

О. В. Анисенко,
старший викладач кафедри управління земельними ресурсами,
Чорноморський національний університет імені Петра Могили, м. Миколаїв
Т. І. Склярчук,
член школи молодого вченого кафедри управління земельними ресурсами,
Чорноморський національний університет імені Петра Могили, м. Миколаїв

DOI: 10.32702/2306-6814.2018.24.102

СВІТОВИЙ ДОСВІД КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ПАЇВ

O. Anysenko,
Senior Lecturer of Land Management Department, Petro Mohyla Black Sea National University
T. Skliaruk,
member of young scientists school, chair of land resources management,
Petro Mohyla Black Sea National University, Mykolayiv, Ukraine

WORLD EXPERIENCE OF CONSOLIDATION OF LAND SHARES

У статті проаналізовано світовий досвід консолідації земельних паїв, призначення, передумови, тривалість консолідації земель у різних країнах світу. Описані найпопулярніші та найпоширеніші методи консолідації земельних паїв у світі. З'ясовано, що консолідація земельних паїв агрохолдингами є особливою формою консолідації земель зі своїми позитивними та негативними сторонами. Позитивним наслідком є підвищення рівня капіталізації сільськогосподарського виробництва, негативним — посилення монополізму на ринку оренди землі та витіснення традиційних форм аграрного підприємництва. Обов'язковим є формування комплексу регуляторних норм щодо концентрації земельної власності у підприємницьких формуваннях такого типу. Відсутність нормування може призвести до зростання екологічних і соціальних негараздів у використанні земельних паїв та спровокувати появу кризових явищ у сільському господарстві. З'ясовано, що сьогодні відсутність відповідного законодавства в Україні є перешкодою для здійснити консолідації земель і визначено необхідність запозичення світового досвіду консолідації земель для його використання в Україні, адже виходячи зі світового досвіду, консолідація земель є дуже ефективним засобом розвитку земель сільськогосподарського призначення, який відкриває перед землекористувачами та землевласниками більше можливостей для покращення ефективності землекористування та землеволодіння.

To date, work in the field of agriculture is very popular. The whole world knows about the most fertile Ukrainian black earth. But, unfortunately, the conditions of farming on the ground deteriorate and will worsen until the existing problems are resolved through the implementation of projects and programs of integrated development of rural areas. Unfortunately, for the introduction of effective production in our country there are no large masses of land formed due to the dissection of former state farms and collective farms. Therefore, it is necessary to introduce the consolidation of land parcels on the territory of Ukraine on the example of the experience of foreign countries. Consolidation of land — formation of large arrays (fields) for improving the structure, composition of land, configuration and size of land plots of agricultural land holdings and land use. The article analyzes the world experience of consolidation of land shares, purpose, preconditions, duration of consolidation of land in different countries of the world. The most popular and most common methods of consolidation of land shares in the world are described. It was clarified that consolidation of land shares by agroholdings is a special form of consolidation of lands with its positive and negative sides. The positive consequence is an increase in the level of capitalization of agricultural production, a negative — the strengthening of monopoly in the market of lease of land and the displacement of traditional forms of agrarian entrepreneurship. It is imperative to form a complex of regulatory norms regarding the concentration of land ownership in business entities of this type. Lack of normalization can lead to an increase in environmental and social disadvantages in the use of land shares and to provoke the emergence of crisis phenomena in agriculture. It is found out that today the absence of the relevant legislation in Ukraine is an obstacle to land consolidation and the necessity of borrowing

from the world experience of land consolidation for its use in Ukraine is determined, because, based on world experience, consolidation of land is a very effective means of development of agricultural land that opens Landlords and landowners have more opportunities to improve land-use and land-use efficiency.

Ключові слова: землі сільськогосподарського призначення, земельний пай, земельна реформа, консолідація земельних паїв, сільськогосподарське виробництво, агрохолдинг.

