

## СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ ОРГАНІЗАЦІЇ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ

УДК 333.2:333.3

**Ірина НОВАКОВСЬКА,**  
кандидат економічних наук,  
доцент Національного  
авіаційного університету

### Постановка проблеми

Здійснення земельної реформи в Україні, яка розпочалася 15 березня 1991 року, обумовило докорінні зміни у структурі сільськогосподарських підприємств, що існували до реформи. Ці підприємства були представлені в основному крупними землекористуваннями колективних і державних господарств (радгоспів). Деяко меншими розмірами характеризувалися землекористування дослідних господарств науково-дослідних установ та навчальних закладів сільськогосподарського профілю, які в основному збереглися до цього часу. Землекористування громадян (до 6 млн господарств) були представлені присадибними ділянками, розмір яких, як правило, не перевищував 0,6 гектара.

Після роздержавлення колективних сільськогосподарських підприємств і внаслідок формування земель запасу та резервного фонду земель основна частина сільськогосподарських угідь розпайована і передана у приватну власність громадянам України, які були безпосередніми працівниками цих господарств або працювали в організаціях, що обслуговували сільське населення (вчителі, медичні працівники, зв'язківці, працівники правоохоронних органів тощо). Створено нові сільськогосподарські формування ринкового типу, розширено кількість фермерських господарств та їх земельну площу, проведено організацію території земельних часток (паїв). Сформовано землекористування особистих селянських господарств (до 2,0 га), розширено загальну площу присадибних земель.

Особливістю землеустрою у пореформений період є те, що землеволодіння і землекористування фермерських господарств та новостворених сільськогосподарських підприємств, особливо приватно-орендних, сформовані без розробки відповідних проектів, що передбачені Законом «Про землеустрій».

Землі фермерських господарств, які використовують земельні ділянки на правах оренди земель державної власності або приватних земельних ділянок (паїв) громадян, мають безліч недоліків у землекористуванні (черезсумжжя, далекоземельність, вкраплення тощо), не відповідають оптимальним розмірам ферм, які рекомендовані науково-дослідними закладами, не мають науково обґрунтованих проектів формування своїх землекористувань та внутрігосподарської організації території.

Дослідні та навчальні господарства науково-дослідних установ і навчальних закладів зазнали значних змін внаслідок відведення частини їх земель, особливо навкруги обласних центрів та великих міст, під житлове та громадське будівництво і потребують проведення відповідних землепорядних робіт щодо сучасного формування їх землекористування.

Ураховуючи, що 17,5 млн га орних земель приватної власності передано в оренду, а їх обіг законодавчо заборонено до 1 січня 2016 року, надвеликі, крупні та середні за розмірами приватні сільськогосподарські підприємства функціонують виключно на правах оренди земельних часток (паїв) і невеликої частини земель запасу та резервного фонду. Площі земель, що перебувають в оренді кожного із цих підприємств, визначено шляхом укладення договорів оренди з громадянами, в основному з урахуванням адміністративно-територіального поділу, що діяв раніше, і викремлював території сільських і селищних рад.



## Виклад основного матеріалу

**Ф**ормування землекористувань у сучасних умовах обумовлено кількістю укладених договорів, територіальним розміщенням земельних ділянок (паїв) і їх площею. Окремі агрооб'єднання та підприємства мають надвеликі площі землі, що не співставні з оптимальними розмірами сільськогосподарських підприємств. Вони розташовані в межах територій багатьох сільських громад і навіть сільських адміністративних районів, не пов'язують свою діяльність із соціальною сферою сільських територій, не беруть участі у формуванні місцевих бюджетів. Кожне із зазначених підприємств не має проектів землеустрою щодо створення (організації) своїх землекористувань.

Чинне земельне законодавство передбачає, що землеустрій проводиться в обов'язковому порядку, а його об'єктами є «території землеволондін та землекористувань чи окремі земельні ділянки». Організація землеволодін та землекористувань передбачена в складі проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, причому підкреслюється, що заходи з організації сільськогосподарського виробництва та впорядкування угідь розробляються у межах землеволондін і землекористувань.

