

УДК 332.3

С. В. Лойко,
здобувач, Національний науковий центр "Інститут аграрної економіки"

DOI: 10.32702/2306-6792.2019.7.78

РЕЗУЛЬТАТИ РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІS. Loiko,
National Scientific Centre "Institute of Agrarian Economics"**RESULTS OF THE REFORM OF LAND RELATIONS IN AGRICULTURE IN ZHYTOMYR REGION**

Земельна реформа, проведена в Україні, охарактеризувалася роздержавленням сільськогосподарських земель, запровадженням інститутів оренди земель та їх нормативної грошової оцінки, становленням приватної власності на землю, формуванням сімейних форм господарювання та корпоративних підприємницьких структур, що зумовило значні зміни у системі земельних відносин. У статті розкрито особливості реформування земельних відносин, їх результати та сучасний стан землекористування, проаналізовано окремі його аспекти. Висвітлено зміни у структурі земельного фонду Житомирської області та хід приватизації земельних ділянок. З'ясовано, що розпайовані землі в області переважно передаються в оренду, лише 4 % власників паїв самостійно їх обробляють. Виявлено, що половина не витребуваних паїв, нині не використовуються або використовуються без правовстановлюючих документів, у результаті чого місцеві бюджети недоотримують кошти, які є потенційним джерелом їх наповнення. Необхідним є здійснення контролю за земельними ділянками відумерлої спадщини та невитребуваними земельними паями, залучення їх до господарського обороту. Встановлено, що нормативна грошова оцінка у Житомирській області є найнижчою серед областей України, оскільки в досліджуваній області переважають малопродуктивні дерново-підзолисті ґрунти. З'ясовано, що за період реформування виробництво валової продукції сільського господарства у Житомирській області зменшувалось до 1999 р. включно, однак у наступні роки тенденції змінилися. Поступово відбулося відродження галузі рослинництва, проте галузь тваринництва знаходиться на рівні кризового 1999 р., продовжує зменшуватися поголів'я тварин, окрім птиці, чисельність якої зростає.

The land reform carried out in Ukraine was characterized by deregulation of agricultural land, the introduction of land lease institutions and their normative monetary valuation, the formation of private ownership of land, the formation of family forms of management and corporate entrepreneurial structures, which led to significant changes in the land relations system. The article reveals the peculiarities of the reformation of land relations, their results and the current state of land use, and analyzes its separate aspects. The changes in the structure of the land fund of Zhytomyr region and the course of privatization of land plots have been highlighted. It is revealed that dispersed lands in the region are mainly leased, only 4% of the owners of the shares independently process them. It is revealed that half of the unclaimed shares are not currently used or used without legal documents, as a result, local budgets are losing money, which is a potential source of their filling. It is necessary to carry out control over the land plot of the deceased heritage and unclaimed land shares, involving them in commercial turnover. It is established that the normative monetary valuation in the Zhytomyr region is the lowest among Ukrainian regions, since in the studied area prevailing low-yield turf-podzolic soils. It was determined that during the reform period, the gross agricultural output in Zhytomyr region had been decreasing until 1999, however, trends in the following years have changed. Gradually, the revival of the crop production sector took place, but the livestock industry is at the level of the crisis of 1999, the number of animals continues to decrease, with the exception of the bird, whose number is increasing.

Ключові слова: земельні відносини, сільське господарство, земельний пай, реформування сільського господарства, відумерла спадщина, не витребувані паї.

Key words: land relations, agriculture, land share, agricultural reformation, deceased heritage, unclaimed land shares.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

У результаті реформування земельних відносин 6,9 млн громадян отримали право на земельну частку, але не всі скористалися цим правом, у результаті чого з'явилися невитребувані паї. Площі невитребуваних паїв на сьогодні у Житомирській області становлять 88,2 тис. га. Донедавна земельні ділянки, віднесені до категорії невитребуваних, використовувалися без належного документального оформлення у результаті чого місцевими бюджетами було втрачено чималі суми коштів. Ще однією про-

блемою сільськогосподарського землекористування, яка тривалий час залишалася не вирішеною було використання земель відумерлої спадщини. Причиною її формування стало те, що чимало власників паїв не мали спадкоємців, або останні не вбачають за необхідне оформляти спадщину, що і зумовило утворення земельних ділянок відумерлої спадщини, переважна більшість яких використовується без належного документального посвідчення.

Започаткована земельна реформа, не зважаючи на свій тривалий та зтяжний характер,

Таблиця 1. Земельний фонд Житомирської області та його зміни (на початок року)

Види основних земельних угідь та економічної діяльності	Площа земель у 2013 р.		Площа земель у 2014 р., тис. га	Площа земель у 2015 р., тис. га	Площа земель у 2016 р., тис. га	Площа земель у 2018 р.	
	Усього тис. га	%				Усього тис. га	%
Загальна площа земель	2982,7	100	2982,7	2982,7	2982,7	2982,7	100
Сільськогосподарські землі всього	1583,0	53,1	1583,1	1582,4	1582,2	-	-
у тому числі: сільськогосподарські угіддя	1510,8	50,7	1511,0	1510,3	1510,1	1510,0	50,6
з них: рілля	1107,9	37,1	1107,9	1111,2	1112,7	1113,8	37,3
перелоги	65,5	2,2	66,8	63,6	62,1	61,9	2,1
багаторічні насадження	23,3	0,8	23,3	23,4	23,4	23,4	0,8
сіножаті та пасовища	314,1	10,5	313	312,1	311,9	310,9	10,4

Джерело: за даними [13; 14]; дані Держгеокадастру.