Key words: agricultural land, land parcel, land reform, land consolidation, agricultural production, agroholding.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Консолідація є найкращим засобом подолання нерационального використання земельних ділянок та парцеляції. Фундаментальні основи консолідації земель доцільно переглянути, адже значно погіршився їх екологічний стан: збільшилась площа еродованих земель — рілля, яка становить близько 11 млн га, сільськогосподарських угідь — більше ніж 13 млн га, або 31,8 % від усіх сільськогосподарських земель. Частка дефляційно небезпечних угідь дорівнює відповідно 19 млн га, або 46,3 %. Для вирішення вище зазначених проблем необхідні дослідження щодо формування нової ідеології екологізбалансованого землекористування.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Проблема консолідації земель активно досліджується вітчизняними та зарубіжними вченими: А. Барабаш, І. Бистрякова, В. Будзяка, В. Горлачука, Д. Добряка, В. Другак, Т. Євсюкова, А. Карпука, А. Мартина, Г. Нестеренко, А. Сохничка, А. Шворака та ін. Вони зробили великий внесок у розвиток даної теми. Теоретичні та методичні засади здійснення консолідації земельних ділянок ще не достатньо досліджені. Необхідний аналіз та порівняння іноземного досвіду з вітчизняним, перегляд стратегічних пріоритетів діяльності з екологізації землекористування та потрібно уточнити сутність цієї категорії.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Метою статті є дослідження форм та механізмів консолідації земель у зарубіжних країнах. Основними завданнями статті є аналіз світового досвіду консолідації, обґрунтування принципів консолідації, виявлення особливостей консолідації земельних паїв агрохолдингами.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ З ПОВНИМ ОБґРУНТУВАННЯМ ОТРИМАНИХ НАУКОВИХ РЕЗУЛЬТАТІВ

Термін "консолідація земель" означає об'єднання, злиття земель, у землеустрої — це захід з знищення багатомужжя, ліквідації черезсмужжя, який здійснювався у різні історичні етапи як в Україні так і в зарубіжних країнах, з метою зменшення недоліків землеволодіння та зведення великої кількості дрібних ділянок, які належали різним землевласникам, у великі ділянки, які розташовувалися в одному місці.

Консолідація земель має давню історію, перші роботи проводилися в Данії у середині XIII ст.; у Швеції у

1757 році було прийнято закон про консолідацію земель [1], під час впровадження якого створювалися приватні сімейні ферми з метою підвищення їх ефективності за рахунок збільшення землекористування; до 1920 року роботи було проведено на площі 20 млн га.

У наш час консолідація земель проводиться у багатьох країнах в великій кількості. Це, по-перше, країни Північної Європи, а саме: Швеція, Фінляндія, Норвегія, північні райони Польщі, Румунія, Болгарія тощо. Роботи виконуються на основі спеціальних землепорядних проектів з консолідації земель. Їх розробляють державні або приватні компанії, які мають відповідні ліцензії на землепорядні роботи.

Однією з головних завдань відомства землепорядкування Нідерландів є консолідація земель, яка сприяє розвитку сільськогосподарського виробництва [5]. Проведення заходів з консолідації земель всіляко підтримується державою. Такі роботи замовляють державні та місцеві органи влади.

Наприклад, у Молдові у результаті проведеної у 90-х роках XIX століття приватизації земель серед християнських господарств переважали дрібні, роздроблені, нераціональної форми, площею до 5 га. Такі землеволодіння були неконкурентноспроможними, тому управлінці у 2006 році затвердили програму консолідації сільськогосподарських земель, реалізація якої принесла позитивні результати [11]. У Болгарії громадяни, які розпаювання землі, повинні подати запит до технічної служби громади, що протягом двох місяців оцінює землю та визначає розмір оплати. Для виділення землі безземельним і малоземельним особам використовуються землі Державного земельного фонду та фонду громади. Перші, виділяються Міністерством землеробства, другі — радою громади. Розмір ділянки залежить від місцевих умов, але може бути меншим ніж 0,3 га для пасовищ та 0,1 га — для виноградарства й садівництва. Земля, куплена громадянами у власність, не може бути відчужена протягом 10 років. Орієнтирами для визначення закупівельних цін на землю слугували ціни на біржах сусідніх держав (Греції, Югославії та ін.), скориговані з урахуванням місцевих особливостей. Для цього вся земля класифікована за 50 агроекологічними районами. В основу районування покладено типи ґрунтів, висота над рівнем моря, рельєф і кліматичні умови. Уся політика уряду Болгарії спрямована на створення на основі приватної власності на землю міцних селянських господарств. Таким чином, у результаті цієї земельної реформи і ліквідації кооперативних (реально-колективних) господарств сформувалася нова структура підприємств. Уже на 1 липня 1993 р. функціонувало 1,9 млн приватних господарств трьох типів: присадибні ділянки (1,6 млн), сімейні ферми (358 тис.), товариства й асоціації (решта). Водночас у Болгарії існували 1 524 виробничих кооперативи середньою площею

