

ЕКОНОМІЧНА ТЕОРІЯ ТА ІСТОРІЯ ЕКОНОМІЧНОЇ ДУМКИ

УДК 332.021.8

РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УМОВАХ ФОРМУВАННЯ РИНКОВОГО ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ

О.В. Ходаківська, кандидат економічних наук.

Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки»

М.П. Мартинюк.

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру

© Ходаківська О.В., 2016.

© Мартинюк М.П., 2016.

Стаття отримана редакцією 14.04.2016 р.

Вступ. Сучасний етап соціально-економічного розвитку ознаменувався найбільш гострими й суперечливими проблемами, які сконцентровані у галузі земельної політики та земельних відносин, що є визначальними в усій системі виробничих відносин аграрної сфери. Земельні відносини – складна й багатогранна проблема, яка охоплює значне коло питань: форми власності і господарювання, ринок земель, оцінка та ціна землі, рента, податок на землю, управління земельними ресурсами, розмежування земель державної й комунальної власності, розподіл і використання коштів, котрі надходять від обігу земельних прав (земельний податок, орендна плата) тощо.

Загально визнано, що земельні відносини є основою внутрішньої продовольчої безпеки держави та її здатності реагувати на зовнішні виклики. Слід зазначити, що земельні відносини вирізняються певним економічним змістом, унікальністю предмета, з приводу якого вони виникають. Земельні відносини – результат тривалого суспільного розвитку щодо використання та охорони земель, форм власності і господарювання на ній, пріоритетних способів облаштування території та її землеустрою, що характеризуються національними, соціальними, економічними та іншими особливостями реалізації функцій землі як унікального природного ресурсу, засобу виробництва, об'єкта нерухомості, основного засобу сільськогосподарського виробництва.

Огляд останніх джерел досліджень і публікацій. Особливості розвитку земельних відносин, пов'язані з ринковими трансформаціями в аграрній сфері, знайшли відображення у наукових працях П.І. Гайдуцького, О.І. Гуторова, В.В. Горланчука, А.С. Даниленка, Д.С. Добряка, І.Г. Кириленка, О.І. Котикової, І.В. Кошкалди, П.Ф. Кулиничка, Ю.О. Лупенка, В.Я. Месель-Веселяка, Л.Я. Новаковського, П.Т. Саблука, М.М. Федорова, М.А. Хвесика та інших. Однак 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 опрацювання 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, які включають правове й економічне забезпечення розвитку і регулювання земельних відносин, удосконалення методичних підходів до оцінювання 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-практичне значення мають розроблені під керівництвом М.М. Федорова рекомендації [2], які містять пропозиції щодо вдосконалення нормативно-правової бази розвитку земельних відносин, підвищення ефективності використання земель у реформованих сільськогосподарських підприємствах, відтворення родючості ґрунтів та екологічного використання сільськогосподарських угідь, підвищення ефективності використання меліорованих земель.

Мета статті – розкрити сучасний стан і тенденції розвитку земельних відносин у сільському господарстві, виокремити існуючі проблеми та окреслити шляхи їх розв'язання.

Основний матеріал і результати. Сучасні земельні відносини слід розглядати як відносини між власниками земельних ділянок, підприємствами, організаціями, установами, органами державної влади, органами місцевого самоврядування, громадянами з приводу володіння, користування, розпорядження та управління землями, земельними ділянками, а також з приводу державного регулювання таких відносин. Формуючись згідно з ідеологічними і політичними принципами державного устрою, земельні відносини за своєю сутністю становлять сукупність правових, економічних, соціальних, природоресурсних та екологічних відносин, що виникають між суспільством і його членами у процесі використання земельних ресурсів й управління ними. Формування і матеріалізація земельних відносин здійснюється за допомогою системи об'єктивно пов'язаних адміністративно-правових та економічних заходів впливу держави на їх суб'єкти, що забезпечують права землевласників і землекористувачів, умови ефективного, раціонального й екологічного використання земельних ресурсів та їх охорону [3, с. 33].

В Україні виконано важливі етапи реформування земельних відносин шляхом роздержавлення й приватизації [4]. На початок 2014 року в приватній власності перебувало біля 31 млн га сільськогосподарських угідь, або 74,6%. Питома вага державної власності складає 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 землі державної й комунальної власності вважаються розмежованими. Так, до комунальної власності віднесено: усі 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. Станом на 01.01. 2014 у комунальній власності налічувало лише 4,7 тис. га (рис. 1).

