



УДК 332.021.8

Ольга ХОДАКІВСЬКА,
завідувач відділу
земельних відносин
Національного
наукового центру
«Інститут аграрної
економіки», кандидат
економічних наук

ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ: *стан, проблеми та перспективи розвитку**

Постановка проблеми

Розвиток земельних відносин у сільському господарстві має спрямовуватися на забезпечення сталого землекористування та його екологізацію, збереження, відтворення й підвищення родючості ґрунтів з подальшою адаптацією земельних відносин до вимог ринкової економіки та створення сприятливих умов для розвитку підприємництва на селі. Вагомість окреслених напрямів зумовлена тим, що від стану розвитку земельних відносин значною мірою залежать такі питання як ефективність сільськогосподарського виробництва, рівень сільської зайнятості та соціальне й демографічне благополуччя на селі, рівень продовольчої і частково енергетичної безпеки країни та її здатності реагувати на зовнішні виклики. Нині важливою проблемою є забезпечення соціально-політичної стабільності в державі, що також упирається у земельні питання.

Аналіз досліджень і публікацій

Особливості розвитку земельних відносин, пов'язані з ринковими трансформаціями в аграрній сфері, їх сучасний стан та перспективи розвитку досить яскраво й системно висвітлюються у наукових працях П.І. Гайдуцького, О.І. Гуророва, В.В. Горланчука, А.С. Даниленка, Д.С. Добряка, Й.М. Дороша, І.Г. Кириленка, О.І. Котикової, І.В. Кошкалди, П.Ф. Кулиничя, Ю.О. Лупенка, В.Я. Месель-Веселяка, Л.Я. Новаковського, П.Т. Саблука, А.М. Третьяка, М.М. Федорова, М.А. Хвесика, О.Ю. Єрмакова, О.В. Шебаніної та ін.

В умовах формування ринкового обігу земель, що відбувається на тлі незавершеності земельної реформи, з'являються численні проблеми у сфері земельних відносин, які мають економічне, екологічне, соціальне спрямування, що у підсумку обумовлює необхідність опра-

* Доповідь на другому круглому столі «Поточний стан розвитку ринку землі та напрями розвитку кадастрової системи в Україні», що відбувся 25 червня у Держгеокадастрі.

цювання пропозицій, напрямів і механізмів щодо їх розв'язання. У цьому зв'язку серед науковців триває пошук шляхів удосконалення земельних відносин в умовах нових глобальних і регіональних викликів. Одним із таких кроків є розроблені науковцями Національного наукового центру «Інститут аграрної економіки» стратегічні напрями розвитку земельних відносин у сільському господарстві України на період до 2020 року, спрямовані на правове й економічне забезпечення розвитку і регулювання земельних відносин, удосконалення методичних підходів до оцінки сільськогосподарських угідь у нових умовах господарювання, орендних земельних відносин, формування і функціонування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, підвищення ефективності їх використання та забезпечення екологізації сільськогосподарського землекористування [1]. Не менш важливе науково-прикладне значення мають, розроблені під керівництвом М.М. Федорова, «Рекомендації щодо забезпечення розвитку земельних відносин у ринкових умовах» [2], які містять пропозиції щодо удосконалення нормативно-правової бази розвитку земельних відносин, підвищення ефективності використання земель у реформованих сільськогосподарських підприємствах, відтворення родючості ґрунтів та екологобезпечного використання сільськогосподарських угідь, підвищення ефективності використання меліорованих земель.

Виклад матеріалу

Загальновідомо, Україна на початку 90-х років ХХ століття вступила на шлях ринкових перетворень, що зумовило необхідність реформування земельних відносин. Наслідком ринкових трансформацій в аграрному секторі стала ліквідація державної монополії на землю, роздержавлення сільськогосподарських підприємств (радгоспів і колгоспів) з наступним формуванням господарських структур ринкового спрямування. Таким чином у країні поступово формувалися передумови для запровадження ринкового обігу земель та формування вторинного ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Зокрема, 6,8 млн громадян стали власниками земельних паїв. На початок 2014 року у приватній власності перебуває близько 31 млн га або 74,6% сільськогосподарських угідь країни. Створено і функціонує близько 38 тис. агроформувань ринкового типу.