до 820 га. Звідси випливає, що основою сучасного приватного сектору Болгарії є присадибні ділянки, розмір більшості яких не перевищує 1 га, і країна стоїть перед необхідністю подальшої структурної реформи [6]. А досвід Китаю свідчить про необгрунтованість протиставлення сімейного й колективного підряду в сільськогосподарстві. Перерозподіл землі та будь-яка форма підрядної відповідальності дієві лише тоді, коли для нових організаційних структур аграрного підприємництва створені необхідні умови: гарантоване державою постачання селу за твердими цінами добрив, пального, запасних частин; розвинена матеріально-технічна база промисловості, транспорту і збереження сільськогосподарської продукції; наявність ринків збуту сировини, робочої сили; різноманітні інститути фінансової інфраструктури ринку; механізми і процедури капіталізації боргів; система інститутів, що здійснюють контроль за збалансованим розвитком окремих регіонів, рівнем добробуту сільського населення. Процеси передачі сільськогосподарських земель регулюються державою жорстко. Значна кількість сільськогосподарських земель, яка передана на умовах підряду окремим селянським дворам, надана в користування на 15 років. У гірських районах та районах найвищої концентрації національних меншин землі передаються у користування на термін 50 років. У цілому земельне законодавство КНР спрямоване на формування однакових розмірів землекористувань селянських господарств, щоб забезпечити умови для добросовісної конкуренції та сприяти ефективній діяльності щодо відтворення земельно-ресурсного потенціалу. Загалом, найважливіші досягнення китайської реформи належать до аграрної сфери, зокрема, перетворення селянства на економічно самостійний клас і, як наслідок, швидке зростання виробництва. Слід зазначити, що Китай уже близько 10 років утримує світове лідерство за темпами росту ВВП, збереження яких дозволить країні вийти на провідні позиції у світі. Уже понад 20 років він демонструє надзвичайно високі темпи розвитку, а життєвий рівень населення за ці роки зріс щонайменше удвічі. Таким чином, досвід Китаю показує, що реформування земельних відносин має відбуватися з урахуванням національного менталітету [6].

У Румунії площа розпайованої землі становить близько 9 млн га ріллі. Мінімальний розмір земельної ділянки — 0,5 га на одну особу, але не більше ніж 10 га на сім'ю, незалежно від кількості землі, внесеної до кооперативу під час його організації. Решта земель кооперативу передається державі або залишається в розпорядженні місцевих органів влади, що можуть надати її особам, які подали заяву і зобов'язуються постійно проживати в цій місцевості та обробляти землю, яку отримують. Інженерно-технічні працівники, працівники комунального господарства та інші спеціалісти сфери обслуговування, якщо вони володіли землею, мають право отримати із земельного фонду сільської громади 0,5 га на сім'ю в користування на час проживання в цій місцевості. Якщо власник не виконує визначених законом умов і протягом року не продає землю, то після письмового попередження на нього накладають штраф за кожен необроблений гектар. Наступного року розмір штрафу збільшується на 50 %, на третій рік — на 100%, після чого земля переходить у власність держави. Ру-

