,7% — селянам; 7,8% — купцям; 3,2% — міщанам і 4,0% — іншим власникам. Площа надільної землі на вказану дату на 1 двір за губерніями України становила (у десятинах) — Таврійська — 16,9, Катериновславська — 11,3; Харківська — 98,7; Волинська — 8,7; Херсонська — 8,3; Чернігівська — 7,5; Полтавська — 5,9; Київська — 5,0 і Подільська — 4,3 [23].

Зміна земельної економічної кон'юнктури в післяреформений період здійснювалася в умовах жебрацького існування селянства, яке не мало можливості змінити організацію використання землі і засобів виробництва. Внаслідок цього селяни змушені були шукати порятунку в розширенні площ землекористування. Головним засобом такого розширення була оренда. Оренда землі в Україні характеризувалася значною різноманітністю її видів, що було обумовлено відмінністю ґрунтово-кліматичних умов і різновидів земельних орендних відносин, які існували до і продовжували існувати після реформи 1861 р. У цей період, поряд з грошовою, існувала натуральна оренда: половинна, здольна і відробна. За даними статистичних обстежень у 1887 р. площа орендованих земель в Україні становила близько 6,5 млн десятин, а разом з надільною землею — 7–7,5 млн десятин [24]. В оренду здавалися не тільки землі, які були власністю поміщиків, чиновників, заможних селян, але й надільні. Крім того, орендувалися державні (казенні) і удільні землі, землі банків, торгово-промислових підприємств та інших юридичних осіб.

На початок XX ст. (1905 р.) в Україні селяни орендували 6287 тис. десятин землі, з них 3918 тис. — у поміщиків [25].

Оренда землі в економічному аспекті для власника мала велике значення, оскільки надавала можливість розширювати виробництво, не вкладаючи капіталу у купівлю землі. Використовуючи оренду, заможні верстви населення розширювали сівбу і одержували від цього користь. Селяни, які орендували землі за високими цінами на одну сівбу, за відсутності гарантії щодо можливості подовження орендного договору, не були зацікавлені у поліпшенні стану землі, навпаки, такий орен-

дар бачив свій інтерес у хижацькому до неї ставленні [26].

У перші післяреформенні роки селяни, звільнившись від примусової праці, запрацювали; майже кожне господарство потребувало грошової підтримки. Проте теперешній Дворянський земельний банк інших станів (крім дворянства) не обслуговував. Тому інвестиції селянству здійснювали лихварі, які видавали кредит під 15–20 %. За цих умов виникали приватні банки. Один із землевласників Катеринославської губернії А. Амфераки у книзі, надрукованій наприкінці ХХ ст., підкреслював: «Земельні банки, які виникали у вигляді акціонерних товариств, переслідували свою вигоду. Вони неначе розраховували на жебрацьке становище нових землевласників, неминучість для сільських господарів майже поголовно звертатись до них за кредитами. Умови кредиту були надто важкі для землевласників, але для них не було вибору».

Як наслідок, у Катеринославській губернії на початку 80-х років, майже, все, що можна було заставити, вже було заставлено. І вся Росія загалом перебувала у такому жалюгідному стані [27].

Щоб поліпшити становище, що склалося, у 1882 р. був створений Селянський поземельний банк, метою якого було надати селянам можливість користуватися кредитом для купівлі землі. З 1895 р. банку було надано право купувати землю і продавати її селянам за певними правилами, а саме, гранична площа землі, яку можна було придбати за сприяння банку, не повинна була перевищувати площу, яку може обробити покупець і його сім'я. Одночасно з організацією Селянського поземельного банку у Харкові створюється Комерційний іпотечний банк, який діє майже за тими самими правилами. Наприкінці ХІХ ст. в Україні вже функціонували 11 приватних комерційних банків. Порівняно з державним банком, відсотки за одержаний кредит, які видавалися селянам для купівлі землі, у приватних банках були значно вищими.