Питома вага державної власності становить 25,3%. Незважаючи на те, що Конституцією України закріплено лише три форми власності — приватну, державну та комунальну — незначні площі сільськогосподарських угідь (17,8 тис. га) дотепер перебувають у колективній власності.

З набранням чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» № 5245-VI від 06.09.2012 р. землі державної й комунальної власності вважаються розмежованими. Так, до комунальної власності віднесено: всі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності; земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування. У результаті, станом на 01.01.2014 р., у комунальній власності налічується 4,7 тис. га сільськогосподарських угідь (рис. 1). Це є свідченням того, що фактично процес розмежування земель державної й комунальної власності ще не завершено. Якщо існуючі темпи розмежування зберігатимуться й надалі, то для його завершення знадобиться три століття. За експертними оцінками площа цих земель має бути більшою, як мінімум, у 300 разів [3].

Реформування земельних відносин зумовило перерозподіл земель не лише за формами власності, а й за категоріями господарств. Так, в 2014 р. порівняно з 1990 р. зменшилася



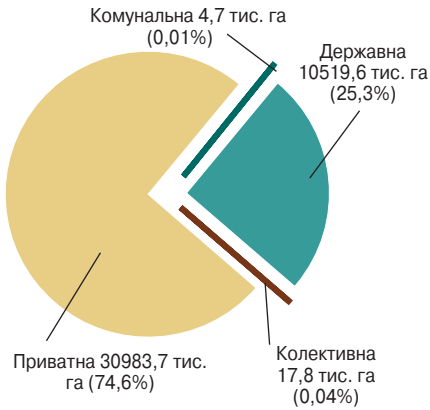


Рис. 1.

СТРУКТУРА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІД УКРАЇНИ ПО ФОРМАХ ВЛАСНОСТІ СТАНОМ НА 1.01.2014 р.

Джерело: за даними Держгеокадастру.

площа угідь у користуванні сільськогосподарських підприємств і збільшилась у господарствах населення. Створено таку категорію господарювання як фермерські господарства, у власності й користуванні яких перебуває 4,2 млн га сільськогосподарських земель, або 10% від їх загальної площі. Нині у користуванні господарств населення знаходиться 38%; сільськогосподарських підприємств — 39% (рис. 2).

Із 27,5 млн га розпайованих земель 62,2% передано в оренду, 17,4% приєднано до особистого селянського господарства (ОСГ) без створення юридичної особи в межах закону, 20,4% не використовується або використовується без належного документального оформлення (рис. 3).

Найбільшу частку розпайованих земель, приєднаних до ОСГ (без створення юридичної особи), має Закарпатська область (75%), найменшу Чернігівська — 2,2%. (рис. 4). При цьому середня площа землекористування ОСГ у згаданих областях становить 0,96 га та 1,05 га відповідно. Нині господарствами населення ви-

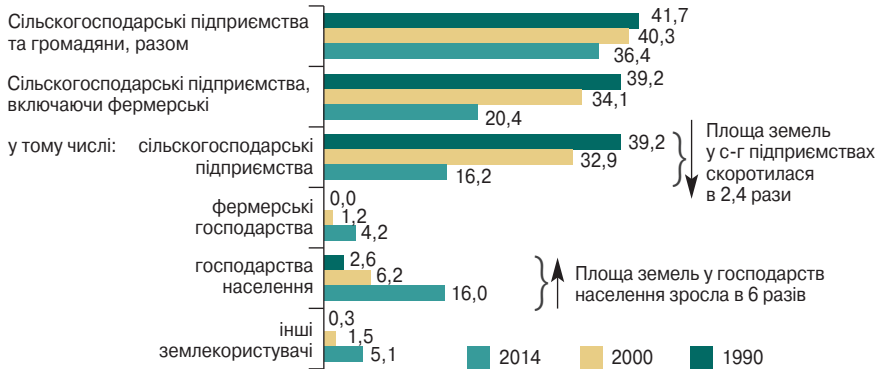


Рис. 2.

РОЗПОДІЛ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІД УКРАЇНИ ЗА КАТЕГОРІЯМИ ГОСПОДАРСТВ, МЛН ГА

Джерело: за даними Державної служби статистики України.



Рис. 3.

СТРУКТУРА РОЗПАЙОВАНИХ ЗЕМЕЛЬ ЗА СПОСОБАМИ ЇХ ВИКОРИСТАННЯ, 2014 р.