мунський досвід може бути частково імплементований у вітчизняну практику регулювання земельних відносин. Внаслідок низького рівня концентрації фінансових ресурсів у громадян Угорщини більшість земельних активів була продана за заниженими цінами — знано меншими, ніж у країнах Західної Європи. Найбільш прикметною ознакою державної політики у сфері земельних відносин була орієнтація на закріплення позицій приватного землекористування для активізації приватної ініціативи на селі. Більше того, почала спостерігатися тенденція входження фермерів у вертикально інтегровані форми кооперації, що витіснило виробничі кооперативи з аграрних ринків у багатьох регіонах та сприяло нарощенню інвестиційного потенціалу аграрної сфери, давало можливість фінансувати й природоохоронні проекти, спрямовані на відтворення земельно-ресурсного потенціалу. Чехія і Словаччина є класичним прикладом правових змін у відносинах земельної власності. Чеський і словацький шлях формування ринкової земельної економіки можна характеризувати як тривалий процес поетапних перетворень, хід якому надав Закон "Про землю" (1991 р.), що заклав правові основи для внутрішньої приватизації сільськогосподарських земель і виробничих засобів усередині сільськогосподарських кооперативів. У країні створено так званий земельний фонд, на баланс якого переведені землі та інші активи, що передаються на період до їх приватизації різним користувачам в оренду [6]. Лише після завершення певної реституції, земля, яка перебуває у розпорядженні фонду, буде віддана на продаж через аукціон. У США на одну ферму припадає 187 га сільськогосподарських угідь. Укрупненню ферм сприяє і розширення виробничих можливостей фермерської сім'ї завдяки технічному прогресу, що досить помітно під час аналізу тривалої ретроспективи. Наприклад, упродовж 100 років чисельність фермерських господарств в Америці зменшилася з 6 до 2 млн, а середній розмір ферми — збільшився із 56 до 175 га. У США сімейні фермерські господарства діляться на п'ять груп:

- господарства сільських жителів (із загальним об'ємом виробництва продукції, що реалізується, до 10 тис. дол. на рік);
- малі сімейні ферми — відповідно 10—40;
- сімейні ферми — 40—250;
- великі сімейні ферми — 250—500;
- дуже великі сімейні ферми понад 500 тис. дол. на рік.

Досвід Росії щодо становлення нових земельних відносин і багатьох інших країн показав, що у вирішенні земельних проблем головну роль відіграє держава. У Росії масштабну консолідацію земельних наділів здійснюють агрохолдинги. В країні існує компанія, під управлінням якої перебуває 650 тис. га (рис. 1; [6]), і ще стільки ж у Казахстані та Україні.

Середній наділ російських агрохолдингів становить 200—300 тис. га, крім того є достатньо велика кількість регіональних компаній, які володіють у середньому в регіонах від 50 до 100 тис. га [6]. Для порівняння: в американського фермера в користуванні перебуває до 0,2 тис. га в середньому.

Консолідація в Росії відбувається двома шляхами. Згідно з першим інвестор укладає договори оренди з