Внаслідок цього навіть у разі одержання кредиту від банку на 50 років, селянин на весь час перетворювався у довічного орендаря банківської землі. Для багатьох нових землевласників такі платежі стали непосильними, що й призвело до зростання заборгованості і збільшення продажу ділянок неспроможних землевласників [28].

Діяльність банківської системи наприкінці ХІХ — початку ХХ ст. віддзеркалила протиріччя селянської реформи 1861 р.

Наголосимо, що перехід до нової системи ведення сільського господарства для значної

частини дворянства також став непосильним унаслідок їх невміння і небажання займатися сільськогосподарською діяльністю, а також через відсутність необхідних для цього засобів. Ведення господарства старими засобами сприяло розширенню дрібних і середніх маєтків.

Внаслідок цього створювалися, з одного боку великі земельні латифундії, а з іншого — збільшувалися крихітні селянські господарства [23, с. 13]. Так, на початок 1905 р. в Україні налічувалося 7442 маєтки, площа яких становила понад 500 десятин. Загалом, їх власники володіли майже 4 млн десятин землі (69,1% від всієї приватної землі). Власниками великих земельних ділянок понад 500 десятин були не тільки дворяни, але й інші суспільні стани (купці, заможні селяни тощо). В Україні дворянам належало 4995 земельних ділянок. Їх загальна площа становила 8,9 млн. десятин. У власності інших осіб налічувалось 2449 земельних ділянок. Їх площа становила 3,5 млн десятин. На початок 1905 р. у дев'яти губерніях України у власності поміщиків було 2462 маєтки площею 500 — 1000 десятин, 2543 маєтки — площею понад 1000 десятин кожна.

Наслідком реформи 1861 р. був помітний розпад поміщицько-земельної власності. Однак селяни були обкрадені в 10–20 і навіть в 40 разів більше, ніж поміщики. Якщо в поміщицькому господарстві податки становили 2–10% прибутку, то у селянському господарстві вони перевищували 50%, а в господарствах з невеликою площею наділу перевищували навіть прибутковість господарства. Внаслідок цього селянство диференціювалося, відходило від праці на землі, пролетаризувалося. Продуктивність селянських земель за 40 пореформених років підвищилась лише на 1/3, а ціни на землю збільшилися у 6 разів [29].

У листопаді 1905 р. імператор Микола ІІ підписав Маніфест про відміну стягнення з селян викупних платежів, за якими на той час налічувалось боргу 1107 млн крб [30].

Згодом з'явилася аграрна програма П. Столипін, що відображала інтереси великих землевласників і фінансового капіталу. У цій програмі передбачалося рішуче руйнування земельної общини і напівкріпосних порядків села і перехід до капіталістичного розвитку сільського господарства за пруським зразком. З цією метою: запроваджувалися: закріплення надільних общинних земель у власність селян, вільний вихід їх з общини, пільгове кредитування землеустрою із створенням хуторів і відрубів, продаж часток поміщицьких земель заможним верствам населення через Селянський поземельний банк, а також визначала пріоритетність сільського господарства. Програма

П. Столипін робила ставку на перехід села від екстенсивного господарства до інтенсивного. До того ж, виходячи з необхідності еволюційного здійснення реформи, розрахована вона була як мінімум на 20 років. Розпочата у 1907 р., реформа була скасована Тимчасовим урядом 28 червня (11 липня) 1917 р. Слід зауважити, що з 10 років її проведення на мирний час припало лише сім.

Для усунення архаїчної общини і встановлення права власності на селянські надільні землі уряд вирішив надати можливість виходу селянам з громади із закріпленням за ними наділеної їм землі на правах приватної власності. Право визначати виділи надільної землі, або відрубати було надано кожному домогосподареві.

Для практичної реалізації положень Столипінської реформи уряд заснував 4 березня 1906 р. новітні і губернські землеустрійні комісії на чолі з Центральним комітетом із землевпорядних справ.

