

**Віктор ТОРЧУК,**

заступник начальника управління  
Житомирської регіональної філії  
Центру державного земельного кадастру

**Розкрито передумови формування ринку земель в Житомирській області. Проведено аналіз сучасного стану розвитку земельних відносин досліджуваного регіону в ринкових умовах господарювання.**

**Ключові слова:** ринок земель, земельні відносини, форми власності, земельний фонд, земельні частки (паї), агроформування, орендна палата, нормативна грошова оцінка.

УДК 631.1:332.72(477.41)

# ПЕРЕДУМОВИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ У ЖИТОМИРСЬКІЙ ОБЛАСТІ



## Постановка проблеми

**Р**оздержавлення і приватизація земель, поява приватних власників земельних ділянок створили об'єктивні передумови для формування прозорого, регульованого державою ринку сільськогосподарських земель. Без створення в Україні повноцінного ринку земель не можна говорити про повноцінний розвиток національної економіки на ринкових засадах. Вже більше двадцяти років залишається дискусійним питання щодо запровадження ринку сільськогосподарських земель.

Відсутність земельного ринку в сільському господарстві призводить до неможливості визначення ринкової ціни на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, ускладнює налагодження взаємовигідних земельних відносин на селі, стримує вкладення коштів у розвиток аграрного підприємництва і не сприяє соціально-економічному розвитку сільських територій.

## Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

**О**станніми роками дискусії щодо запровадження вітчизняного ринку земель сільськогосподарського призначення ведуться досить активно. Дослідження щодо формування ринку земель сільськогосподарського призначення, розробки концептуальних положень та його інфраструктури, визначення методологічних висвітлені у наукових працях економістів-аграрників, зокрема, таких як В.Г. Андрійчук,

Ю.Д. Білик, П.І. Гайдуцький, А.С. Даниленко, І.І. Будзанов, І.С. Будзилович, Д.С. Добряк, В.М. Заяць, І.А. Колесник, І.І. Лукінов, Б.Й. Пасхавер, Л.Я. Новаківський, П.Т. Саблук, А.Г. Тихонов, В.М. Трегобчук, М.М. Федоров, М.А. Хвесик, В.В. Юрчишин та ін.

**Мета статті** — розкрити передумови формування ринку земель у Житомирській області з урахуванням сучасного стану земельних відносин в аграрному секторі регіону.

## Виклад основного матеріалу

**П**ередача державою переважної кількості сільськогосподарських угідь у приватну власність громадян є передумовою формування ринкових земельних відносин, оскільки власність передбачає право володіння, користування і розпоряджання нею і держава має забезпечити реалізацію цього права, що реально лише в ринкових умовах [5].

У результаті проведення земельної реформи в Україні держава втратила монопольне право на землю, сформовані нові земельні відносини, в основі яких лежить приватна власність на землю.

Внаслідок роздержавлення земель і передачі їх у власність колективним сільськогосподарським підприємствам (КСП) та громадянам протягом 1991-1996 рр. відбувся перерозподіл земельного фонду за формами власності та господарювання з суттєвими змінами у його структурі. Так, на початок 1992 року весь земельний фонд Житомирської області перебував у державній власності, а вже на кінець 1996 року її питома вага становила 62,1%, колективної власності (згідно з державними актами) — 33,7% і

Таблиця 1

## ДИНАМІКА РОЗПОДІЛУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ ЗА ФОРМАМИ ВЛАСНОСТІ У ЖИТОМИРСЬКІЙ ОБЛАСТІ

Показники	Роки (на початок року)									
	2001	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2013	
Всього земель, млн га	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98	2,98
у т.ч. с/г угідь, всього	1,6	1,6	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,5
з них ріллі	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
<b>У державній власності:</b>										
с/г угідь (% до загальної площі с/г угідь)	22,7	22,9	23,8	24,2	24,6	24,5	24,6	24,4	24,3	
з них ріллі (% до загальної площі ріллі)	16,6	15,6	15,3	15,2	14,9	14,8	14,8	14,4	14,0	
<b>У приватній власності:</b>										
с/г угідь (% до загальної площі с/г угідь)	76,6	77,1	76,2	75,8	75,4	75,5	75,4	75,6	75,7	
з них ріллі (% до загальної площі ріллі)	82,6	84,4	84,7	84,8	85,1	85,2	85,2	85,6	86,0	

