



УДК 332.2

ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ІНСТИТУЦІОНАЛЬНОГО СЕРЕДОВИЩА РИНКУ ПАЙОВИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК та роль землеустрою у їх вирішенні

Обґрунтовано, що для поліпшення існуючого стану інституціонального середовища ринку пайових земельних ділянок та вирішення проблем підвищення інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування необхідно передусім на державному рівні прийняти концепцію його розвитку, визначивши метою ринку обіг пайових земельних ділянок, поліпшення аграрної структури сільськогосподарських товаровиробників та зайнятості сільського населення (оптимізацію землекористування) шляхом землеустрою.

Ключові слова: ринок земельних ділянок, землеустрій, землекористування сільськогосподарських підприємств.

Антон ТРЕТЯК,

доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН України, Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління, Мінприроди України, директор ННІ економіки та екології природокористування

Валентина ТРЕТЯК,

професор, доктор економічних наук, Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління, Мінприроди України

Постановка проблеми

Вже більше 10 років у країні точиться дискусія щодо нагальності запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення. Та, на жаль, такі дискусії у своїй більшості є малопрофесійними й заполітизованими. Це обумовлено, на наш погляд, тим, що економічна доцільність ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення «входить у суперечність з можливими соціальними проблемами, пов'язаними з деградацією соціального життя, різкою зміною си-

стеми цінностей, психологічною кризою старших поколінь селян» [1, с. 59]. Ці думки підтверджуються низкою соціологічних опитувань у 2009, 2010, 2012 роках [2, 3, 4]. Одночасно пропонувані норми проектів законів «Про ринок земель» [5] та «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» [6] не давали відповіді на поставлені українським суспільством питання: «Земля — це Україна, продати землю — продати Україну», «Скуплять олігархи», «Це призведе до спекуляції землею, корупції», «Продадуть землі іноземцям», «Земля буде куплена

для інших цілей», «Буде знищено село», «Потрібно спочатку створити нормативно-правову базу, розробити державну стратегію» та інші [4]. Відповідно більше 54% опитаних на запитання «чи створені в Україні передумови для запровадження ринку землі сільськогосподарського призначення?» давали відповідь — «не створено передумов», а більше 25% — «створені лише деякі передумови».

На незадовільне інституціональне забезпечення здійснення заходів земельної реформи, особливо у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення, ми вказували 2013 року в публікації «Пропозиції до проекту закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» в журналі «Земельне право України: теорія і практика» [7, с. 23-26]. Отже, в Україні до сьогодні не створено відповідного інституціонального середовища (необхідної нормативно-правової бази та організаційно-економічного середовища обігу пайових земельних ділянок, а також не сформовано державної стратегії в цьому аспекті, як і не визначено соціально, економічно та екологічно збалансованої мети земельного ринку.

Метою статті є визначення проблем формування інституціонального середовища ринку пайових земельних ділянок та обґрунтування ролі землеустрою у їх вирішенні.

Виклад основного матеріалу

Ситуація в земельних відносинах і сільськогосподарському землекористуванні залишається складною і неврегульованою. Найгострішими проблемами є: незавершеність формування економічних та правових відносин власності на землю; недосконалість державного управ-

ління земельними ресурсами та землекористуванням; незавершеність земельного законодавства та інфраструктури ринку земель, особливо сільськогосподарського призначення; відсутність завершеної системи державного земельного кадастру та державної реєстрації речових прав на нерухоме майно і їх обтяжень; нездійснення землеустрою.

Низькою залишається ефективність використання земель у сільському господарстві, зокрема, станом на 2013 рік більше 40% земель сільськогосподарськими товаровиробниками використовувалася на досить низькому рівні (*коефіцієнт рівня використання земель від 0,11 до 0,35, що відповідає урожайності зернових та зернобобових від 10 до 22 ц/га*). Найнижчий рівень та ефективність використання земель спостерігається у господарствах державної форми власності. Продовжується негативна тенденція різкого зниження рівня гумусу в ґрунтах України (щорічне зниження на 0,3-0,6 тонни з 1 га). Не введено в економічний обіг землю як капітал [8].