За господарствами, що виділялися, зберігалось право користування громадськими сіножатями і лісом, а також землею, яка підлягала перерозподілу (пасовища і вигони).

Землеустрій земельних угідь селян, які заявили про вихід із общини і бажання одержати надільну земельну ділянку у власність, здійснювався за кошти держави. Однак цих

коштів, що становили близько 4% державного бюджету на землеустрій і агрономічну допомогу, не вистачало. Тому в Україні із 1 403 725 селянських дворів, що звернулися з клопотанням про землеустрій у 1907–1914 рр., в натурі землевпорядні роботи були завершені тільки у 621 162 господарствах, і площа закріпленої за ними землі становила 4180 тис. десятин. Оцінюючи рух Столипінської реформи в Україні слід зауважити, що частка селянських дворів, які вийшли з общини, становила: у правобережних губерніях — 48,6%, у лівобережних — 20,5%.

Майже 60% господарів, які вийшли з общини, відразу ж продали свої наділи. Покупцями цих земель, в основному, були заможні селяни, які, виходячи з общини, займали найкращі ділянки з общинної землі, а потім, скуповуючи за безцінь інші земельні наділи, розросталися у великі господарства. Створенню великих господарств сприяв також продаж значної частини поміщицьких земель [31].

Загалом упродовж 1862–1914 рр. поміщики в Україні продали 53% (100 тис. десятин) земель. За ці роки землеволодіння селян збільшилось з 818 до 8147 тис. десятин. До того ж 30% із проданих селянами земель було придбано заможними селянами.

Наслідком Столипінської реформи було те, що поряд із розпадом відживших поміщицьких латифундій з'явився прошарок ділових

Таблиця 1

Структура сільськогосподарського землекористування України в 2015 р.

№	Землекористувачі	Кількість підприємств, од.	Площа сільськогосподарських угідь		Орні землі, тис. га	
			Усього	В оренді	Усього	В оренді
1	Сільськогосподарські підприємства	8509	17728,8	16984,4	16166,1	15507,2
2	Недержавні підприємства:	8321	17206,9	16967,4	15727,6	15492,2
	– сільськогосподарські кооперативи	337	544,2	534,2	512,1	503,5
	– сільськогосподарські товариства	4860	11491,2	11339,7	10238,2	10085,6
3	Державні підприємства	181	522,0	16,9	438,5	14,9
4	Інші господарства (у т.ч. «міжгоспи»)	177	379,2	364,0	360,5	349,1
5	Приватні господарства (у т.ч. фермерські господарства)	2947	4792,3	4729,9	4616,8	4554,0
6	Селищні (фермерські) господарства	836	1677,4	1648,7	1623,7	1598,5

Джерело: за даними Державної служби статистики України.

самостійних селян, які вже на початок 1917 р. володіли 13 млн десятин надільної та закупленої ними землі, що становило 47% всього селянського землеволодіння. Водночас відбувалося подальше зубожіння селянської бідноти, масова пролетаризація малоземельних селянських дворів. За роки реформи селянами було продано 1034 тис. десятин надільної землі.

Отже, на 1917 р. в Україні з 44 млн десятин усієї землі належало: дворянам — 8,9 (20,2%); купецтву — 3,3 (7,5%); державі, уділам, церквам, містам — 4,0 (9,0%); селянам — 27,9 (63,3%).

У середньому на один двір селянина з середнім достатком припадало 7,0 десятин заможного — 25,4, незаможного — 2,2 десятини землі [29].

У 1920 р. був прийнятий Декрет Всеукраїнського революційного комітету «Основні начала організації земельної справи на Україні». Відповідно до цього Декрету, у розпорядження українського народу земля насамперед передавалася безземельним і малоземельним селянам. Тоді селянство одержало у користування 22 млн десятин землі [32]. Надалі поняття «ринок землі» на 70 років було виведено з економічного, правового і наукового обігу.

