

## ■ ПРОБЛЕМИ ЕКОНОМІЧНОЇ І СОЦІАЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ

УДК 332.2(477)

### ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ ©

**О.В. МАКОЛКІНА,**  
асистент кафедри  
економічної кібернетики,  
Вінницький національний  
аграрний університет  
(м. Вінниця)

*Стаття присвячена визначенню проблем та перспектив розвитку земельних відносин в Україні та шляхів їх вирішення. Визначено, що земля є найціннішим природним багатством і головним джерелом існування людства, а для України земельні ресурси є одним із найцінніших її багатств. Досліджено сутність, складові та проблеми становлення ринку землі в Україні. У статті запропоновано ряд практичних рекомендацій щодо розвитку ринку землі в Україні. Проаналізовано світовий досвід у сфері функціонування ринку землі та земельних відносин, на основі чого визначено ключові елементи системи державного регулювання земельних відносин, впровадження яких є доцільним в Україні.*

**Ключові слова:** земля, розвиток, оренда, продаж, земельні відносини, ринок землі, земельна реформа, мораторій.

**Рис. 1. Табл. 1. Літ. 12.**

**Постановка проблеми.** Земельні відносини в Україні являють собою сукупність суспільних відносин, що стосуються володіння, користування та розпорядження землею, носять об'єктивних характер і є економічними відносинами. Економічна сутність земельних відносин зумовлена відносинами власності на землю як на обов'язкову умову матеріального виробництва та іншої соціальної діяльності. Земельні відносини в Україні сьогодні є одним із найбільш нагальних питань, адже в Україні досі немає достатньої нормативно-правової бази та інструментів державного регулювання земельних відносин. За майже 25 років з моменту оголошення земельної реформи Україна так і не визначилась, як буде розпоряджатися одним із найголовніших своїх багатств – землею. За цей час українська земельна реформа стала найдовшою у світовій історії. У зв'язку з цим надзвичайно актуальним є дослідження проблем та перспектив розвитку земельних відносин та запровадження механізму функціонування ринку землі в Україні.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблемою регулювання земельних відносин в Україні займається широке коло вітчизняних науковців: І. Бистряков, Ю. Білик, Н. Бурлака, П. Гайдуцький, А. Даниленко, С. Дорогунцов, Й. Дорош, Г. Калетнік [7, 9], О. Кубай [10], О. Ковалишин, А. Мірошніченко, А. Мартин [1], Л. Новаковський, В. Новодворська [11], О. Новоторов, С. Осипчук, П. Саблук [3], М. Слободиська [10], А. Сохнич, А. Третяк [2], М. Федоров, М. Хвесик, А. Юрченко та багато інших.

© О.В. МАКОЛКІНА, 2017

**Формулювання цілей статті.** Метою даної статті є аналіз сучасних земельних відносин в Україні та визначення перспективних напрямків їх розвитку.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Україна є великою аграрно-промисловою державою. Вона має потужний земельно-ресурсний потенціал, в якому частка родючих чорноземів становить понад 50 %. Із 60,3 млн. га земель майже 70 % припадає на сільськогосподарські угіддя, 10 млн. га - на лісові угіддя (рис.1). Земельний фонд України нині максимально залучений до господарського обороту. За рівнем розораності території (54,2 %) вона посідає перше місце в світі. Якщо в середньому на душу населення в Польщі припадає 0,38 га, у Франції – 0,30 га, то в Україні – 0,64 га ріллі, або відповідно в 1,7 і 2,1 разу більше [10].

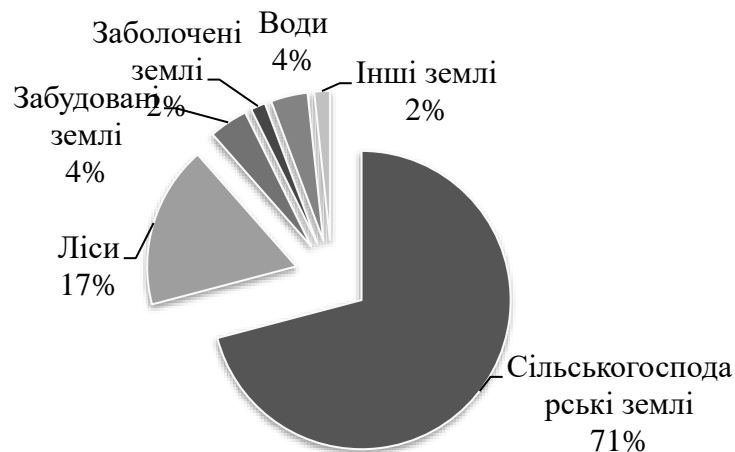


Рис. 1. Структура земельних ресурсів України [10]

Незважаючи на значний потенціал земельних ресурсів в Україні, рівень економічної ефективності їх використання є вкрай низьким, крім того, звичним явищем є деградація ґрунтів. Вирішення даних проблем потребує активної державної політики у сфері земельних відносин та завершення земельної реформи.