Згідно з дослідженнями **ФАО** щодо впливу факторів на аграрну

економіку зарубіжними вченими зроблено висновок, що для створення сприятливих умов ефективного розвитку конкурентних агропромислових підприємств всі фактори впливу розподіляються по важливості. Зокрема, вони поділяються в порядку їх значимості на необхідні, важливі і корисні (рис. 1) [9, 10]. Таке розміщення у вигляді піраміди умов є не що інше, як необхідність створити ієрархічну модель сприятливого клімату в порядку їх значимості. Як свідчить наведена модель (рис. 1), серед необхідних умов підвищення ефективності аграрної економіки сільськогосподарських підприємств — в основі невід'ємних (обов'язкових) факторів — знаходяться землекористування і права власності на землю, а також інфраструктура інституціональна, включаючи землеустрій та обіг пайових земельних ділянок у межах території сільської (селищної) ради чи землекористування сільськогосподарського підприємства, фермерського господарства. Це обумовлено тим, що відповідно до статті 130 Земельного кодексу України переважне право купівлі земельних ділянок сільськогоспо-



Рис. 1. **ІЄРАРХІЯ ФАКТОРІВ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ АГРАРНОЇ ЕКОНОМІКИ [9, 10]**

дарського призначення мають громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідні органи місцевого самоврядування.

Про існуючий правовий стан пайових земельних ділянок в Україні можна судити з інформації, наведеної у статті «Стратегічні напрями розвитку земельних відносин в Україні на 2015-2025 роки» в журналі «Землевпорядний вісник» № 12 за 2014 р. [14]. Така ситуація обумовлює невідкладну необхідність законодавчого врегулювання обігу земельних ділянок як в межах землекористування сільськогосподарських підприємств з метою забезпечення його стабільності та інвестиційної привабливості, так і в межах територій рад для реалізації переважного права купівлі земельних ділянок. Крім того, невпорядкованість організації використання земель не дає можливостей забезпечити державою гарантування прав власності на землю і їх захист, підтримку оподаткування землі, забезпечення гарантії повернення кредиту, розвиток земельного ринку, захист земельних ресурсів і довкілля, якісного здійснення землеустрою і, в кінцевому результаті, здійснення земельної реформи на селі.

Такий стан із організацією використання земель склався з тієї причини, що в умовах нових земельних відносин залишаються не відпрацьованими економічні та екологічні відносини власності на землю між власниками пайових земель та сільськогосподарськими підприємствами як землекористувачами (орендарями). Див. рис. 2.

Як видно з рис. 3, процес формування пайових земельних ділянок як об'єктів ринкового обігу (об'єктів земельного капіталу) та процес організації їх використан-

ня на території землекористування сільськогосподарських підприємств як об'єкта функціонування виробництва і сільськогосподарських підприємств в умовах ринкових відносин земельного капіталу є предметом різних економічних та цивільно-правових відносин. Адже ринкова вартість цих ділянок як земельного капіталу формується в процесі їх господарського використання, а реалізовується ця вартість у вигляді ціни в первинному обігу (купівлі-продажу тощо).

Для з'ясування сутності цих відносин розглянемо логічну модель структури методології формування земельного капіталу (рис. 3) [11].

Як видно з рис. 4, земельний капітал включає три складових елементи формування його вартості: природну, інтелектуальну — створену в результаті здійснення земельних поліпшень за рахунок інтелекту людини та майнову — створену в результаті майнових земельних поліпшень. Враховую-

чи, що в сукупності **земельний капітал** — це сукупність благ (земельних), якими розпоряджається людина на відповідних правах (або які вона може використувати) і які є синтезом природної енергії різних форм та людських здібностей (праця, інтелект людини), а також земельні поліпшення та інше предметне багатство (дорожня, інженерна, меліоративна інфраструктура і т.п.), що нерозривно пов'язане із землекористуванням чи ділянкою землі та раніше створене людиною у вигляді матеріальних і нематеріальних засобів, ресурсів, інформації [11], інтелектуальна і майнова складові найбільш ефективно зростають при використанні землі у формі землекористування сільськогосподарських підприємств [12]. Це обумовлює необхідність при здійсненні обігу пайових земельних ділянок врахування вартості різних складових земельного капіталу для суб'єктів ринку.