досі не досягла досконалості та довершеності. За період трансформацій в аграрній сфері поглибилися процеси дисбалансу між галузями тваринництва та рослинництва на користь останньої. Зазначені проблеми потребують невідкладного державного втручання та вирішення, що досягається шляхом гармонійного поєднання дії ринкових законів та дієвих регуляторних інструментів.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Проблеми реформування земельних відносин у сільському господарстві, теоретичні обґрунтування та науково-практичні розробки знайшли своє відображення у працях таких вітчизняних науковців: М.М. Федоров [3] та В.Я. Месель-Веселяк [8], які розробили методологічні і методичні принципи нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель, О.Ю. Лупенко та О.В. Ходаківська [6; 7], які запропонували наукові засади запровадження виваженого ринкового обігу сільськогосподарських земель, що враховують національні інтереси та потреби аграріїв; Й.М. Дорош [2], Д.С. Добряк, Карплюк Д.І., Бабміндра І.Р. [1] — напрацювали низку пропозицій щодо удосконалення системи землеустрою в умовах земельного реформування; А.Я. Новаковський та А.М. Третяк [9], за участі яких були напрацьовані напрями щодо завершення земельної реформи в Україні і т.д.

МЕТА СТАТТІ

Мета статті — здійснити аналіз результатів реформування земельних відносин у сільському господарстві Житомирської області та визначити недоліки, що утворилися.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Основою трансформації земельних відносин у сільському господарстві була зміна форм власності та організаційно-правових форм господарювання. Земельна реформа передбачала

передачу земель у приватну та колективну власність, а її метою було створення умов для рівноправного розвитку всіх форм господарювання на землі.

Реформування відносин власності на землю має базуватися на пріоритетності загальнонаціональних цінностей. При трансформації відносин власності на землі сільськогосподарського призначення доцільно враховувати можливість вибору та вільної праці, тобто власник земельної ділянки повинен мати змогу в будь-який час реалізувати свої правомочності з питань володіння, користування та розпорядження. Попри те, що земля виступає природним ресурсом сільськогосподарські угіддя приносять прибуток за рахунок праці та виробництва, тому при реформуванні відносин власності на землю необхідно звертати увагу на зміни у сфері виробництва. Землекористувач повинен мати право на вибір організаційно-правової форми господарювання і в умовах вільної конкуренції здійснювати сільськогосподарську діяльність. Держава за участі обласних, місцевих та селищних громад повинна використовувати відповідні інструменти для забезпечення раціонального використання земельних ресурсів, підвищення економічної ефективності та охорони земель для збалансованого функціонування навколишнього середовища [15, с. 42].

Загалом дослідники розглядають трансформацію відносин власності як "структурні перетворення у відносинах власності, посилення ролі тих чи інших господарських укладів та організаційно-правових форм господарювання, зміна їх цільової спрямованості, нових тенденцій у відносинах володіння, розпорядження і використання у межах існуючих форм власності" [15, с. 42].

Житомирська область займає 4,94 % від всієї території України, її площа станом на 01.01.2018 р. становить 2982,7 тис. га. Землі сільськогосподарського призначення займають половину всієї області — 53 %, забудовані землі становлять 3 %, відкриті заболочені землі —

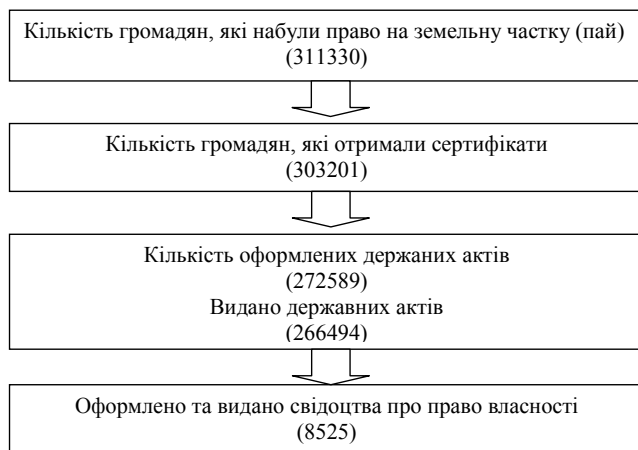


Рис. 1. Хід приватизації земельних часток (паїв) у власність громадянами Житомирської області станом на 25.09.2018 р.

Джерело: за даними територіального органу Держгеокадастру у Житомирській області.

3,4%, відкриті землі без рослинного покриву або з незначним покривом — 1,3 %, води — 1,6% (табл. 1).

У Житомирській області найбільша площа лісів — 1020,2 тис. га. Лісистість становить 34,2% від загальної площі області. Лісові ресурси виконують важливу роль у сільському господарстві. У першу чергу це пов'язано з використанням побічних лісових користувань, відповідно до Лісового кодексу України до яких відно-

Таблиця 2. Паювання сільськогосподарських земель у розрізі районів Житомирської області станом на 01.01.2018 р.