Джерело: за даними Держземагентства України

Таблиця 2

## НАЯВНІСТЬ ЗЕМЕЛЬ ТА РОЗПОДІЛ ЇХ ЗА ЗЕМЛЕВЛАСНИКАМИ І ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧАМИ У ЖИТОМИРСЬКІЙ ОБЛАСТІ НА 1 СІЧНЯ 2014 РОКУ, тис. га

Власники землі та землекористувачі	Кількість власників землі і землекористувачів	Загальна земельна площа	Сільськогосподарські угіддя	%	з них			
					рілля	сіножаті	пасовища	багаторічні насадження
Всього земель	1044390	2982,7	1510,8	100	1107,9	127,1	187,0	23,3
Сільгосп. підприємства	715	500,4	490,0	32,4	455,7	11,3	16,5	2,0
у тому числі:								
недержавні	654	475,5	470,7	31,2	440,3	10,4	14,4	1,7
державні	58	24,9	19,3	1,3	15,4	0,9	2,1	0,3
Фермерські господарства	848	52,2	51,5	3,4	46,6	2,2	2,5	0,1
Громадяни, яким надані землі у власність і користування	1038050	818,8	800,2	53,0	590,5	65,0	97,3	17,7
Інші землекористувачі	4777	1611,3	169,1	11,2	15,1	48,6	70,7	3,5

Джерело: за даними Держземагентства України

Таблиця 3

## ДИНАМІКА ЗМІН КІЛЬКОСТІ НОВОСТВОРЕНИХ АГРОФОРМУВАНЬ ТА ПЛОЩІ ЇХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ У ЖИТОМИРСЬКІЙ ОБЛАСТІ

Назва форми господарювання	2001 р. (на 01.01.)					2014 р. (на 01.01.)				
	Кількість господарств		Площа с.-г. угідь, тис. га.		Середній розмір	Кількість господарств		Площа с.-г. угідь, тис. га.		Середній розмір
	од.	%	тис. га	%		од.	%	тис. га	%	
Приватні (приватно-орендні) підприємства	249	34,3	349,1	34,1	1402	231	22,6	141,4	28,7	612
ТОВ	298	40,9	435,2	42,5	1460	485	47,5	261,9	53,1	540
Акціонерні товариства	32	4,4	43,4	4,2	1356	20	2,0	12,2	2,5	610
Фермерські	45	6,2	43,3	4,2	965	198	19,4	35,9	7,3	181
Сільськогосподарські кооперативи	99	13,5	145,4	14,2	1469	9	0,9	5,0	1,0	556
Інші суб'єкти господарювання	5	0,7	7,8	0,8	1560	77	7,5	36,8	7,5	478
Всього	728	100	1024,2	100	1407	1020	100	493,2	100	484

Джерело: за даними обласного управління статистики Житомирської області

приватної — 4,2%. Станом на 1 січня 2013 року у державній власності знаходилося 61,3% земель, приватній — 38,7%.

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

За період реформування відбувся перерозподіл сільськогосподарських земель Житомирської області за власниками землі та землекористувачами (табл.2). Кількість громадян, яким надані землі у власність і користування, становить 1,04 мільйона. У них знаходиться найбільший відсоток сільськогосподарських угідь (53,0%), з яких 73,8% займає рілля, 8,1% — сіножаті, 12,2% — пасовища, 2,2% — багаторічні насадження. Найменший — у державних сільськогосподарських підприємств (1,3%).

У результаті земельної реформи КСП Житомирської області трансформувалися у різні організаційно-правові форми господарювання на засадах приватної власності на землю. Так, на початок 2014 року в Житомирській області створено 1020 нових агроформувань (рис.1).

Нові господарські структури суттєво різняться між собою за розміром землекористувань (табл. 3).