За роки здійснення земельної реформи, починаючи з 15 березня 1991 р., в Україні відбулися значні зміни щодо форми власності на землю — від винятково державної власності — до власності фізичних і юридичних осіб. У 2015 р. сільськогосподарські угіддя розподілилися між землевласниками і землекористувачами (табл. 1).

Дані таблиці 1 засвідчують реальний стан землекористувань для формування і подальшого розвитку ринкових земельних відносин та введення сільськогосподарських земель в економічний обіг.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. *Победоносцев К.* Курс гражданского права. Первая часть / К. Победоносцев. — СПб, 1873. — 123 с.
2. *Васильченко В.* Економічні основи юридичний / В. Васильченко — К., 1926. — 32 с.
3. *Владимирский-Буданов М.Ф.* Обзор истории русского права / М.Ф. Владимирский-Буданов. — СПб., 1888. — 57 с.
4. Российское законодательство X–XX в. — т. 1. — 38 с.
5. *Ключевский В.О.* Сочинения. — Т. 1: Курс русской истории: — М., 1956. — 239 с.
6. Дипломатический словарь. Т. 2. Киевской Руси договоры с Византией. — М., 1971. — 49 с.
7. *Грушевский М.С.* Очерк истории украинского народа. Издание III. — Киев, 1911–1990. — 25 с.
8. Хрестоматия памятников феодального государства и права стран Европы. Саксонское зеркало. Памятник, комментарии, исследования. Отв. редактор В.М. Корецкий. — М., 1985. — 379 с.
9. Магдебургское право. Энциклопедичний довідник. — К., 1981. — С. 360–361.
10. *Шимановский М.В.* О чиншовых правоотношениях. — Одесса, 1886. — С. 3.
11. *Копылов А.В.* Возникновение и развитие ограниченного вещного права на землю // Государство и право. — 1993. — № 4. — С. 147.
12. *Голобуцький В.* Запорозьке козацтво. — К., 1994. — 499 с.
13. *Герман И.Е.* Крестьянское землеустройство. — М., 1909. — С. 28–33.
14. Історія Української РСР. — Т. 2. — К., 1979. — 494 с.
15. *Калнышевский П.* Украинская Советская Энциклопедия. — К., 1980. — 419 с.
16. *Назаренко В.* Формирование идей частной собственности на землю в России // Международный сельскохозяйственный журнал. — 1999. — № 4. — С. 37–39.
17. *Ткач А.П.* Історія кодифікації дореволюційного права України. — К., 1968. — 67 с.
18. *Кавелин К.О.* Собрание сочинений. Т. 2. — Санкт-Петербург, 1898. — С. 43.
19. *Першин Н.П.* Аграрная революция в России. — М., 1966. — С. 217.
20. *Ключевский В.О.* Сочинения. — Т. 5. — М., 1958. — С. 270–281.
21. *Лященко Т.П.* Сельское хозяйство России после реформы 1861 г. // АПК: Экономика, управление. — 1913. — № 5.
22. *Зайончковский П.А.* Отмена крепостного права в России. — М., 1954. — С. 28–29.
23. *Лозанов Г.* Статистика землевладений Европейской России по уездам. — С.-Петербург, 1908. — С. 139.
24. *Гуревич М.Б.* Вопросы современного крестьянского хозяйства. — Харьков, 1927.
25. *Анфимов А.М.* Земельная аренда в России в начале XIX. — М., 1961. — С. 13.
26. *Першин П.Н.* Обезземеливание крестьян при отмене крепостного права. — М., 1966. — С. 18.
27. *Бажеев В.Г.* Крестьянская аренда в России. — М., 1910. — С. 97.
28. *Амфераки И.А.* О положений сельского хозяйства в юго-восточном крае. — С.-Петербург, 1909. — С. 23.
29. *Дубровский С.М.* Столыпинская земельная реформа. — М., 1963. — С. 380.
30. *Огановский Н.П.* Индивидуализация землевладения и ее последствия. — М.: Задруга, 1917. — С. 62.
31. Сборник документов и материалов по курсу «Политическая история XX века». Вип. 1. — М., 1991. — С. 187–190.
32. *Ефремов П.Н.* Столыпинская аграрная политика. — М., 1941. — С. 95.