Назва району	Кількість громадян, які набули право на земельну частку (пай), чол.	Загальна площа земель переданих у власність, га	Середня площа паю, га
Андрушівський	14204	55713	3,9
Баранівський	9470	33825	3,6
Бердичівський	16420	45063	2,7
Брусилівський	7795	37954	4,9
Вол.-Волинський	10157	36459	3,6
Смільчинський	16912	76527	4,5
Житомирський	15607	50074	3,2
Коростенський	14206	72027	5,1
Коростишівський	9779	37227	3,8
Лугинський	7487	21860	2,9
Любарський	12924	43185	3,3
Малинський	12424	53171	4,3
Народицький	6258	21782	3,5
Нов.-Волинський	23206	77436	3,3
Овруцький	20902	44506	2,1
Олевський	11664	27906	2,4
Попільнянський	15633	63080	4,0
Радомишльський	14693	53176	3,6
Романівський	10196	38204	3,7
Ружинський	18976	64409	3,4
Червоноармійський	11561	41885	3,6
Черняхівський	12721	46596	3,7
Чуднівський	18132	57999	3,2
Разом	311327	1100064	3,5

Джерело: за даними територіального органу Держгеокадастру у Житомирській області.

сять: заготівлю сіна, випасання худоби, розміщення пасік, заготівлю дикорослих плодів, горіхів, грибів, ягід лікарських рослин, збирання лісової підстилки та заготівлю очерету [5]. Роль лісів полягає також у захисті угідь від затоплення і суховіїв, водної та вітрової ерозії ґрунтів. Вони беруть безпосередню участь у регулюванні водно-повітряного режиму та створюють сприятливі кліматичні умови.

У структурі земельного фонду Житомирської області сільськогосподарські угіддя за досліджуваний період зменшились на 800 га до 1510,0 тис. га і у 2018 р. становлять 50,6%. Площа ріллі у структурі сільськогосподарських угідь становить 73,8%. За досліджуваний період вона збільшилась на 5,9 тис. га до 1113,8 тис. га, що становить 37,3% від загальної території Житомирської області. Площа перелогів у Житомирській області є найбільшою у країні та становить 26,8% від всієї площі перелогів України, та 4% від площі сільськогосподарських угідь області. За досліджуваний період їх площа зменшилась на 3,6 тис. га і становить 61,9 тис. га. Природні кормові угіддя становлять 20,6% (310,9 тис. га) від сільськогосподарських угідь, багаторічні насадження — 1,5% (23,4 тис. га).

Негативним явищем для сільського господарства області є наявність 33,5 тис. га (2,1%) сільськогосподарських земель, які зазнали техногенного забруднення.

Важливим етапом у реформуванні земельних відносин стало паювання земель та передача прав на земельні наділи громадянам. У результаті держава позбулася монопольного права на землі сільськогосподарського призначення. Паювання земель було здійснено у 1995—1996 рр., відповідно до Указу Президента України "Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям", яким визначався розмір земельного паю без виділення земельних ділянок у натурі. У результаті землі колгоспів, радгоспів, міжгосподарських підприємств перейшли у власність їх працівників і пенсіонерів з їх числа [8, с. 206] (рис. 1).

У Житомирській області право власності на земельну частку (пай) набули 311330 громадян, площею сільськогосподарських земель 1,1 млн га. Із них отримали Сертифікати на право на земельну частку (пай) 97,4% громадян. Сертифікат посвідчував право особи на земельну частку і містив відомості про її вартість та розмір в умовних кадастрових гектарах. Згодом відбувся процес виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості), який супровод-

жувався видачею Державних актів на право власності взамін сертифікатів. 87,9% громадян які отримали сертифікати, здійснили оформлення та отримали державні акти на право власності земельної ділянки. Від загальної кількості громадян, які набули право на земельну частку їх кількість становить 85,6%.

Загалом у Житомирській області найбільша площа земель переданих у приватну власність земель була у Новоград-Волинському (77436 га), Ємільчинському (76527 га) та Коростенському (72027 га) районах. Натомість найменші площі земель було передано в Олевському (27906 га), Лугинському (21860 га) та Народицькому (21782 га) районах. Розмір земельного паю по районах Житомирської області як і загалом по Україні є різними, оскільки на його величину впливали такі фактори, як: площа сільськогосподарських угідь, яка підлягала паюванню; чисельність осіб, яким належало право на пай та якість ґрунтового покриву. Найбільші за площею паї на одну особу припадають у Коростенському (5,1 га), Брусилівському (4,9 га) та Ємільчинському (4,5 га) районах, найменші — в Олевському (2,4 га) та Овруцькому (2,1 га) районах. У середньому по Житомирській області площа земельного паю становить 3,5 га (табл. 2).

Ключова мета земельної реформи полягала у передачі сільськогосподарських земель тим хто на ній працює. Підґрунтям цьому слугувала думка, що вони зможуть стати ефективними господарями. Проте практика показала, що нині лише 4% власників земельних паїв обробляють їх самостійно [7; 20]. Із яких, 66,1% використовуються для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та 33,3% для особистого селянського господарства. Переважна більшість розпайованих земель — 54% передано в оренду (рис. 2).

Не визначились як розпоряджатись своїм правом на земельну частку (пай) 22,8% власників (251,3 тис. га), з яких 15,9% (39,9 тис. га) — померли, а їх спадкоємці відсутні. Площа нерозподілених земель становить 11,2% (123,6 тис. га), невитребуваних земельних паїв — 88,2 тис. га (8%) [6; 21].

У результаті реформування та приватизації земельних ділянок не на всі земельні частки було витребувано, як близько 100 тис. паїв в Україні залишилися не витребуваними [7].