Таким чином, через зазначені проблеми існуючого інституціонального середовища ринку пайових

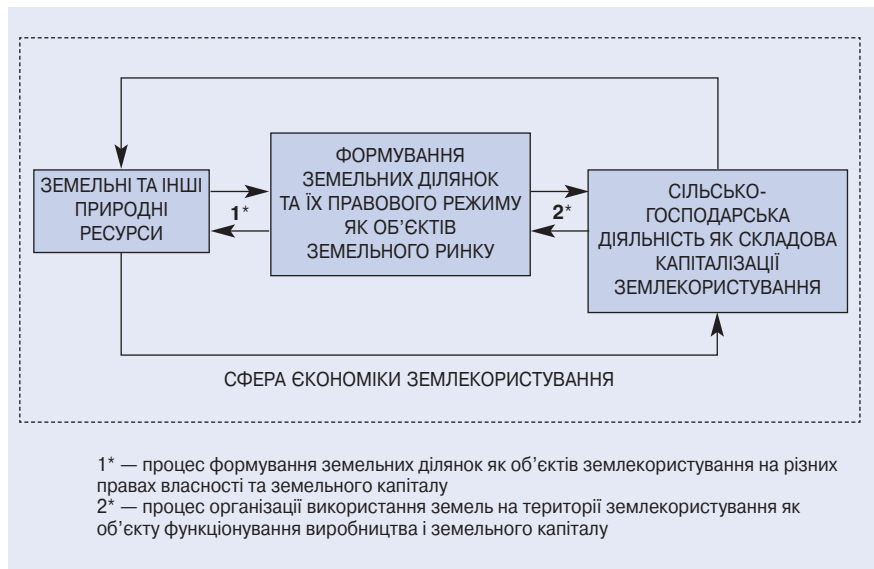


Рис. 2. ЛОГІЧНО-СМЫСЛОВА СХЕМА СУТНОСТІ КАПІТАЛІЗАЦІЇ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ГОСПОДАРЬСЬКОГО ВИКОРИСТАННЯ

1* — процес формування земельних ділянок як об'єктів землекористування на різних правах власності та земельного капіталу
2* — процес організації використання земель на території землекористування як об'єкту функціонування виробництва і земельного капіталу

земельних ділянок залишаються не вирішеними:

- 1) питання регулювання правових та економічних відносин щодо реалізації переважного права власності на землю власників пайових земель згідно з положеннями статті 130 Земельного кодексу України;
- 2) забезпечення стабільності землекористування сільськогосподарських підприємств за розмірами території й усунення краплин пайових земельних ділянок, що відповідно впливає на його інвестиційну привабливість ;
- 3) проблеми розвитку системи іпотечного кредитування під заставу сільськогосподарського землекористування, сформованого на засадах права оренди земель, як об'єкта нерухомості;
- 4) забезпечення гарантування прав власності на землю та підвищення ефективності економічних відносин щодо прав на землю й інші природні ресурси;
- 5) капіталізація сільськогосподарських земель до рівня європейських країн.

Отже, сьогодні важливим є не стільки зняття мораторію на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок, скільки правове врегулювання економічних, екологічних, сільськогосподарських відносин між власниками земельних часток (паїв) та юридичними особами — сільськогосподарськими підприємствами і створення соціально-інституціонального середовища щодо ефективного використання землі і формування вартості земельного капіталу як об'єкта ринкового обігу. Напрями вирішення цих проблем ми запропонували в Концепції розвитку сільськогос-