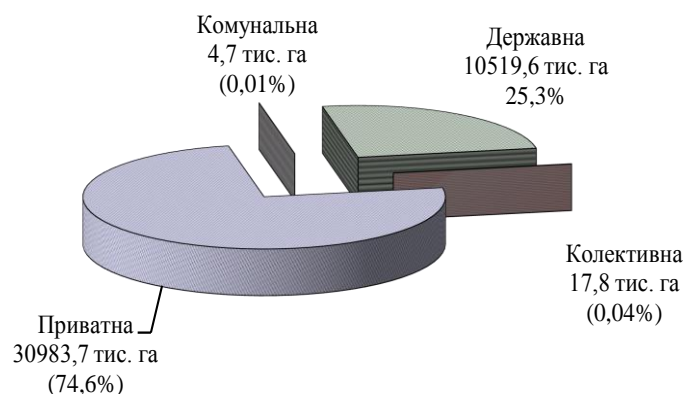


Рис. 1. Структура сільськогосподарських угідь України за формами власності, станом на 01.01.2014

Джерело: за даними Держземагенства України

Реформування земельних відносин зумовило перерозподіл земель не тільки за формами власності, а й за категоріями господарств (рис. 2). У власності та користуванні господарств населення знаходиться 38,4% сільськогосподарських угідь від їх загальної площі і 36,4% орних земель; сільськогосподарських підприємств – 39,1 і 46,7%; у фермерських господарств – 10,1 і 12,3% відповідно. Спостерігається зменшення площ ріллі в сільськогосподарських підприємствах і збільшення їх у фермерських господарствах та господарствах населення. Якщо в сільськогосподарських підприємствах на 01.01.2000 площа ріллі становила 26,7 млн га, фермерських господарствах – 1,1 млн га і господарствах населення – 4,3 млн га, то на 01.01.2014 – 15,2 млн га, 4,0 та 11,8 млн га відповідно.

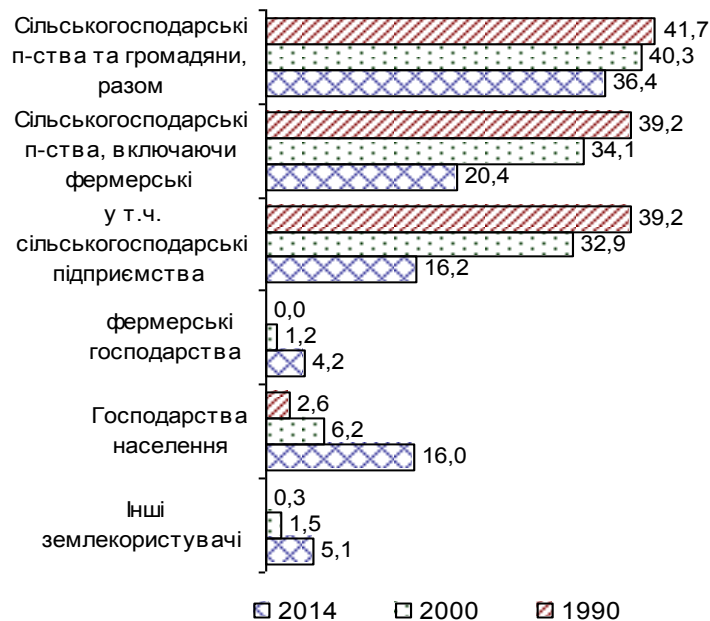


Рис.2. Розподіл сільськогосподарських угідь за категоріями господарств, млн га

За результатами паювання 6,9 млн громадян України набули право на земельну частку (пай), 6,8 млн – отримали сертифікати, з яких станом на 1 січня 2013 року 97% замінили сертифікати на державні акти на право власності на земельну ділянку (рис. 3). З 1 січня 2013 р., у зв'язку з набуттям чинності Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», видачу державних актів на право власності на земельну ділянку припинено. Замість них органами Укрдержреєстру видаються Свідоцтва про право власності на нерухоме майно.