Загалом невитребуваний пай (земельна ділянка) — це земельна ділянка, що була запроєктована в складі єдиного земельного масиву, визначена в проектах чи схемах паювання земель КСП, без визначення меж в натурі (на місцевості), проте не була розподілена на зборах влас-

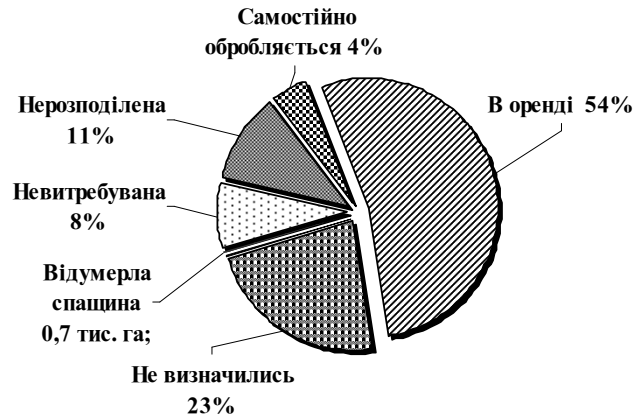


Рис. 2. Структура розпайованих земель Житомирської області за способом їх використання на 01.01.2018 р.

Джерело: за даними територіального органу Держгеокадастру у Житомирській області.

ників земельних часток (паїв) через неявку на збори осіб — власників права на земельну частку (пай) чи їх спадкоємців у результаті громадяни які мали право на них не отримали відповідного документа (сертифіката), що підтверджує це право, або власники земельних часток не оформили право власності чи померли, а їх спадкоємці не прийняли спадщину [19; 10].

Відповідно до статті 13 Закону України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)" нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку, про що зазначається у договорі оренди земельної ділянки, а власники земельних часток (паїв) чи їх спадкоємці, які не взяли участь у розподілі земельних ділянок, повідомляються про результати проведеного розподілу земельних ділянок у письмовій формі, у разі якщо відоме їх місцезнаходження [12].

Площа невитребуваних земельних паїв у Житомирській області станом на 01.01.2018 р. складає 88,2 тис. га, з яких 47,1% (41,6 тис. га) використовуються згідно з договорами, 39,7% (34,991 тис. га) не використовуються та 13,2% використовуються без правовстановлюючих документів, тобто значна частина рідко використовується без належного документального оформлення та статистичного і податкового обліку (рис. 3).

У розрізі районів Житомирської області найбільше невитребуваних (нерозподілених) земельних часток налічується у Коростенсько-

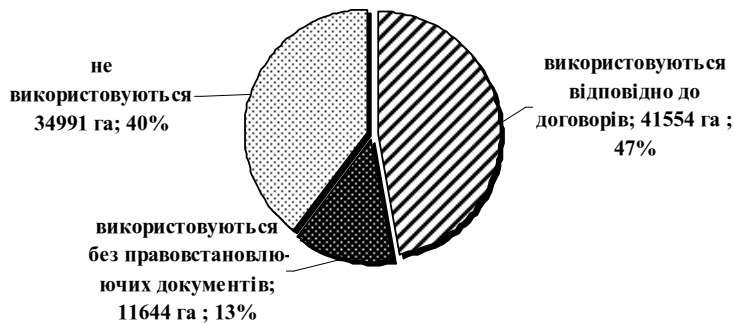


Рис. 3. Розподіл не витребуваних земельних часток (паїв) за способом використання у Житомирській області станом на 01.01.2018 р.

Джерело: за даними територіального органу Держгеокадастру у Житомирській області.

му районі (10693 га), з яких 81% використовуються відповідно до договору оренди. У Малинському районі — 9382 га, з яких 61% використовують відповідно до договорів, а 39% не використовують взагалі. У Радомишльському районі з 8247 га використовуються лише 11%, а 89% не використовують або відповідні документи відсутні. У Андрушівському та Бердичівському районах усі невитребувані паї використовуються без правовстановлюючих документів, у Ружинському — 95%, Попільнянському — 83% (табл 3).

Відповідно до законодавства України невитребувана земельна ділянка може бути пере-

дана до комунальної власності територіальної громади, на території якої вона розташована, у порядку визнання майна безхазяйним, за рішенням суду, у разі якщо до 1 січня 2025 року власник невитребуваної земельної частки (паю) або його спадкоємець не оформить право власності на земельну ділянку [11].

Крім невитребуваних земельних паїв, у процесі реформування земельних відносин утворилися земельні ділянки зі статусом відумерлої спадщини. Відумерла спадщина — це земельна ділянка, яка належала особам, що померли, а спадщина залишилась через відсутність спадкоємців чи їх відмову від спадщини, або вчасно не було подано заяву про прийняття спадщини.

Відповідно до Цивільного Кодексу статті 1277 "У разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття орган місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини, а якщо до складу спадщини входить нерухоме майно — за його місцезнаходженням, зобов'язаний подати до суду заяву про визнання спадщини відумерлою.

У разі якщо на об'єкті нерухомого майна на момент відкриття спадщини знаходиться рухоме майно, що входить до складу спадщини, таке рухоме майно переходить у власність територіальної громади, якій передано відповідну земельну ділянку. Відповідно до Закону України від 20.09.2016 р. "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо правової долі земельних ділянок, власники яких померли" землі відумерлої спадщини передаються у комунальну власність територіальній громаді за місцем розташування спадщини.

У Житомирській області станом на 01.01.2018 р. знаходиться 651 га земель відумерлої спадщини. Найбільше цих земель знаходиться у 4 районах: Новоград-Волинському — 183 га (28,1%), Володарсько-Волинському 112 га (17,2%), Любарському 105 (16,1%) та Ружинському

Таблиця 3. Використання нерозподілених земельних паїв у Житомирській області станом на 01.01.2018 р.