Отже, створення (організація) землекористування приватно-орендних підприємств, фермерських господарств, інших сільськогосподарських підприємств, що користуються землею на правах оренди, повинні передувати еколого-економічному обґрунтуванню сівозміни та впорядкуванню угідь або ж розроблятися у складі цих проектів землеустрою.

**Н**а яких засадах має здійснюватися формування цього землекористування?

Передусім, це потреби сталого розвитку сільських територій (забезпечення відповідної кількості робочих місць, участь у формуванні місцевих бюджетів, здійсненні соціального розвитку села, удосконаленні інженерної та соціальної інфраструктури). Отже, межі землекористування мають співпадати з межами територіальних громад сіл і селищ, а їх розміри встановлюватися з урахуванням оптимальних розмірів сільськогосподарських підприємств, що рекомендовані для основних природно-сільськогосподарських регіонів країни. Функціонування зазначених підприємств повинно взаємопов'язуватися з інтересами територіальних громад, що дозволить припинити вимирання сіл, зберегти уклад сільських територій.

У процесі формування землекористувань слід вирішити і сучасні проблеми, що виникли в процесі реформування земельних відносин. Основною і найбільш складною

проблемою є консолідація земель сільськогосподарського призначення.

Окремі розробники законодавчих актів щодо розвитку ринку сільськогосподарських земель, обігу земель сільськогосподарського призначення вбачають основне завдання консолідації земель в обміні земельними ділянками між власниками з метою їх укрупнення, ліквідації недоліків у землекористуванні, визначенні належності лісосмуг, польових доріг, інших об'єктів, що залишилися у колективній власності і не підлягали розпаюванню. Це, безумовно, поліпшить умови для ефективного використання угідь. Однак не вирішить основні проблеми — утворення масивів, які були б привабливими для інвесторів і забезпечували застосування прогресивних технологій вирощування культур. Проблема формування таких масивів можна розв'язати двома шляхами: або шляхом викупу державою земельних часток (паїв) у громадян за кошти державного бюджету, тобто шляхом одержавлення частини земель, або шляхом фор-

мування земель спільної часткової власності замість індивідуальної в межах полів сівозмін, які потрібно сформувати, виходячи з вимог екологобезпечного землеробства. Другий шлях, на нашу думку, є більш прийнятним, ураховуючи, що більша частина власників земельних ділянок (паїв) досі самостійно не користувалися ними, а одержання орендної плати, її ставки та умови виплати при спільній власності можуть бути більш обґрунтованими та контрольованими.

Приватизація земель як стрижень земельної реформи при цьому буде збережена, а кошти державного бюджету (до 200 млрд грн) можна буде використати для інших державних потреб. Інфраструктуру для ведення сільськогосподарського виробництва (господарські двори, токи, бригадні будівлі тощо), полезахисні лісосмуги, колишні колгоспні ліси, польові дороги, що залишилися у колективній власності, доцільно передати у державну або комунальну власність і оформити передачу їх в оренду відповідним підприємствам або господарствам.

Реалізація цієї пропозиції дозволить збільшити площу земель спільної часткової власності на 3-4% за рахунок польових доріг, які було запроєктовано для доступу до кожної земельної частки (паю), але вони не функціонують, оскільки меж ділянок у природі не існує, а обробіток ґрунту здійснюється у межах окремих полів, масивів земель тощо.

Потрібно вирішити питання щодо ділянок невитребуваних паїв та ділянок відумерлої спадщини і включити їх до складу землекористування господарств, в межах яких ці ділянки розміщені.