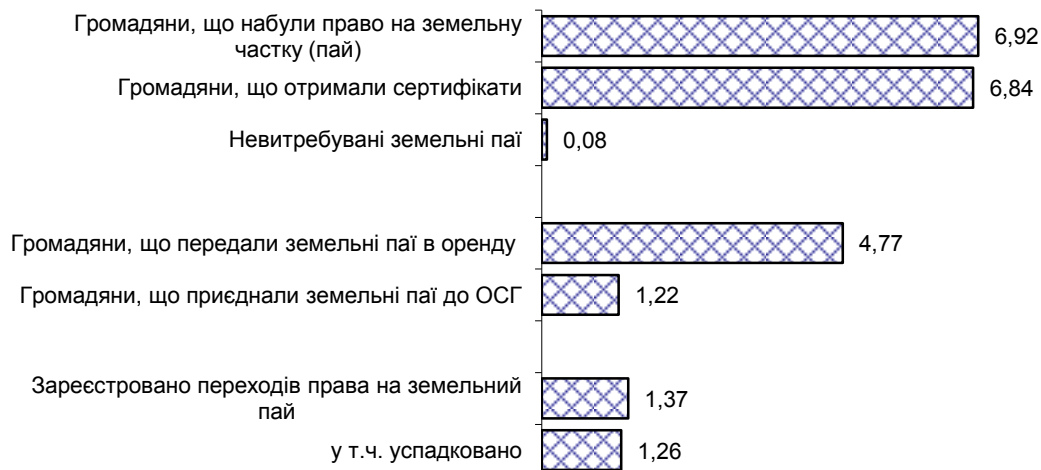


Рис. 3. Рух права на земельну частку (пай) в Україні, млн. (станом на 01.01.2014)

За даними Держземагентства донині невитребуваними залишилися 80 тис. паїв, що становить близько 320 тис. га сільськогосподарських угідь. Слід зазначити, що значна частина цих площ обробляється сільськогосподарськими товаровиробниками без належного документального оформлення.

За весь період реформування 1,4 млн, або 20%, власників земельних паїв нотаріально посвідчили перехід права власності на земельний пай. В основному трансакції пов'язані з усадкуванням.

Запровадження різних форм власності на землю дає можливість власникам земельних паїв самостійно вирішувати питання щодо їх використання. Понад 1 млн громадян приєднали земельні ділянки і земельні частки (паї) площею біля 4 млн га до особистих селянських господарств (без створення юридичної особи в межах законодавства). Крім того, громадяни подвоїли розміри своїх присадибних земельних ділянок або ділянок, наданих їм для ведення особистого селянського господарства. Нині у власності та користуванні 25 млн громадян зосереджено понад 19 млн га сільськогосподарських угідь, на яких виробляється дві третини валової продукції сільського господарства країни [4, с.17].

Понад 4,7 млн громадян, або 70% від тих, що отримали сертифікати на право на земельну частку (пай), передали їх в оренду. Площа земель, переданих в оренду, становить 17,4 млн га сільськогосподарських угідь. За рахунок орендної плати поліпшується матеріальний стан селян. Загальна сума нарахованої орендної плати за земельні паї, згідно з укладеними договорами, станом на 01.01.2014 склала 10,7 млрд грн, у тому числі 4,6 млрд грн, або 43%, нарахована селянам - пенсіонерам.

Отже, можна погодитись із твердженням професора М.М. Федорова, що на сьогоднішній день в аграрному секторі сформувалися стабільні земельні відносини, в основі яких лежить оренда земель. Орендні земельні відносини зайняли домінуючу позицію у сільськогосподарському виробництві, а орендна плата стала додатковим важелем соціальної підтримки на селі [4, с. 26].

За даними Держземагентства України, на 01.01.2014 із загальної кількості договорів (4,8 млн) 35% укладено з господарствами, де отримано земельний пай, або їх правонаступниками; 14 – з фермерськими господарствами; 50% – з іншими суб'єктами господарювання. Із загальної кількості договорів 52% (2,5 млн) укладено із селянами-пенсіонерами.

Зберігається тенденція до збільшення середньо- та довгострокової оренди. Так, станом на 1 січня 2014 року, порівняно з попереднім, кількість договорів, укладених строком на 6–10 років і більше 10-ти років, збільшилася на 4 в.п.

Розмір орендної плати за земельні паї на початок 2014 р. зріс до 616 грн за гектар (рис. 4).