Назва району	Загальна площа нерозподілених земельних паїв, га	З них					
		використовуються відповідно до договору,		використовуються без правовстановлюючих документів		не використовуються	
		га	%	га	%	га	%
Андрушівський	3103	-	0,0	3103	100,0	-	-
Баранівський	4226	2081	49,2	-	-	2145	50,8
Бердичівський	1060	-	-	1058	99,8	2	0,2
Брусилівський	1132	-	-	-	-	1132	100,0
Вол.-Волинський	7372	4381	59,4	-	-	2991	40,6
Смільчинський	1413	1413	100,0	-	-	-	-
Житомирський	869	26	3,0	-	-	843	97,0
Коростенський	10693	8662	81,0	-	-	2031	19,0
Коростишівський	455	-	-	-	-	455	100,0
Лугинський	3785	2410	63,7	-	-	1375	36,3
Любарський	424	424	100,0	-	-	-	-
Малинський	9382	5741	61,2	-	-	3641	38,8
Народицький	3468	2327	67,1	-	-	1141	32,9
Нов.-Волинський	5293	3030	57,2	595	11,2	1668	31,5
Овруцький	5246	216	4,1	2940	56,0	2090	39,8
Олевський	394	-	-	-	-	394	100,0
Попільнянський	1783	143	8,0	1473	82,6	167	9,4
Радомишльський	8247	903	10,9	-	-	7344	89,1
Романівський	1308	1082	82,7	-	-	226	17,3
Ружинський	2608	133	5,1	2475	94,9	-	-
Червоноармійський	5014	4214	84,0	-	-	800	16,0
Черняхівський	7135	2535	35,5	-	-	4600	64,5
Чуднівський	3779	1833	48,5	-	-	1946	51,5
Разом	88189	41554	47,1	11644	13,2	34991	39,7

Джерело: за даними територіального органу Держгеокадастру у Житомирській області.

районах 96 га (14,7%), які складають 76,2% від загальної площі земель відумерлої спадщини області. У 2017 р. із загальної площі відумерлої спадщини в оренду було надано лише 14 %. Орендна плата за такі земельні ділянки у 2017 р. становила 5248 грн/га, що значно вище, ніж оренда за земельні паї (різниця ставить 5 разів).

Також у Житомирській області налічується 39896 га земель, що знаходяться у невизначеному стані, оскільки 12997 осіб (власників паїв) померли, а спадкоємці відсутні, але відумерлою спадщиною їх не визначено.

У регулюванні земельних відносин важливе значення відіграє нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення. Оцінка земель входить до єдиної державної системи земельно-кадастрових робіт і є складовою державного земельного кадастру, яка включає бонітування ґрунтів, економічну оцінку земель і грошову оцінку земельних ділянок. Потреба у грошовій оцінці земель сільськогосподарського призначення виникла при входженні економіки нашої держави в ринкові відносини [7]. Оскільки грошової оцінки не було, то вартість землі не включалась до собівартості продукції і прибуток на неї не нараховувався. У результаті сільськогосподарські товаровиробники недотримували кошти, що гальмувало розвиток сільськогосподарського виробництва [3, с. 35].

З плином часу нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь зазнала суттєвих змін. Так станом на 1 січня 2018 р. нормативна грошова оцінка 1 га ріллі у Житомирській області проти 1995 р. зросла у 8,7 раза і становить 21165,27 грн/га, проте є найнижчим показником в Україні. Нормативна грошова оцінка по багаторічним насадженням, сіножатям пасовищам зростає у 4,8 рази (рис. 4).

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель в Україні була затверджена 01.07.1995 р. при підготовці до передачі земель у колективну власність та їх розпаюванні. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 р. № 783 "Про

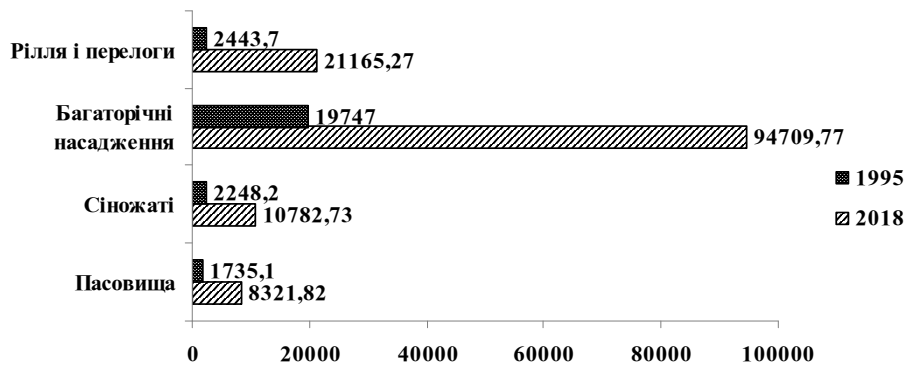


Рис. 4. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь Житомирської області, грн/га

Джерело: за даними Держгеокадастру [4].

проведення індексації грошової оцінки земель" та Податкового кодексу України у країні була запроваджена індексація нормативної грошової оцінки земель на відповідний коефіцієнт (рис. 5).

У 2012 р. коефіцієнт індексації становив 1,756 і нормативна грошова оцінка 1 га ріллі підвищилась до 13731,64 грн. У 2015 р. коефіцієнт становив 1,249, що забезпечило зростання величини нормативної грошової оцінки 1 га до 17150,82 грн. У 2017 р. коефіцієнт індексації становив 1,2 у результаті чого нормативна грошова оцінка підвищилась до 20580,98 грн/га.