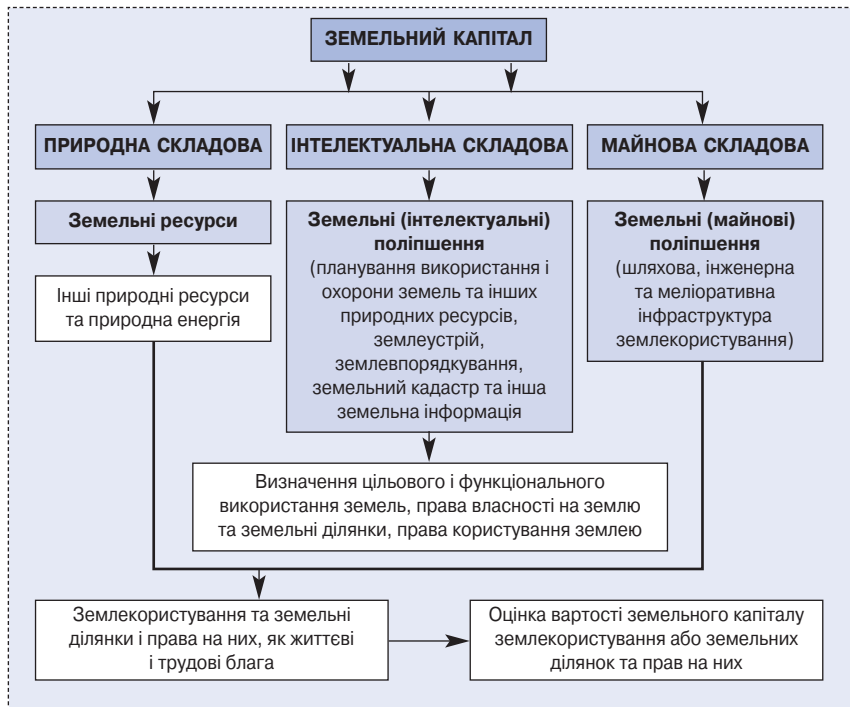


Рис. 3. ЛОГІЧНА МОДЕЛЬ СТРУКТУРИ МЕТОДОЛОГІЇ ФОРМУВАННЯ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНОГО КАПІТАЛУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

подарського землекористування сільських територій, яка схвалена загальними зборами НААН України 23.12.2014 р. [13].

Як свідчить досвід європейських країн [1], інституціональне середовище здійснення обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення направлене передусім на оптимізацію сільськогосподарського землекористування. Зокрема, у Німеччині він регулюється законом «Про поліпшення агроструктури та забезпечення сільськогосподарських і лісогосподарських підприємств», Австрії — «Про обіг земельних ділянок», Франції — «Про орієнтацію сільського господарства» тощо.

Враховуючи ситуацію, яка склалася в інституціональному середовищі ринку пайових земельних ділянок, та враховуючи,

що основною метою земельного ринку в сільськогосподарській галузі має бути поліпшення агроструктури сільськогосподарських товаровиробників та зайнятості сільського населення (оптимізація землекористування), ми пропонуємо такі законодавчі новели до оприлюдненого Держземагентством України законопроекту «Про обіг земельних ділянок сільськогосподарського призначення»:

Доповнити розділом II «Особливості формування (організації) територій (масивів) типів сільськогосподарського землекористування» та розділом III «Особливості обміну земельними ділянками та інших землевпорядно-правових дій щодо формування землекористування сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств».

Крім того, пропонується вилучити положення щодо міни земельними ділянками і додатково включити положення щодо: купівлі-продажу ділянок, обмежених умовами; купівлі-продажу частини земельної ділянки, прав і обов'язків продавця і покупця, особливостей дарування; переважного права на їх придбання, яке базується на передачі права користування або права сервіту, переважного права на засадах іпотеки; інші положення переважного права.

Висновки

Для поліпшення існуючого стану інституціонального середовища ринку земельних ділянок власників земельних часток (паїв) та вирішення проблем підвищення інвестиційної привабливості

сільськогосподарського землекористування необхідно насамперед на державному рівні

- прийняти концепцію його розвитку;
- визначити метою ринку пайові земельні ділянки;
- здійснити поліпшення структури землекористування сільськогосподарських товаровиробників шляхом землеустрою та зайнятості сільського населення (оптимізацію землекористування);
- якісно поліпшити проект закону України «Про обіг земельних ділянок сільськогосподарського призначення»;
- підвищити роль землеустрою у вирішенні соціальних, екологічних та економічних проблем землекористування на селі.

PROBLEMS OF INSTITUTIONAL ENVIRONMENT MARKET LAND OWNERS OF LAND SHARES (SHARES) AND THE ROLE OF LAND MANAGEMENT IN THEIR DECISION

Tretiak A., Tretiak V.

Proved that to improve the existing state institutional environment market land owners of land shares (shares) and problem solving to increase the investment attractiveness of agricultural land should primarily at the state level to adopt the concept of development, the purpose of defining the market land owners of land shares (shares) improvement agrarian structure agricultural producers and rural employment people (optimization of land) by land.

Keywords: market land, land management, land use agricultural enterprises.