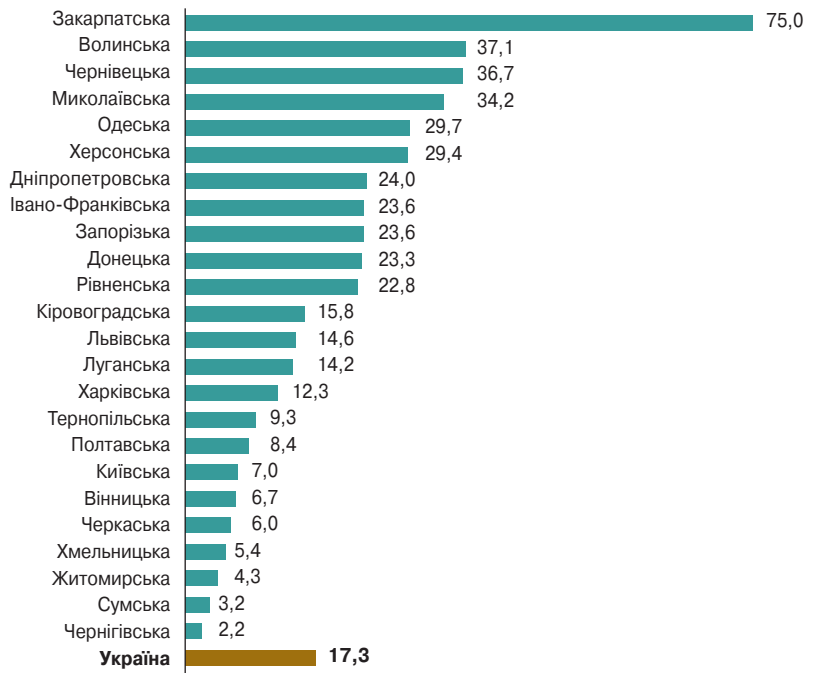


Рис. 4.

ЧАСТКА РОЗПАЙОВАНИХ ЗЕМЕЛЬ, ПРИЄДНАНИХ ДО ОСГ БЕЗ СТВОРЕННЯ ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ, % (2014 р.)

робляється 46% валової продукції сільського господарства, у тому числі 41,4% — продукції рослинництва, 56,5% — продукції тваринництва. Порівняно з дореформеним періодом обсяги валового виробництва в господарствах населення зросли майже на 40%. Нині ними виробляється понад 90% картоплі, овочів та баштанних культур, 82 — плодів, ягід і винограду, 77% — молока. Їм належить значний внесок у розв'язання проблеми продовольчого забезпечення населення країни та сільської зайнятості. Враховуючи сучасний стан сільського господарства

України та стратегічні напрями державної аграрної політики, окреслені в програмних урядових документах, слід очікувати, що згадані тенденції зберігатимуться й надалі.

Проте, далеко не всі розпайовані землі використовуються ефективно. Причини того, що значні площі орних земель не залучені до господарського обробітку, різні. Зокрема, орієнтовно понад 2,2 млн га орних земель, що не обробляються, це дефльовані й еродовані землі (змиті) та землі із крутизною схилів понад 5 і більше. Їх частка у площі орних земель становить 6,8%. У

розрізі областей вона коливається від 0,8% у Чернігівській до 27,2% у Чернівецькій. Фактично, ці площі не обробляються, оскільки вони не придатні або частково не придатні для обробітку. У цьому зв'язку їх необхідно вилучити із складу орних земель і перевести до інших категорій угідь, зокрема під залуження, залісення чи рекреації.

Ще однією вагомою причиною невикористання земель є відсутність або низький рівень конкуренції на ринку оренди земель, зумовлених низькою родючістю ґрунтів, підвищеною їх кислотністю, забрудненістю