Ґрунтовий покрив Житомирської області є дрібноконтурним, домінують малопродуктивні дерново-підзолисті ґрунти, які займають 50% сільськогосподарських угідь. Чорноземні та чорноземнолугові ґрунти займають лише 14,2%. Найбільш родючі ґрунти зосереджені у південно-лісостеповій частині: сірі лісові, темно-сірі опідзолені та чорноземи опідзолені, чорноземи типові, лучні та чорноземно лучні, дерново глейові (рис. 6).

Досліджуючи розмір нормативної грошової оцінки орних земель Житомирської області в розрізі районів, стає очевидним, що найвища грошова оцінка ріллі має місце в Ружинському районі (37713,97 грн/га), оскільки там переважають опідзолені ґрунти та малогумусні чор-

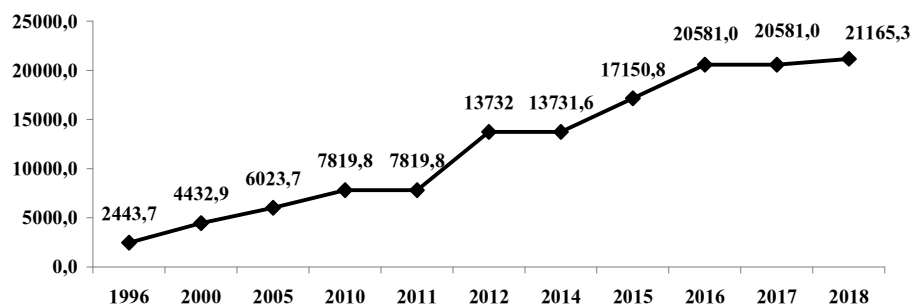


Рис. 5. Нормативна грошова оцінка ріллі в Житомирській області (на початок року), грн/га

Джерело: за даними Держгеокадастру [4].

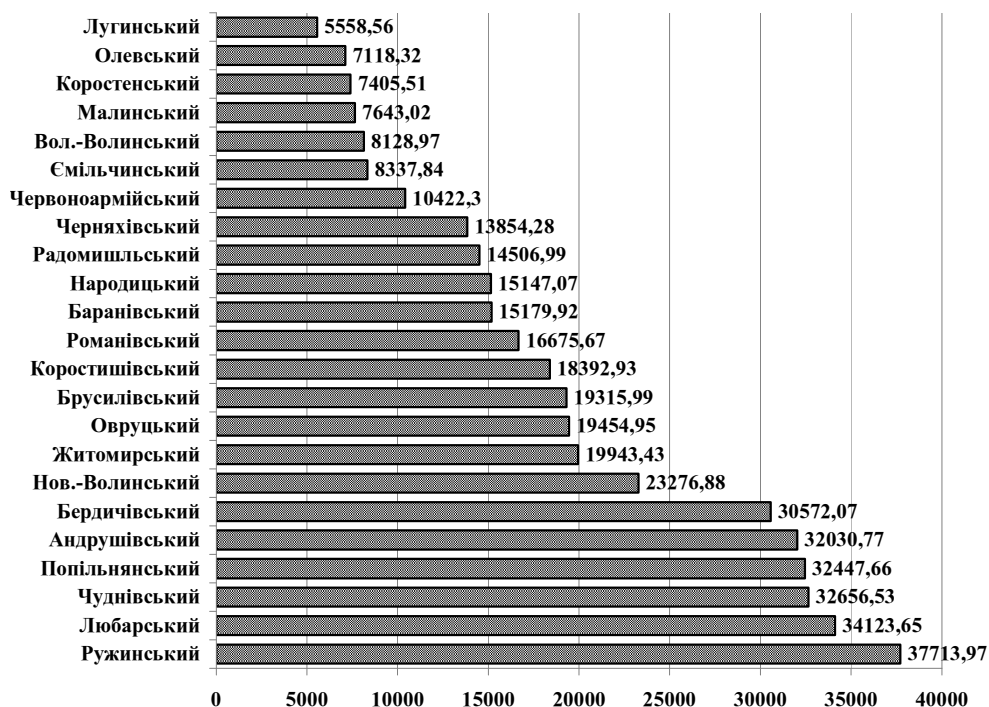


Рис. 6. Нормативна грошова оцінка ріллі у Житомирській області станом на 01.01.2017 р., грн/га

Джерело: за даними ННЦ "Інститут аграрної економіки".

ноземи. Найнижча грошова оцінка ріллі в Лугинському районі (5558,56 грн/га), де переважають дерново-підзолисті ґрунти, які характеризуються легким гранулометричним складом та високою кислотністю.

Незважаючи на те, що на операції з купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення діє мораторій, спостерігається рух права на земельні частки (паї), оскільки в умовах дії мораторію дозволено передавати земельні ділянки у спадок, дарування, обмінювати на іншу земельну ділянку чи викупувати для суспільних потреб [21]. Станом на 01.01.2017 р. у Житомирській області було зафіксовано 52070 шт. нотаріально посвідчених переходів прав на земельну ділянку, загальною

площею 169,4 тис. га. Із них були успадковано 164,5 тис. га (97,1%), подаровано — 2,7 %, обмінано — 0,1 % та продано — 0,1%.