Практична реалізація реформи почалась ще у 1992 році з початком процесу роздержавлення земель сільськогосподарського призначення. Земельна реформа, що здійснювалась в Україні, була спрямована на перебудову відносин землекористування, відновлення приватної власності на землю, створення нових господарських формувань. Земельна реформа передбачала комплекс правових, економічних, технічних і організаційних заходів, здійснення яких забезпечує вдосконалення земельних відносин, перехід до нового земельного устрою та формування і розвиток ринку землі.

Сьогодні земельна реформа реалізується в межах Стратегії розвитку сільського господарства і сільських територій в Україні на 2015-2020 роки, де визначені три основні напрямки реформування земельних відносин, а саме:

1. Запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення, дерегуляція обороту прав на землю, стале землекористування та консолідація землеволодіння та землекористування.
2. Вдосконалення та розвиток системи кадастру та реєстрації речових прав на нерухоме майно.
3. Забезпечення та захист прав на земельні ділянки [11].

Отже, саме формування ринку землі є одним із основних пріоритетів сучасності. Ринок землі в Україні може реалізуватися за допомогою таких ринкових операцій, як купівля-продаж, оренда, іпотека, обмін. На сьогоднішній день купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення не здійснюється, що пов'язано із дією мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

У рамках мораторію дозволено:

- здати пай в оренду;
- обміняти на іншу земельну ділянку;
- залишити пай у спадщину;
- продати свій пай неофіційно.

Мораторій забороняє:

- легальний продаж земельної ділянки;
- зміну цільового призначення земельної ділянки;
- внесення права на пай до статутних капіталів господарських товариств;
- передачу паю у заставу.

Зняття мораторію та формування повноцінного ринку землі в Україні сьогодні постає як нагальна потреба, зумовлена рядом таких об'єктивних факторів:

1. Програмою реформування економіки, схваленою ключовим кредитором країни - Міжнародним валютним фондом, що передбачає відкриття ринку землі, як засобу приваблення інвестицій і технологій в Україну;

2. Наявністю приватної власності на землю, яка зумовлює потребу повноцінного обміну її на умовах купівлі-продажу.

Тим не менше, запровадження ринку землі в Україні сьогодні, з урахуванням існуючої політичної та соціально-економічної ситуації, може мати катастрофічні наслідки не лише економічного характеру, але і створити загрозу національній безпеці. Неможливість запровадження ринку землі в Україні сьогодні пояснюється:

1. Неплатоспроможністю населення, яке має попит на землю;

2. Неврегульованістю багатьох питань земельних відносин, відсутністю достатньої нормативно-правової бази;

3. Відсутністю досконалої ринкової інфраструктури та системи ціноутворення на землю;

4. Неготовністю сільського населення брати участь у купівлі-продажу земель [7].

Перед початком реформи необхідно розв'язати ряд ключових проблем. По-перше, потрібно вирішити, хто має право купувати землю. Необхідно зберегти мораторій на торгівлю землями сільськогосподарського призначення для іноземців мінімум на 10 років, особливо в умовах низької капіталізації цього активу. По-друге, визначити розмір земельної ділянки на основі того, що здача землі в оренду власниками не повинна забезпечувати їм доходи рівня середнього класу. В іншому випадку власники землі просто перестануть займатись фермерством. По-третє, визначити, хто буде мати пріоритет покупки. Першочергове право можна віддати місцевим жителям, після того – іншим громадянам України, орендаторам. Перші успішні кроки у вирішенні даних питань було представлено у Проекті Закону “Про ринок земель” № 9001-д від 07.12.2011, який було внесено на розгляд Калетніком Г.М., Сігалом Є.Я., Терещуком С.М. та іншими [9].

Так, законопроект передбачав зменшення граничної максимальної площі земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва у приватній власності однієї особи, яка не може перевищувати 100 гектарів незалежно від природно - сільськогосподарської зони.

Законопроектом було введено обмеження на площу орендованих земель. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, яка може перебувати в оренді однієї особи з урахуванням пов'язаних осіб та осіб, пов'язаних з нею відносинами контролю, не може перевищувати 6000 гектарів сільськогосподарських угідь на території одного району та не більше 5 відсотків площі сільськогосподарських угідь на території області.