Складним залишається питання впорядкування угідь після проведення земельної реформи. Переведення ріллі в процесі консервації в інші угіддя (сіножаті, пасовища), зайняття її під заліснення та інші



види консервації деградованих і малопродуктивних угідь вимагають необхідного правового та фінансового забезпечення з боку держави. Розміщення виробничих будівель і споруд, гідротехнічних протиерозійних споруд тощо з зайняттям сільгоспугідь має здійснюватися за кошти відповідних підприємств і господарств, а також держави і територіальних громад.

З метою організації сільськогосподарського виробництва і впорядкування сільськогосподарських угідь у межах землеволодінь і землекористувань для ефективного ведення сільськогосподарського виробництва, раціонального використання й охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища, покращання природних ландшафтів Законом України «Про землеустрій» передбачено розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь.

Ці проекти землеустрою за Законом визначають:

- а) розміщення виробничих будівель і споруд;
- б) організацію землеволодінь та землекористувань з виділенням сівозміни, виходячи з екологічних та економічних умов, формування інженерної та соціальної інфраструктури;
- в) визначення типів і видів сівозміни з урахуванням спеціаліза-

ції сільськогосподарського виробництва;

г) складання схем чергування сільськогосподарських культур у сівозміні;

г) проектування полів сівозміни;

д) розробку плану переходу до прийнятої сівозміни;

е) перенесення в натуру (на місцевість) запроєктованих полів сівозміни.

Однак розробка у складі проекту заходів щодо охорони земель законом не передбачена. Це питання вирішено в пізніше прийнятому Законі України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів» від 4 червня 2009 р. та у затвердженому у листопаді 2011 р. Кабінетом Міністрів України порядку розроблення цих проектів землеустрою.

Згаданий Порядок передбачає еколого-економічне обґрунтування не всіх складових частин проекту землеустрою, а лише проектних рішень щодо організації полів сівозмін, упорядкування угідь, заходів з охорони земель і плану переходу до прийнятої сівозміни. Поза увагою проектів, зокрема, залишено питання розміщення будівель і споруд; організації землеволодінь і землекористувань, в обґрунтуванні яких в сучасних умовах, коли продовжується реформування земельних відносин в країні, є нагальна потреба.

## Література

1. Земельний кодекс України. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст. 27.
2. Закон України «Про землеустрій». Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 36, ст. 282.
3. Новаковська І.О. Трансформація сільськогосподарського землекористування. — Чернівці: Прут, 2010. — 208 с.
4. Новаковський Л.Я. Соціально-економічні проблеми сучасного землекористування / Л.Я. Новаковський, М.А. Олещенко. — К.: Урожай, 2009, — 276 с.
5. Третяк А.М. Економіка землекористування та землевпорядкування. Навчальний посібник. — К.: ТОВ ЦЗ РУ. 2004, — 542 с.

## СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ ОРГАНИЗАЦИИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЙ

### НОВАКОВСКАЯ И.

Изложены результаты исследования проблем совершенствования структуры землепользований.

**Ключевые слова:** землепользование, землеустройство, консолидация земель.

\* \* \*

Новаковская Ирина Алексеевна, доцент Национального авиационного университета

## THE CURRENT PROBLEMS OF THE ORGANIZATION OF AGRICULTURAL LAND USE

### NOVAKOVSKAYA I.

The work describes the results of research devoted to improvement of land use structure.

**Keywords:** land use, land management, land consolidation.

\* \* \*

Novakovskaya Iryna Alekseevna, Associate Professor of the National Aviation University

## Висновки

1. Консолидація земель у сучасних умовах може здійснюватися як шляхом викупу державою земельних ділянок приватної власності у громадян, так і шляхом реорганізації особистої приватної власності у спільну часткову власність згідно із Законом. Другий шлях має багато переваг і для його реалізації слід розробити і реалізувати відповідні пілотні проекти по основних зонах країни.
2. Створення (організація) сільськогосподарських землекористувань на наукових засадах обумовлює необхідність внесення відповідних змін до законодавства, розробки стандартів і методичних рекомендацій з цих питань.