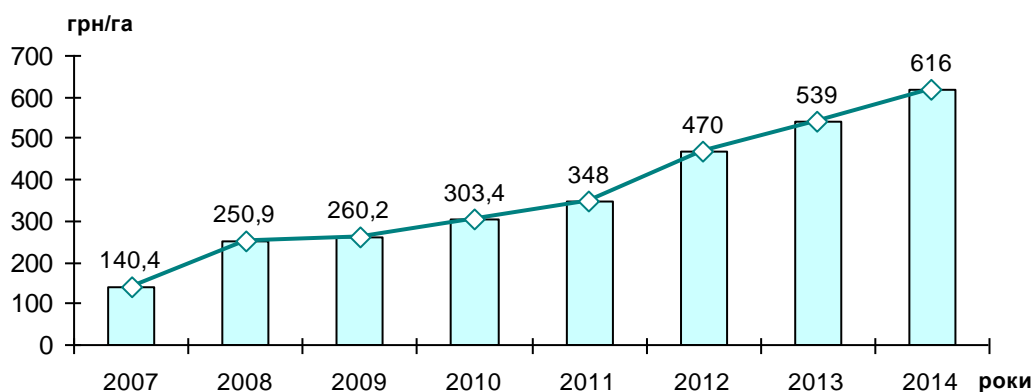


Рис. 4. Динаміка орендної плати (на початок відповідного року), грн/га

Розрахунки з орендної плати здійснюються переважно у натуральній формі (55%). Хоча з кожним роком її частка поступово скорочується, вона продовжує домінувати.

З метою завершення земельної реформи нині необхідно розробити ефективний механізм функціонування повноцінного, регульованого державою ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. На переконання провідних вітчизняних науковців «формування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення має відбуватись

еволюційним шляхом, у міру становлення і розвитку аграрного сектора економіки» [5, с. 76]. Процес його становлення має включати:

- створення відповідної нормативно-правової та методичної бази (поступово створюється; на сьогодні вже прийнято Закон України «Про державний земельний кадастр», запроваджено реєстрацію прав на земельні ділянки через систему держреєстру, законодавчо врегульовано питання із розмежуванням земель державної і комунальної власності, підготовлено законопроекти про обіг земель сільськогосподарського призначення, про передачу земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів територіальним громадам);
- створення належної ринкової інфраструктури (поступово формується; зроблено спробу створити одного із суб'єктів ринкової інфраструктури – Державний земельний банк, формується Державний земельний кадастр, розпочинають роботу земельні аукціони, консалтингові компанії тощо);
- розроблення організаційно-правового механізму оформлення та посвідчення угод щодо переходу прав на земельні ділянки в умовах функціонування їх ринкового обігу (частково сформовано; існує порядок оформлення цивільно-правового обігу земельних ділянок та прав на них, порядок оформлення ринкового обігу земельних ділянок на основі договорів-купівлі продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення тощо);
- опрацювання механізму державного регулювання ринкового обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення (потребує розроблення);
- створення запобіжних заходів щодо тінізації ринкового обігу земель та недопущення надмірної їх концентрації чи, навпаки, парцеляції.

Висновки і пропозиції. У цілому, ринкові трансформації національної економіки, невід'ємною складовою яких є земельна реформа, зумовили серйозні зрушення та привнесли корективи в організаційно-правові засади форм власності на землю й господарювання на ній. Поява досить великої кількості землевласників і землекористувачів призвела до ускладнення в земельних відносинах, що у свою чергу зумовило потребу їх удосконалення. Ринкове середовище вимагає значного поліпшення процесів регулювання земельних відносин, чим підвищує актуальність цього питання. Виникає необхідність розроблення напрямів подальшого розвитку земельних відносин, спрямованих на досягнення ефективного, екологічнобезпечного землекористування, формування відповідальності господарюючих суб'єктів за раціональне використання земель, збереження та відтворення родючості ґрунтів, удосконалення земельного законодавства, формування інфраструктури ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, включення вартості земель в економічний обіг, що сприятиме формуванню інвестиційно привабливого землекористування, розв'язанню економічних, соціальних та екологічних проблем українського села. Реалізувати ці положення можна завдяки налагодженню виваженої і послідовної державної політики та запровадження належного фінансування землеохоронної діяльності.