Домінуючою формою є товариства з обмеженою відповідальністю. Їх в області налічується 47,5%. Питома вага сільгоспугідь, що перебувають у власності і користуванні цих підприємств, становить 53,1%. На другому місці за кількістю функціонуючих підприємств знаходяться приватні (приватно-орендні) господарства. Чисельно вони становлять 22,6% усіх недержавних підприємств і мають 28,7% сільгоспугідь (від загальної площі угідь агроформувань). У результаті реформування створилися фермерські господарства (19,4%) з площею сільгоспугідь 7,3%. Малий відсоток акціонерних товариств — 2,0%. Кількість сільськогосподарських кооперативів з 2001 року зменшилася в 11 разів. Деякі українські економісти, вивчаючи досвід країн з ринковою економікою, вважають кооперативи перехідною організаційно-правовою формою господарювання, які з часом трансформуються в інші форми господарювання, переважно в приватні (приватно-орендні) підприємства у фермерські господарства.

Інших суб'єктів господарювання — 17,5% від усіх недержавних підприємств. Вони представлені різними структурами (спілки пайовиків, акціонерно-пайові підприємства, спілки селян тощо).

Майже в усіх агроформуваннях зменшилися площі сільськогосподарських угідь. Середній розмір земель агроформування на 01.01.2014 р. становить 484 га, що в декілька разів менше, ніж площа колгоспу до реформи. Як видно з таблиці, у 2014 році середній розмір порівняно з 2001 роком в цілому скоротився майже у тричі, однак їх кількість, навпаки, зросла на 40%.

За даними Держземагентства, кількість громадян, які набули право на земельну частку (пай) у Житомирській області (на початок 2014 р.) становить

Рис. 1

## НОВОСТВОРЕНІ АГРОФОРМУВАННЯ ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ



Таблиця 4

## РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНУ ЧАСТКУ (ПАЙ), ПОСВІДЧЕНОГО СЕРТИФІКАТОМ У ЖИТОМИРСЬКІЙ ОБЛАСТІ

Роки (станом на 1 січня)	Число громадян, які отримали сертифікати, чоловік	з них нотаріально посвідчили перехід права власності	у тому числі			
			успадковано	подаровано	обмінано	продано
2001 – кількість	288130	8325	7217	1038	4	66
%		<b>100</b>	<b>86,7</b>	<b>12,5</b>	<b>0,05</b>	<b>0,79</b>
2002 – кількість	293190	16376	14787	1524	6	59
%		<b>100</b>	<b>90,3</b>	<b>9,3</b>	<b>0,03</b>	<b>0,36</b>
2003 – кількість	296726	22502	20876	1558	6	62
%		<b>100</b>	<b>92,8</b>	<b>6,9</b>	<b>0,03</b>	<b>0,28</b>
2005 – кількість	299956	33523	31767	1499	172	85
%		<b>100</b>	<b>94,8</b>	<b>4,5</b>	<b>0,51</b>	<b>0,25</b>
2006 – кількість	300527	37388	35625	1664	13	86
%		<b>100</b>	<b>95,3</b>	<b>4,5</b>	<b>0,03</b>	<b>0,23</b>
2007 – кількість	301250	39015	37254	1662	13	86
%		<b>100</b>	<b>95,5</b>	<b>4,3</b>	<b>0,03</b>	<b>0,22</b>
2009 – кількість	302461	46489	44726	1663	13	87
%		<b>100</b>	<b>96,2</b>	<b>3,6</b>	<b>0,03</b>	<b>0,19</b>
2011 – кількість	302533	48140	46377	1663	13	87
%		<b>100</b>	<b>96,3</b>	<b>3,5</b>	<b>0,03</b>	<b>0,18</b>
2012 – кількість	302680	49325	47560	1665	13	87
%		<b>100</b>	<b>96,4</b>	<b>3,4</b>	<b>0,02</b>	<b>0,18</b>
2014 – кількість	302877	50396	48614	1665	30	87
%		<b>100</b>	<b>96,5</b>	<b>3,3</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>