Попри позитивні зрушення у земельному реформуванні виробництво сільськогосподарської продукції зазнало спаду як в Україні загалом, так й у Житомирській області зокрема. Спад виробництва відбувся у результаті стримування процесу реорганізації господарських структур колективного типу та несприятливої цінової політики. Такий процес мав місце до 1999 р. включно. У цей період показники ефективності агросектору були найменшими. Після реформування колективних сільськогосподарських виробничих структур в агроформування ринкового типу, розширення

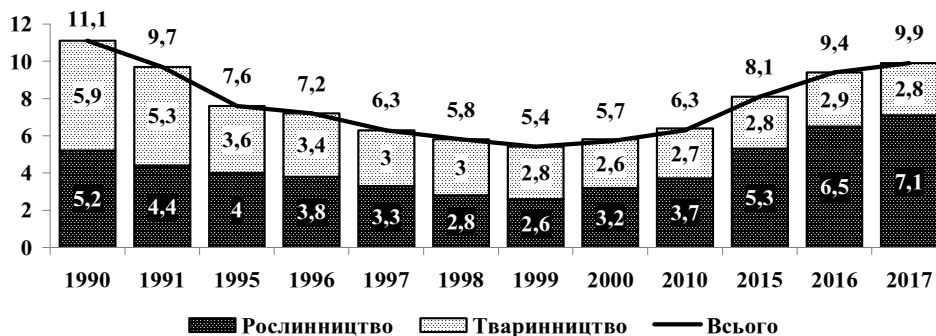


Рис. 7. Динаміка виробництва валової продукції сільськогосподарства у Житомирській області, млрд грн

Джерело: за даними [16; 17].

земельних площ у фермерських господарств та господарств населення виробництво почало поступово зростати. Нині виробництво продукції сільськогосподарства порівняно з 1999 р. зросло на 83,3% і становить 9,9 млрд грн.

За досліджуваний період також відбулися зміни й у структурі виробництва. Так, у 1990 р.

співвідношення рослинництва до тваринництва було 47:53, а у 2017 р. — 72:28 (рис. 7).

ВИСНОВКИ

У ході приватизації земельних ділянок, не всі земельні частки було витребувано, у результаті чого сформувалися невитребувані земельні паї. Згодом додалася ще одна категорія земель — землі відумерлої спадщини, кількість яких з кожним роком збільшується. Оскільки питання, щодо використання таких земель є недостатньо врегульованими тривалий час використання таких земель проводилося без відповідного документального оформлення, наслідком чого стало неодержання значних сум коштів місцевими бюджетами, що мали б надійти від плати за їх використання.

Література:

1. Добряк Д.С., Карплюк Д.І., Бабміндра І.Р. Сучасний землеустрій — основоположний державний механізм управління в галузі використання та охорони земельних ресурсів. Землеустрій і кадастр. — 2007. — № 2. — С. 3—8.

2. Дорош Й.М. Землеустрій як основний механізм формування земельних відносин в умовах трансформаційної економіки. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. — 2012. — № 1—2. — С. 6—14.

3. Еволюція методологічних і методичних аспектів оцінки земель в Україні (наукова доповідь) / М.М. Федоров, В.Я. Месель-Веселяк, та ін. — К.: ННЦ "ІАЕ", 2017. — 84 с.

4. Інформація про нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення, 01.01.2018. URL: <http://land.gov.ua/info/informatsiia-pro-normatyvnu-hroshovu-otsinku-zemel-silskohospodarsko-ho-pryznachennia-01-01-2016>

5. Лісовий кодекс України від 21.01.1994 № 3852-ХІІ (зі змінами) База даних "Законодавство України" / ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3852-12>

6. Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Економіка АПК. — 2016. — № 12. — С. 5—15.

7. Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В. Трансформація земельних відносин у сільському господарстві (аналітичний огляд). — К.: ННЦ "ІАЕ", 2015. — 52 с.

8. Месель-Веселяк В. Я. Реформування аграрного сектора економіки України (здобутки проблеми, вирішення). Вісник економіки наук України. — 2010. — № 2. — С. 205—211.

9. Новаковський А.Я., Третяк А. М. Основні положення концепції розвитку земельної ре-

форми в Україні. — К.: Центр земельної реформи, 2000. — 96 с.

10. Постанова Вищого господарського суду України від 15.01.2015 у справі № 924/686/14. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/SD150511.html

11. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні: Закон України від 10.07.2018 № 2498-VIII. База даних "Законодавство України" / ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19>

12. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 05.06.2003 № 899-IV (зі змінами). База даних "Законодавство України" / ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15>

13. Регіональна доповідь про стан навколишнього природного середовища у Житомирській області у 2013 р. URL: http://ecology.zt.gov.ua/reg_dop-1.html

14. Регіональна доповідь про стан навколишнього природного середовища у Житомирській області у 2015 році. URL: <http://ecology.zt.gov.ua/2015.htm>

15. Сапич В.І. Теоретико-методологічні засади розвитку відносин власності на землю. Вісник Сумського національного аграрного університету. Серія: Економіка і менеджмент. — 2014. — № 4. — С. 41—47. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vsna_ekon_2014_4_11

16. Статистичний збірник. Валова продукція сільського господарства України 1990—2010. — Київ. Держстат, 2012. — 48 с.

17. Статистичний щорічник. Сільське господарство України 2017. — К.: Держстат, 2018. — 245 с.

18. Третяк А. Стратегічні напрями розвитку земельних відносин в Україні на 2015—2025 роки. Землепорядний вісник. — 2014. — № 12. — С. 18—22. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zv_2014_12_7

19. Харченко А. Невитребувані паї: визначення, оренда, реєстрація URL: <https://uteka.ua/publication/agro-4—zemlya-ta-zemelni-pravovidnosini-32-nevitrebuvani-pai-viznachennya-orenda-reyestraciya>

20. Ходаківська О.В. Особливості регулювання орендної плати за землі державної власності. Економіка АПК. — 2016. — № 6. — С. 49—60.