З метою забезпечення ефективного розвитку земельних відносин увага науковців і практиків має бути сконцентрована на пошуку шляхів удосконалення системи державного управління земельними ресурсами, створення правових і соціально-економічних механізмів ефективного реалізації прав власності на землі сільськогосподарського призначення, розроблення дієвого організаційного механізму надання територіальним громадам повноважень щодо розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності, що розташовані за межами населених пунктів. На увагу заслуговують питання щодо врегулювання на законодавчому рівні доступу органів місцевого самоврядування до відомостей Державного земельного кадастру. Потребує розроблення порядок урегулювання земельних відносин щодо невитребуваних земельних паїв і відумерщини, удосконалення управління землями сільськогосподарського призначення, що перебувають у запасі та резервному фонді.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Стратегічні напрями розвитку земельних відносин у сільському господарстві на період до 2020 року / [М. М. Федоров, О. В. Ходаківська, С. Г. Корчинська, Н. А. Солов'яненко]; за ред. Ю.О. Лупенка, М.М. Федорова. – К. : ННЦ ІАЕ, 2012. – 60 с.
2. Рекомендації щодо забезпечення розвитку земельних відносин у ринкових умовах /

М. М. Федоров, В. Я. Месель-Веселяк, П. Т. Саблук, О. В. Ходаківська. – К.: ННЦ «ІАЕ», 2009. – 60 с.

3. Ходаківська О. Економічна сутність земельних відносин у сільському господарстві / О. Ходаківська // Землевпорядний вісник. – 2012. – № 6. – С.30–33.

4. Трансформація земельних відносин до ринкових умов: матеріали XI зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників, 26–27 лютого 2009 року / П. Т. Саблук, М. М. Федоров, В. Я. Месель-Веселяк, О. В. Ходаківська та ін. / [за заг. ред. П. Т. Саблука]. – Київ : ННЦ ІАЕ, 2009. – 115 с.

5. Федоров М.М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2007. – № 5. – С. 73–78.

UDC 332.021.8

Khodakovskaya O.V., PhD in economics. National Scientific Center «Institute of agrarian economy». **Martyniuk M.P.** The State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre (StateGeoCadastre). **Development of land relations in the conditions of market land turnover.** Highlight the current trends in the development of land relations in agriculture, to identify existing problems and ways to solve them. Revealed the economic essence of land relations and the results of their market transformations, namely, studied the distribution of agricultural land by ownership and management, analyzed transactions with land shares (shares), disclosed the current state of the lease of land relations. The proposals for the formation of the market of agricultural lands and ways to improve land relations in agriculture.

Keywords: land relations, agriculture, land rent, rents, land market development.

УДК 332.021.8

Ходаковская О.В., кандидат экономических наук. Национальный научный центр «Институт аграрной экономики». **Мартынюк М.П.** Государственная служба Украины по вопросам геодезии, картографии и кадастра. **Развитие земельных отношений в условиях формирования рыночного оборота земель.** Освещены современные тенденции развития земельных отношений в сельском хозяйстве, обозначены существующие проблемы, и намечены пути их решения. Раскрыта экономическая сущность земельных отношений, представлены результаты их рыночных трансформаций, а именно: изучено распределение сельскохозяйственных угодий по формам собственности и хозяйствования, проанализированы трансакции с земельными долями (паями), раскрыто современное состояние арендных земельных отношений. Сформулированы предложения по формированию рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения и пути совершенствования земельных отношений в сельском хозяйстве.

Ключевые слова: земельные отношения, сельское хозяйство, аренда земель, арендная плата, рыночный оборот земельных участков.

УДК 332.021.8

Ходаківська О.В., кандидат економічних наук. Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки». **Мартинюк М.П.** Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. **Розвиток земельних відносин в умовах формування ринкового обігу земель.** Висвітлено сучасні тенденції розвитку земельних відносин у сільському господарстві, виокремлено існуючі проблеми та окреслено шляхи їх розв'язання. Розкрито економічну сутність земельних відносин і подано результати їх ринкових трансформацій, а саме: проаналізовано розподіл сільськогосподарських угідь за формами власності й господарювання, наведено рух права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом, розкрито сучасний стан орендних земельних відносин. Сформульовано пропозиції щодо формування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення та напрями вдосконалення земельних відносин у сільському господарстві.

Ключові слова: земельні відносини, сільське господарство, оренда земель, орендна плата, ринковий обіг земельних ділянок.