33. Україна за 50 років. Статистичний довідник. — К., 1967. — С. 36.
34. Добряк Д.С., Тихонов А.Г., Паламарчук Л.В. Економічний оборот землі в Україні: теорія, методологія, практика. — К.: Урожай, 2004. — 136 с.
35. Тихонов А.Г., Паламарчук Л.В. Теоретичні основи організації інформаційної системи ринку землі // Землеустрій і кадастр. — 2005. — № 4. — С. 6–13.
36. Добряк Д.С., Мартин А.Г., Паламарчук Л.В. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення розвитку ринку земель в Україні // Землеустрій і кадастр. — 2006. — № 2. — С. 3–7.
37. Мартин А.Г., Горбатович С.М. Особливості визначення розміру орендної плати за земельні ділянки, які використовуються іноземними військовими формуваннями // Землеустрій і кадастр. — 2006. — № 3. — С. 61–67.
38. Паламарчук Л.В., Мартин А.Г., Горбатович С.М. Моніторинг вартості проданих земельних ділянок: теоретико-методологічні засади та практична реалізація // Землеустрій і кадастр. — 2007. — № 1. — С. 49–58.
39. Земельний кодекс України: 25 жовтня 2001 року № 2768-III // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). — 2002. — № 3–4. — Ст. 27.

УДК 332.3 : 332.54

КОНЦЕПТУАЛЬНІ ЗАСАДИ СИСТЕМНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЛАНДШАФТІВ

Г.Д. Гуцуляк

*член-кореспондент НААН, доктор економічних наук, професор
головний науковий співробітник*

*Прикарпатська державна сільськогосподарська дослідна станція
Інституту сільського господарства Карпатського регіону*

Ю.Г. Гуцуляк

*доктор економічних наук, старший науковий співробітник
професор кафедри земельного кадастру*

Львівський національний аграрний університет

Розглянуто концептуальні засади системної організації сільськогосподарських ландшафтів, яка включає необхідність оптимізації ландшафтних систем, що, дає можливість обґрунтувати для компонентів макрорегіонів конкретні завдання, сформулювати відповідні соціально-економічні функції, визначити різноаспектні обмеження та оптимізувати структуру власне ландшафтних систем у прогностно-програмних і передпроектних розробках із землеустрою. Подано еколого-економічні, соціальні та організаційні завдання щодо вдосконалення системи землеволодіння і землекористування в поєднанні із заходами, передбаченими в прогностичних та інших розробках на верхньому рівні.

Ключові слова: *сільськогосподарські ландшафти, оптимізація структур ландшафтних систем, природокористування, системний підхід, землекористування, землеустрій.*

На сучасному етапі розвитку України, як і всього суспільства, глобальні зміни в еко-системі є найбільш важливою еколого-економічною проблемою. Давно доведено наукою, перевірено на практиці, що проблема сталого розвитку природокористування взагалі та землекористування зокрема потребує системного розгляду в тісному зв'язку екології та економіки [3].

Концепція, або спосіб розуміння, пояснення всяких явищ та процесів, є системою поглядів чи головною думкою на ці явища та

процеси. Тому зроблено спробу висвітлити новий, на наш погляд, підхід до проблеми.

Оптимізація системи ландшафтів і земель — один з важливих засобів організації ефективного їх використання та охорони. Це завдання передбачає пошук кращого з можливих рішень, такого, що дає змогу за інших однакових умов максимально використовувати корисні властивості ландшафту, його потенціал для задоволення різноманітних потреб суспільства. Оптимізація ландшафту та землі повинна сприяти максимально тривалому збе-