Законопроектом звужено коло осіб, що мають переважне право на придбання земельної ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та особистого селянського господарства. Відповідно до проекту таке право мають орендар, власники суміжних земельних ділянок сільськогосподарського призначення, а також співвласники тих земельних ділянок, що перебувають у спільній власності. У разі, коли намір реалізувати переважне право виявили кілька осіб, пріоритет на реалізацію переважного має орендар.

Для фермерських господарств, а також молодих спеціалістів, які займаються веденням особистого селянського господарства, законопроектом надається можливість викупити земельні ділянки з розстроченням платежу строком на 20 років [9].

Не менш важливим для формування ефективного ринку землі та подальшого розвитку земельних відносин в Україні є аналіз світового досвіду у даному питанні. Варто звернутися до досвіду Австралії, Данії, Іспанії, США, Франції, Швеції та інших країн стосовно особливостей функціонування в них ринку земель сільськогосподарського призначення. У більшості країн існує ряд запобіжних заходів, які передбачають заборону на певний період продажу землі (Іспанія, Франція, США), вимоги щодо одержання дозволу уряду на купівлю сільськогосподарських земель (Швеція), встановлення максимального розміру наділу у власності сім'ї (Данія), переведення земель з однієї категорії в іншу лише з дозволу відповідних державних органів тощо [11, с. 15].

Досить часто необхідною умовою для набуття права оренди або права придбання земельної ділянки є вимога, щоб орендар або покупець був місцевим жителем, мав професійну підготовку, досвід роботи і необхідний капітал для ефективного використання земель, які він отримує у власність або користування (Данія, Німеччина, Фінляндія, Нідерланди, Італія) [8].

Крім того, значна частина країн у своїй аграрній політиці використовують обмеження щодо площ земельних угідь, які можуть знаходитися у власності однієї особи або сім'ї (табл. 1).

Таким чином, можна зробити висновки, що на вирішення питань формування ринку сільськогосподарських земель в різних країнах вагомий вплив мали, насамперед, їх соціально-економічні, етнокультурні, історичні, природні й інші особливості, які означили значну різноманітність форм земельного устрою в світі. Для України важливим є запозичення найкращого світового досвіду у сфері регулювання земельних відносин з обов'язковою адаптацією його до національно-культурних особливостей.

Таблиця 1

**Порівняльний аналіз максимально допустимих площ земельних ділянок у власності у різних країнах світу [8]**

Країна	Мінімальна допустима площа земель у власності	Максимально допустима площа земель у власності за законом
Німеччина	1 га	400-500 га – залежно від умов федеральних земель
Польща	1 га	до 300 га, а із спадком – до 500 га
Іспанія	не існує	250 га, для зрошуваних земель – 50 га, для пасовищ – 1000 га
Франція	не існує	для орендарів 200 га
Японія	0,5 га	3 га
США	реалізацією продукції на 1000 доларів	не існує
Румунія	не існує	200 га

**Висновки.** Підвищення ефективності використання земельних ресурсів України є одним із пріоритетних та стратегічно важливих завдань для її подальшого розвитку. Основою підвищення ефективності є завершення земельної реформи, яке передбачає функціонування ринку землі, проте дане питання й досі залишається одним із найбільш проблемних, оскільки ряд об'єктивних соціально-економічних факторів створюють значні загрози при відкритті вільного ринку землі. За таких умов доцільним є використання провідного світового досвіду у галузі функціонування ринку землі та земельних відносин в цілому та часткове запровадження даного досвіду у вітчизняну практику із урахування національно-культурних особливостей.

**Список використаних джерел**

1. Мартин А.Г. Розвиток земельних відносин в Україні у середньостроковій перспективі: цілі та завдання [Електронний ресурс] / А.Г. Мартин // Інтернет видання "Земельна спілка України". – Режим доступу: <http://www.zsu.org.ua>.
2. Третяк А. Стан та шляхи розвитку земельних відносин і системи землекористування в аграрному комплексі України / А. Третяк // Землевпорядний вісник. – 2008. – № 6. – С. 4-14.
3. Аграрний сектор економіки України (стан і перспективи розвитку) / М. В. Зубець, П. Т. Саблук, В. Я. Месель-Веселяк, М. М. Федоров [та ін.]; за ред. М. В. Присяжнюка, М. В. Зубця, П. Т. Саблука, В. Я. Месель-Веселяка, М. М. Федорова. – К. : ННЦ "ІАЕ", 2011. – 1008 с.
4. Попов А.С. Сучасний стан і основні тенденції використання земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс] / А.С. Попов // Ефективна економіка. – 2016. – №2. – Режим доступу: <http://www.economy.nauka.com.ua>.
5. Данкевич А. Розвиток орендних земельних відносин в умовах корпоратизації / А. Данкевич // Землевпорядний вісник. – 2015. – № 10. – С. 34-39.
6. Моніторинг земельних відносин. Статистичний щорічник [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua>.