21. Ходаківська О.В., Левек Р. Земельні відносини: пошук балансу інтересів між державним регулюванням та неолібералізмом. Економіка АПК. — 2018. — № 6. — С. 5—17.

References:

1. Dobryak, D.S. Karplyuk, D.I. and Babmindra, I.R. (2007), "Modern land management is a fundamental state control mechanism in the field of land use and protection", *Zemleustriy i kadastr*, vol 2, pp. 3—8.
2. Dorosh, Y.M. (2012), "Land system as the main mechanism for forming land relations in a transformational economy", *Zemleustriy, kadastr i monitorynh zemel*, vol. 1—2, pp. 6—14.
3. Fedorov, M. M. and Mesel-Veselyak, V. YA. (2017), *Evolyutsiya metodolohichnykh i metodychnykh aspektiv otsinky zemel v Ukrayini (naukova dopovid) [Evolution of methodological and methodical aspects of land valuation in Ukraine (scientific report)]*, NNTS "IAE", Kyiv, Ukrainian.
4. State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography & Cadastre (2018), "Information on normative monetary valuation of agricultural lands, 01.01.2018" available at: <http://land.gov.ua/info/informatsiia-pro-normatyvnu-hroshovu-otsinku-zemel-silskohospodarskoho-pryznachennia-01-01-2016> (Accessed 15 March 2019).
5. The Verkhovna Rada of Ukraine (1994), "Forest Code of Ukraine", available at: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3852-12> (Accessed 15 March 2019).
6. Lupenko, Yu. O. and Khodakivska, O. V. (2016), "Scientific principles of introduction of market circulation of agricultural land" *Ekonomika APK*, vol. 12, pp. 5—15.
7. Lupenko, Yu.O. and Khodakivska, O.V. (2015), *Transformatsiya zemelnykh vidnosyn u silskomu hospodarstvi (analitichnyi ohliad) [The transformation of land relations in agriculture (analytical review)]*, NNTS "IAE", Kyiv, Ukraine.
8. Mesel-Veseliak, V. Ya. (2010), "Reforming the agrarian sector of Ukraine's economy (achievements of the problem, solution)", *Visnyk ekonomiky nauk Ukrayiny*, vol. 2, pp. 205—211.
9. Novakovskii, L. Ya. and Tretyak, A.M. (2000), *Osnovni polozhennya kontseptsii rozvytku zemelnoyi reformy v Ukrayini [Basic provisions of the concept of land reform in Ukraine]*, Tsentr zemelnoyi reformy, Kyiv, Ukraine.
10. Supreme economic court of Ukraine (2015), "Resolution of 15.01.2015 number 924/686/14" "On the invalidation of instructions in respect to the use of land", available at: http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/SD150511.html (Accessed 15 March 2019).
11. The Verkhovna Rada of Ukraine (2018), The Law of Ukraine "On amendments to some legislative acts of Ukraine on the solution of the issue of collective ownership of land, improvement of land use rules in massifs of agricultural land, prevention of raidering and stimulation of irrigation in Ukraine", available at: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19> (Accessed 15 March 2019).
12. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine "On the order of allocation in kind (on the ground) of land plots to owners of land shares (units)", available at: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15> (Accessed 15 March 2019).
13. Department of Ecology and Natural Resources of Zhytomyr Regional State Administration (2014), "Regional report on the state of the environment in Zhytomyr region in 2013", available at: http://ecology.zt.gov.ua/reg_dop-1.html (Accessed 15 March 2019).
14. Department of Ecology and Natural Resources of Zhytomyr Regional State Administration (2016), "Regional report on the state of the environment in Zhytomyr region in 2015", available at: <http://ecology.zt.gov.ua/2015.htm> (Accessed 15 March 2019).
15. Sapych, V. I. (2014) "Theoretical and methodological principles of the development of relations of land ownership", *Visnyk Sumskoho natsionalnoho ahrarnoho universytetu, Seriya : Ekonomika i menedzhment*, vol. 4, pp. 41—47, available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vsna_ekon_2014_4_11, (Accessed 15 March 2019).
16. State Statistics Service of Ukraine (2012), *Statystychnyy zbirnyk. Valova produktsiya silskoho hospodarstva Ukrayiny 1990 - 2010 [Statistical collection. Gross agricultural output of Ukraine 1990—2010]*, Derzhstat, Kyiv, Ukrainian.
17. State Statistics Service of Ukraine (2018), *Statystychnyy shchorichnyk. Silske hospodarstvo Ukrayiny 2017 [Statistical Yearbook. Agriculture of Ukraine 2017]*, Derzhstat, Kyiv, Ukrainian.
18. Tretyak, A. (2014), "Strategic directions of development of land relations in Ukraine for 2015—2025", *Zemlevporyadnyy visnyk*, vol 12, pp. 18—22, available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zv_2014_12_7 (Accessed 15 March 2019).
19. Kharchenko, A. "Unclaimed units: definition, lease, registration", available at: <https://uteka.ua/publication/agro-4> (Accessed 15 March 2019).
20. Khodakivska, O. V. (2016), "Features of regulation of rent for land of state property", *Ekonomika APK*, vol. 6, pp. 49—60.
21. Khodakivska, O.V. and Levek, R. (2018), "Land relations: the search for a balance of interests between state regulation and neoliberalism", *Ekonomika APK*, vol. 6, pp. 5—17.

Стаття надійшла до редакції 26.03.2019 р.