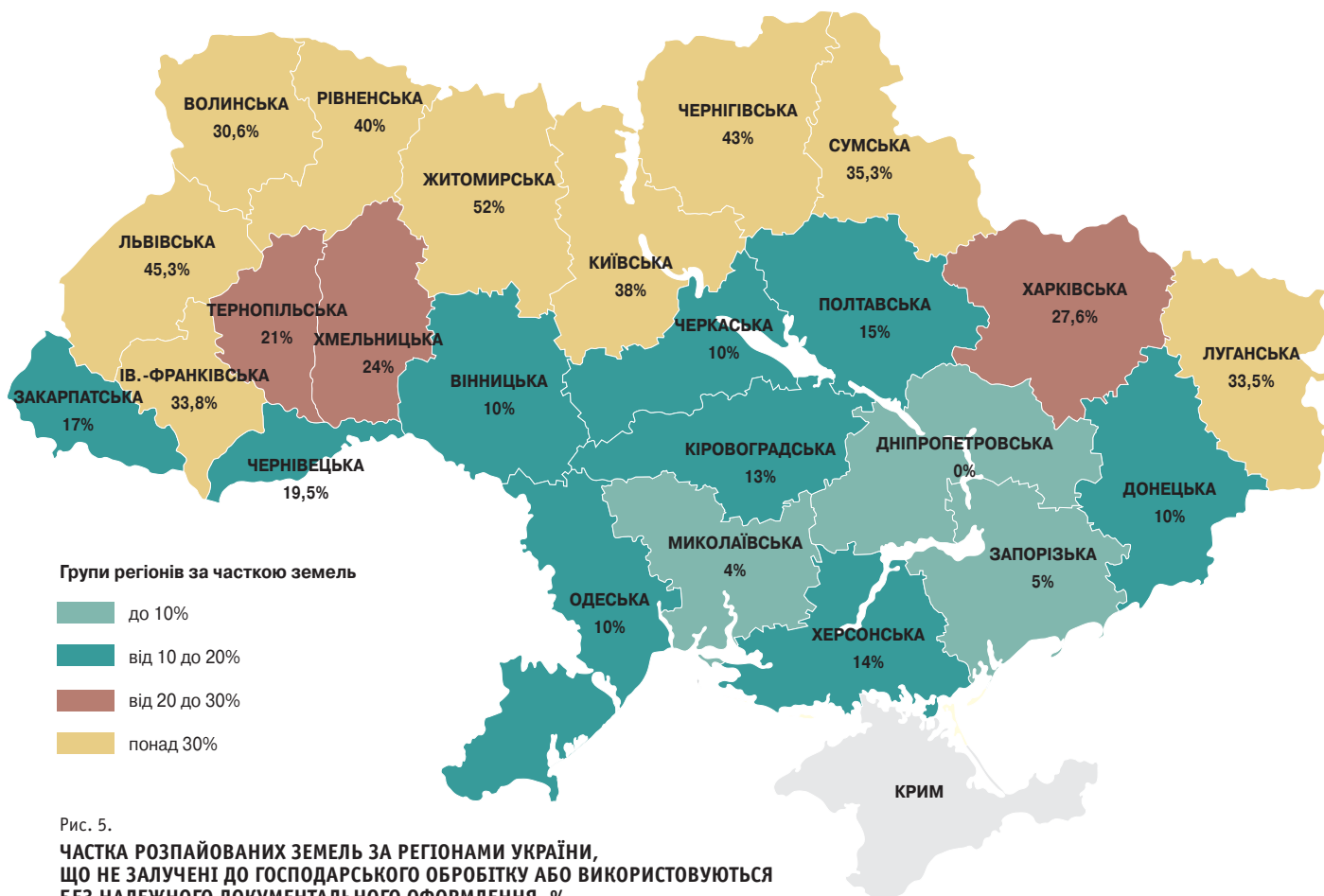


Рис. 5. ЧАСТКА РОЗПАЙОВАНИХ ЗЕМЕЛЬ ЗА РЕГІОНАМИ УКРАЇНИ, ЩО НЕ ЗАЛУЧЕНІ ДО ГОСПОДАРСЬКОГО ОБРОБІТКУ АБО ВИКОРИСТОВУЮТЬСЯ БЕЗ НАЛЕЖНОГО ДОКУМЕНТАЛЬНОГО ОФОРМЛЕННЯ, %

значної території радіоактивними речовинами тощо. Особливо яскраво це прослідковується в поліських районах, де із загальної площі розпайованих земель 47% не передані в оренду та не приєднані до особистого селянського господарства. Зокрема, у Житомирській області частка таких земель становить 52%, що є найвищим показником по Україні (рис. 5).