7. Калетнік Г. М. Перспективи розвитку земельних відносин та ринку землі в Україні/ Г. М. Калетнік, С. В. Козловський// Агросвіт. – 2012. – №12.– С. 2-6.
8. Ступень Р.М. Світовий досвід формування ринку сільськогосподарських земель / Р.М. Ступень // Збалансоване землекористування. – 2015. – №4. – С. 125-128.
9. Проект Закону “Про ринок земель” № 9001-д від 07.12.2011[Електронний ресурс] / Г.М. Калетнік, Є.Я.Сігал, С.М.Терещук // Офіційний портал ВРУ. – Режим доступу: <http://w1.c1.rada.gov.ua/>.
10. Слободиська М.В. Земельні ресурси як складова організаційно-економічного потенціалу сільськогосподарських підприємств [Електронний ресурс] / М.В. Слободиська // Економіка. Фінанси. Менеджмент: актуальні питання науки і практики. – 2016. – № 12 (16). – С. 109-117. – Режим доступу: [efm.vsau.org](http://efm.vsau.org).
11. Іщенко Я.П. Облікові аспекти користування землею на умовах емфітевзису / Я.П. Іщенко, В.В. Новодворська // Економіка. Фінанси. Менеджмент: актуальні питання науки і практики. – 2016. – № 10 (14). – С. 124-135. – Режим доступу: [efm.vsau.org](http://efm.vsau.org).
12. Кубай О.Г. Земельний аспект у сфері формування продовольчої безпеки [Електронний ресурс]/ О.Г. Кубай, Х.М. Коломієць // Економіка. Фінанси. Менеджмент: актуальні питання науки і практики. – 2016. – № 11 (15). – С. 52-62. – Режим доступу: [efm.vsau.org](http://efm.vsau.org).

#### Список джерел у транслітерації/References

1. Martyn A.H. Rozvytok zemelnykh vidnosyn v Ukraini u serednostrokovii perspektyvi: tsili ta zavdannia [Elektronnyi resurs] / A.H. Martyn // Internet vydannia "Zemelna spilka Ukrainy". – Rezhym dostupu: <http://www.zsu.org.ua>.
2. Tretiak A. Stan ta shliakhy rozvytku zemelnykh vidnosyn i systemy zemlekorystuvannia v ahrarnomu kompleksi Ukrainy / A. Tretiak // Zemlevporiadnyi visnyk. – 2008. –№ 6. – S. 4-14.
3. Ahrarnyi sektor ekonomiky Ukrainy (stan i perspektyvy rozvytku) / M. V. Zubets, P. T. Sabluk, V. Ya. Mesel-Veseliak, M. M. Fedorov [ta in.]; za red. M. V. Prysiashniuka, M. V. Zubtsia, P. T. Sabluka, V. Ya. Mesel-Veseliaka, M. M. Fedorova. – K. : NNTs "IAE", 2011. – 1008 s.
4. Popov A.S. Suchasnyi stan i osnovni tendentsii vykorystannia zemel silskohospodarskoho pryznachennia [Elektronnyi resurs] / A.S. Popov // Efektyvna ekonomika. – 2016. – №2. – Rezhym dostupu: <http://www.economy.nayka.com.ua>.
5. Dankevych A. Rozvytok orendnykh zemelnykh vidnosyn v umovakh korporatyzatsii / A. Dankevych // Zemlevporiadnyi visnyk. – 2015. – № 10. – S. 34-39.
6. Monitorynh zemelnykh vidnosyn. Statystychnyi shchorichnyk [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://land.gov.ua>.
7. Kaletnik H. M. Perspektyvy rozvytku zemelnykh vidnosyn ta rynku zemli v Ukraini/ H. M. Kaletnik, S. V. Kozlovskiy// Ahrosvit. – 2012. – №12.– S. 2-6.
8. Stupen R.M. Svitovyi dosvid formuvannia rynku silskohospodarskykh zemel / R.M. Stupen // Zbalansovane zemlekorystuvannia. – 2015. – №4. – S. 125-128.
9. Proekt Zakonu “Pro rynek zemel” № 9001-d vid 07.12.2011[Elektronnyi resurs] / H.M. Kaletnik, Ye.Ia.Sihal, S.M.Tereshchuk // Ofitsiyni portal VRU. – Rezhym dostupu: <http://w1.c1.rada.gov.ua/>.
10. Slobodyska M.V. Zemelni resursy yak skladova orhanizatsiino-ekonomichnoho potentsialu silskohospodarskykh pidpriemstv [Elektronnyi resurs] / M.V. Slobodyska // Ekonomika. Finansy. Menedzhment: aktualni pytannia nauky i praktyky. – 2016. – № 12 (16). – S. 109-117. – Rezhym dostupu: [efm.vsau.org](http://efm.vsau.org).