Джерело: за даними Держземагентства України

Таблиця 5

## УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ) У ЖИТОМИРСЬКІЙ ОБЛАСТІ (у % до підсумку)

	Роки (станом на 1 січня)						
	2001	2005	2007	2010	2011	2012	2014
Укладено договорів оренди земельної частки (паю), всього	100	100	100	100	100	100	100
<b>Із загальної кількості договорів укладено:</b>							
з господарствами, де отримано земельний (пай) або їх правонаступниками	95,4	84,4	73,0	49,4	47,5	44,6	39,5
з фермерськими господарствами	2,7	5,0	6,4	8,5	8,3	7,5	6,4
з іншими суб'єктами	1,9	10,6	20,6	42,1	44,2	47,9	54,2
з селянами-пенсіонерами	56,3	58,8	56,1	53,7	55,0	55,2	54,6
<b>Укладено договорів оренди за строками їх дії:</b>							
на 1-3 роки	54,5	37,4	41,9	22,0	13,4	2,2	1,1
на 4-5 років	42,2	51,8	48,2	43,2	41,2	44,0	38,4
на 6-10 років	2,2	8,4	6,7	24,2	34,1	38,4	43,6
на більше 10 років	1,1	2,4	3,3	10,6	11,3	15,4	16,9

308,9 тис. осіб. Отримали сертифікати на право на земельну частку (пай) — 302,9 тис. (98,1%). Замінили їх на державні акти на право власності на земельні ділянки більше 90%.

На відчуження земель товарного сільськогосподарського виробництва та виділених в натурі земельних часток паїв для ведення особистого селянського господарства у нашій державі законодавчо запроваджено мораторій до 01.01.2016 р. [10].

Однак, відповідно до чинного законодавства власники таких земельних ділянок можуть надавати їх в оренду, передавати у спадщину або обмінювати, за умови, що цільове призначення не буде змінено. Відчуження пайових земель громадян в Житомирській області відбулося шляхом їх успадкування (понад 96,5%) (табл.4).

Власник земельного паю, не маючи змоги самостійно господарювати, може передати свій пай в оренду і отримати орендну плату. Особливо це стосується пенсіонерів — соціально найменш захищеної категорії громадян.

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

За оперативними даними Держземагентства, кількість укладених договорів оренди земельних ділянок та земельних часток (паїв) у Житомирській області становить 153,5 тисячі. У тому числі 83,9 тисяч (54,6%) із селянами-пенсіонерами (табл. 5). Фактично виплачено орендної плати за договорами на початок 2014 р. 200,7 млн грн (76,3%). Плата за 1 га на рік становить 594 гривні.

Слід зазначити, що протягом 2001-2014 рр. зменшилася короткострокова оренда (1-3 роки) до 1,1% (з 54,5%). Зросла питома вага довгострокової оренди (4-5 і 6-10 років). З точки зору організації стабільного виробництва, короткострокова оренда є перешкодою для капіталовкладень у довгострокове поліпшення землі. Короткострокова оренда позбавляє орендарів стимулів до раціонального використання та збереження якості землі, як наслідок недотримання сівозмін, вирощування лише інтенсивних культур тощо.

Важлива роль у регулюванні земельних відносин області належить нормативній грошовій оцінці земель, яка відіграла вирішальну роль при визначенні розміру земельних часток (паїв), а пізніше — при відведенні земельних паїв у натурі (на місцевості). У сертифікатах, виданих кожному члену КСП на право на земельну частку (пай), зазначена вартість земельного паю за нормативною грошовою оцінкою земель цього підприємства.

Нормативна грошова оцінка земель необхідна при передачі землі у власність, спадщину, під заставу з метою одержання банківського кредиту, при даруванні, визначенні розмірів орендної плати за передані в оренду земельні паї, визначенні ставок земельного податку, ціноутворенні, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначенні розміру внеску при створенні акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів, справляння мита при відчуженні права на землю згідно із законом тощо [7].

На 1 січня 2012 року нормативна грошова оцінка 1 га ріллі в Житомирській області підвищилася на коефіцієнт 1,756 і становила 13733 грн (згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 31.10.2011 р. № 1185). На початок 2014 року величина її не змінилася.

Важливе значення набуває грошова оцінка сільськогосподарських земель при створенні інфраструктури ринку земель, що забезпечуватиме: організацію та проведення земельних торгів, здійснення заставних (іпотечних) операцій із земельними ділянками, функціонування об'єктів оціночної діяльності [5].