Безумовно, є частина земель, які використовуються без відповідних правовстановлюючих документів, але це далеко не всі землі, що не передані в оренду, як це досить часто можна почути.

На переконання провідних вітчизняних науковців земельні відносини у сільському господарстві мають розвиватися «переважно на орендних засадах, як однієї із складових ринку земель, з поступовим формуванням повноцінного ринкового обігу земельних ділянок» [4].

Необхідно зазначити, що поширеною формою землекористування в країнах Європейського Союзу є оренда сільськогосподарських угідь. Країни ЄС між собою досить відрізняються кількістю угод на ринку оренди. Зокрема, сільськогосподарські підприємства Словаччини та Чехії здійснюють господарську діяльність переважно на орендованих землях, частка яких у загальному розмірі землекористування становить понад 90%. Фермерські господарства Франції, Бельгії, Німеччини та Естонії мають понад 60% орендованих земель, Великобританії — понад 40%. Найнижча частка орендованих земель в Ірландії, Данії, Фінляндії та Австрії — до 30% (табл. 1). У більшості країн ЄС частка орендованих сільськогосподарських угідь у загальній площі сільськогосподарського землекористування має тенденцію до збільшення.

Таблиця 1.

ПИТОМА ВАГА ВЛАСНИХ І ОРЕНДОВАНИХ ЗЕМЕЛЬ ФЕРМЕРАМИ ЄС (У ВІДСОТКАХ ДО ЗАГАЛЬНОЇ ПЛОЩІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ)

Країна	Власні землі, %	Орендовані землі, %
Данія	76	24
Польща	72	28
Австрія	71	29
Іспанія	67	33
Італія	63	37
Нідерланди	62	38
Великобританія	59	41
Швеція	56	44
Естонія	38	62
Німеччина	32	68
Бельгія	25	75
Франція	16	84
Чехія	9	91
Словаччина	4	96

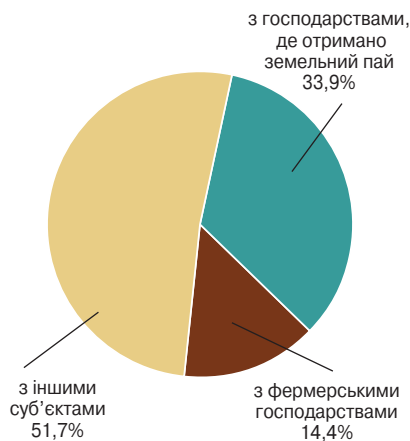


Рис. 6.

СТРУКТУРА УКЛАДЕНИХ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗА СУБ'ЄКТИМ СКЛАДОМ СТАНОМ НА 01.01.2015 р.

Джерело: за даними Держгеокадастру

Таблиця 2.

УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗА СТРОКОМ ЇХ ДІЇ, %

Показники	Станом на 01.01			
	2001	2005	2010	2015
На 1-3 роки	45,7	26,2	10,0	3,1
На 4-5 років	41,2	61,4	49,0	35,5
На 6-10 років	11,3	10,2	30,6	46,4
На більше 10 років	1,8	2,2	10,4	15,0

тування має тенденцію до збільшення.

Нині сільськогосподарські підприємства України ведуть господарську діяльність переважно на орендованих землях, частка яких у їх загальному землекористуванні становить понад 92%. У попередні роки договори оренди в основному укладались із тими господарствами, де отримано земельні паї. Однак нині ця тенденція змінилася. Станом на 01.01.2015 року близько 52% договорів оренди в Україні було укладено з іншими суб'єктами господарювання, які створюються у результаті ринкових трансформацій (рис. 6).

З 7 квітня 2015 р. набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» № 191-VIII від 12.02.2015 р., яким встановлено мінімальний термін оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства на рівні 7 років.

Слід зазначити, що від цього нововведення ситуація на ринку оренди кардинально не зміниться, особливо, щодо строків оренди. На сьогодні терміни договорів оренди різні, але переважно вони укладаються на 6-10 років, тобто переважає середньострокова оренда (близько 46%). Зростає частка довгострокової оренди — понад 10 років (15%). Поступово скорочується кількість договорів, укладених строком до 5 років. Майже не залишилося договорів оренди, укладених строком на 1-3 роки (3%) (табл. 2).

Закінчення у наступному номері