* * *

Tretiak A., Doctor of Economics, professor, Corresponding Member of NAAS of Ukraine, State Environmental Academy of Postgraduate Education and Management, Ministry of Environmental Protection of Ukraine, Director of the Institute of Economics of Natural Resources and Environment; Tel. (044) 248-45-05; e-mail: nnieco@ukr.net

Tretiak V., Professor, Doctor of Science, State Environmental Academy of Postgraduate Education and Management, Ministry of Environment Ukraine

Література

1. Мірошніченко А.М., Юрченко А.Д. Соціально-економічні та правові аспекти мораторію на відчуження приватних земель сільськогосподарського призначення. Бюлетень Міністерства юстиції України № 12, 2006. с. 59-75.
2. Земельні відносини в Україні: соціологічний портрет ситуації. Центр соціальних експертиз Інституту соціології НАН України в рамках Проекту Світового банку «Видача державних актів на право власності на землю в сільській місцевості та розвиток системи кадастру». Електронний ресурс: http://gudazru-khm.gov.ua/?page_id=296.
3. Козловський О.Р. Земельна реформа потребує уваги та посилення відповідальності за її належне виконання. Земельне право України: теорія і практика. № 6, 2013. с. 16-19.
4. Міщенко М. Громадська думка про земельну політику і земельну реформу в Україні. Національна безпека і оборона. № 1, 2012. с. 3-20.
5. Проект закону України «Про ринок земель» від 07.12.2011 № 9001-д. Електронний ресурс: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=41981.
6. Проект закону України (доопрацьований) «Про обіг земель сільськогосподарського призначення». Електронний ресурс: <http://land.gov.ua/zakonoproekty/569.html>.
7. Третяк А.М., Другак В.М. Пропозиції до проекту закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення. Земельне право України: теорія і практика. № 6, 2013. с.23-26.
8. Третяк А.М. Наукова доповідь на загальних зборах НААН «Про концептуальні засади розвитку сільськогосподарського землекористування сільських територій», 23.12.2014.
9. Christy, R., Mabaya, E., Wilson, N., Mutambatsere, & Mhlang, N. 2009. Enabling, environments for competitive agro-industries. In C.A. da Silva, D. Baker, A.W. Shepard, C. Jenane and S. Miranda- da-Cruz, eds. Agro-industries for development, pp.136-85. Rome, FAO and UNIDO (United Nations Industrial Development Organization).
10. Положение дел в области продовольствия и сельского хозяйства. Продовольственная и сельскохозяйственная организация объединенных наций, Рим, 2012.
11. Третяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: Монографія. — Львів: СПОЛОМ, 2011. — 520 с.
12. Третяк А.М. Землеустрій в Україні: теорія, методологія: Монографія. — Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС, 2013. — 488 с.
13. Третяк А.М., Другак В.М. Концепція розвитку сільськогосподарського землекористування сільських територій. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. № 1-2, 2014. с.133-142.
14. Третяк А.М. Стратегічні напрями розвитку земельних відносин в Україні на 2015-2025 роки. Землевпорядний вісник. № 12, 2014. с. 18-22.

ПРОБЛЕМЫ ФОРМИРОВАНИЯ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОЙ СРЕДЫ РЫНКА ПАЕВЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И РОЛЬ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА В ИХ РЕШЕНИИ

Третяк А. Н., Третяк В.Н.

Обосновано, что для улучшения существующего положения институциональной среды рынка земельных участков владельцев паевых земель и решения проблем повышения инвестиционной привлекательности сельскохозяйственного землепользования необходимо прежде всего на государственном уровне принять концепцию его развития, определить целью рынка оборот паевых земельных участков, улучшение аграрной структуры сельскохозяйственных товаропроизводителей и занятости сельских людей (оптимизация землепользования) путем землеустройства.

Ключевые слова: рынок земельных участков, землеустройство, землепользование сельскохозяйственных предприятий.

* * *

Третяк Антон Николаевич, доктор экономических наук, профессор, член-корреспондент НААН Украины, Государственная экологическая академия последипломного образования и управления, Минприроды Украины, директор УНИ экономики и экологии природопользования; тел. (044) 248-45-05; e-mail: nnieco@ukr.net

Третяк Валентина Николаевна, профессор, доктор экономических наук, Государственная экологическая академия последипломного образования и управления, Минприроды Украины.