Формування цивілізованого земельного ринку в Україні має відбуватися по мірі формування його основних елементів: створення відповідної правової бази; наявності земель як об'єкта купівлі-продажу; появи соціально-економічної мотивації виходу на земельний ринок продавців земельних ділянок; створення необхідної ринкової інфраструктури [6].

На Житомирщині формування ринку земель сільськогосподарського призначення є одним з найбільш дискусійних і заполітизованих питань сучасної аграрної політики в Україні. З метою інформування власників земельних паїв, фермерів, керівників сільгосп-підприємств про основні положення Закону України

«Про державний земельний кадастр», законопроекту «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», в області проводяться інформаційно-роз'яснювальні роботи [9]. Також проводяться навчання, наради, семінари у кожному районі. Представники відділів (управлінь) Держземагентства постійно беруть участь у заходах, організованих органами виконавчої влади, виступаючи із проблемними та актуальними питаннями земельної реформи.

Такі обговорення також проводяться на обласному телебаченні та радіо. Щотижня у прямому ефірі телеканалу «Житомир» транслюється передача «Земельна реформа», «На своїй землі». На обласному радіо та радіостанції «Житомирська хвиля» — «Земельна реформа» та «Час господаря».

Щомісяця забезпечується випуск газети «Скарбниця Житомирщини», засновником якої є Головне управління Держземагентства у Житомирській області.

Позитивні результати таких зустрічей очевидні — більшість землевласників та сільськогосподарських товаровиробників, які побували на проведених заходах, висловлюються за підтримку ринку сільськогосподарських земель та завершення земельної реформи в країні.

Важливою передумовою створення цивілізованого, прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення є інституційне його забезпечення, зокрема, розроблення та прийняття виваженого земельного законодавства. За період мораторію мають бути підготовлені та прийняті закони: «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», «Про державну реєстрацію земельних ділянок», «Про іпотеку сільськогосподарських земель» та низка інших нормативно-правових актів. Особливого значення набуває контролююча функція держави.

## Література

1. Декрет Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок» / Практичний посібник з питань земельної реформи (збірник документів). — К., 1996. — 283 с.
2. Земельний Кодекс України. Розділ X. Перехідні положення. Пункт 15 (Відомості Верховної Ради України, закон від 25.10.2001 р. № 2768-III (редакція 09.07.2014 р.))
3. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)» від 24 січня 2000 року № 119. (Електронний ресурс). — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/119-2000>.
4. Трансформація земельних відносин до ринкових умов. Матеріали одинадцятих річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників 26-27 лютого 2009 року / П.Т. Саблук, М.М. Федоров, В.Я. Месель-Веселяк і ін. — Київ: ННЦ ІАЕ, 2009. — 115 с.
5. Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо припинення реформування аграрного сектору економіки» // Урядовий кур'єр. — 1999. — 8 грудня.
6. Федоров М.М. Нормативна грошова оцінка земель як складова механізму регуляторної політики держави / М.М. Федоров // Економіка АПК. — 2009. — №11. — С.3-9.

## ПРЕДПОСЫЛКИ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ЖИТОМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

**Торчук В.**

Раскрыты предпосылки формирования рынка земель в Житомирской области. Проведен анализ современного состояния развития земельных отношений исследуемого региона в рыночных условиях хозяйствования.

**Ключевые слова:** рынок земель, земельные отношения, формы собственности, земельный фонд, земельные частки (паи), агроформирования, арендная плата, нормативная денежная оценка.

\*\*\*

Торчук Виктор, заместитель начальника управления Государственного земельного кадастра Житомирской региональной филии Центра ГЗК

## BACKGROUND FORMATION OF AGRICULTURAL LAND MARKET IN THE ZHYTOMYR REGION

**Torchuk Victor**

Exposed land market conditions in the Zhytomyr region. The analysis of the current state of development of land relations under study in market conditions.

**Keywords:** land market, land relations, forms property, the land fund, land chastki (equities), agricultural farm, renta, normative monetary evaluation.

\*\*\*

Torchuk Victor, Deputy Head of the State Land Cadastre Zhytomyr Regional Branch Center of SLC