11. Ishchenko Ya.P. Oblikovi aspekty korystuvannya zemleiu na umovakh emfitevzysu / Ya.P. Ishchenko, V.V. Novodvorska // Ekonomika. Finansy. Menedzhment: aktualni pytannia nauky i praktyky. – 2016. – № 10 (14). – S. 124-135. – Rezhym dostupu: efm.vsau.org.

12. Kubai O.H. Zemelnyi aspekt u sferi formuvannya prodovolchoi bezpeky [Elektronnyi resurs]/ O.H. Kubai, Kh.M. Kolomiets // Ekonomika. Finansy. Menedzhment: aktualni pytannia nauky i praktyky. – 2016. – № 11 (15). – S. 52-62. – Rezhym dostupu: efm.vsau.org.

## ANNOTATION PROBLEMS AND PROSPECTS OF LAND RELATIONS IN UKRAINE

*МАКОЛКИНА Олена,  
Lecturer of the Department of Economic Cybernetics,  
Vinnytsia National Agrarian University  
(Vinnytsia)*

*The article is devoted to defining the problems and prospects of development of land relations in Ukraine and ways of solving them. The problems of the current state system of state regulation of land relations in Ukraine and problems of land market in Ukraine are analyzed. It is established, that the negative attitude toward private ownership of land and the lack of a mechanism to ensure land rights hamper the development of the land market. The article suggests a number of practical recommendations for the development of land market in Ukraine. It is stressed, that land is one of the most valuable natural resources and the main source for human existence. People come in different relations in land use, which together constitute a system of land relations of the society. The analysis of the composition of that system and its components in different countries at certain stages of their development is made, on the basis of which the key elements of state regulation are determined and suggested for introduction in Ukraine.*

**Keywords:** land, development, leasing, sales, land relations, land market, land reform, moratorium.

**Pict. 1. Tabl. 1. Lit. 12.**

## АННОТАЦИЯ ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В УКРАИНЕ

*МАКОЛКИНА Елена Владимировна,  
ассистент кафедры экономической кибернетики,  
Винницкий национальный аграрный университет  
(г. Винница)*

*Статья посвящена определению проблем и перспектив развития земельных отношений в Украине и путей их решения. Определено, что земля является ценным природным богатством и главным источником существования человечества, а для Украины земельные ресурсы являются одним из самых ценных ее богатств.*

*Исследована сущность, составляющие и проблемы становления рынка земли в Украине. Установлено, что негативное отношение к частной собственности на землю и отсутствие механизма обеспечения прав собственности на землю тормозят развитие рынка земли. В статье предложен ряд практических рекомендаций по развитию рынка земли в Украине. Проанализирован мировой опыт в сфере функционирования рынка земли и земельных отношений, на основе чего определены ключевые элементы системы государственного регулирования земельных отношений, внедрение которых целесообразно в Украине.*

**Ключевые слова:** земля, развитие, аренда, продажа, земельные отношения, рынок земли, земельная реформа, мораторий.

**Рис. 1. Табл. 1. Лит. 12.**

### **Інформація про автора**

**МАКОЛКІНА Олена Володимирівна** – асистент кафедри економічної кібернетики, Вінницький національний аграрний університет (21008, м. Вінниця, вул. Сонячна, 3, e-mail makolkina@vsau.vin.ua).

**MAKOLKINA Olena** – Lecturer of the Department of Economic Cybernetics, Vinnytsia National Agrarian University (21008, Vinnytsia, 3 Soniachna str., e-mail makolkina@vsau.vin.ua).

**МАКОЛКИНА Елена Владимировна** – ассистент кафедры экономической кибернетики, Винницкий национальный аграрный университет (21008, г. Винница, ул. Солнечная, 3, e-mail makolkina@vsau.vin.ua).