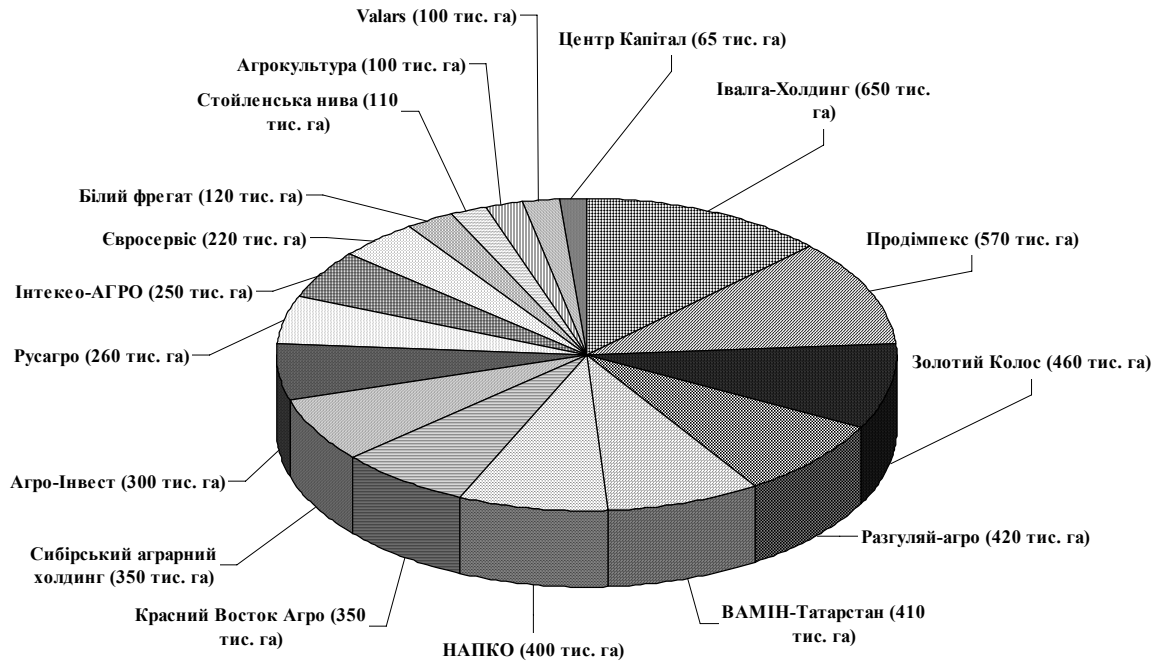


Рис. 1. Площі агрохолдингів, які здійснюють консолідацію

власниками паїв. Другий — це процес скупівлі інвестором частки (паю). В Росії в основному скупують паї ті, хто хоче якомога дорожче їх продати.

У період з 2001 до 2008 років кількість володарів земельних паїв площею до 10 га збільшилось в Україні з 2 до 7 мільйонів осіб [4]. "З введенням ринку земель сільськогосподарського призначення держава мала створити умови для сталого землекористування, у тому числі шляхом консолідації земель" — відзначає уряд держави, за завданням якого міністерство аграрної політики і продовольства розробляє законопроект "Про консолідацію земель сільськогосподарського призначення" [2]. В Естонії, згідно з "Законом про землеустрій" [3] консолідація земель включає землевпорядні дії з обміну та "перемежування" нерухомості. Завданням землевпорядних дій з "перемежування" є реорганізація та створення нових землекористувань.

ВИСНОВКИ З ПРОВЕДЕНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ЦЬОМУ НАПРЯМІ

Отже, виходячи з викладеного вище, можна зробити висновок, що право власності на землю обумовлює її раціональне та ефективне використання. Зроблено висновок, що для розробки нових методів регулювання земельних відносин з урахуванням змін, які відбулися у сфері землекористування, необхідно вивчати, досліджувати та використовувати досвід зарубіжних країн та історичний світовий досвід.

Література:

1. Волков С.Н. Правовое обеспечение современного землеустройства [Електронний ресурс]. — Режим доступу: www.guz.ru/media/file/rekdoc/36.doc
2. Официальный сайт Правительства Украины [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.kmu.gov.ua/control/ru>

3. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, картографии [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://www.rosreestr.ru>

4. Правительство пытается узаконить консолидацию с/х земель [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://biz.liga.net/all/all/novosti/2044387-pravitelstvo-pytaetsya-uzakonit-konsolidatsiyu-s-kh-zemel.htm>

5. Украина будет перенимать опыт Голландии по консолидации земель [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.fin.org.ua/news/966071>

6. Шворак А.М. Консолидація земель сільськогосподарського призначення: автореф. дис. ... д-ра економ. наук (08.00.06) / А.М. Шворак. — Київ, 2016. — 52 с.

References:

1. Volkov, S. N. (2004), "Legal support of modern land management", available at: www.guz.ru/media/file/rekdoc/36.doc (Accessed 20 Nov 2018).
2. Cabinet of Ministers of Ukraine (2018), available at: <http://www.kmu.gov.ua/control/ru> (Accessed 20 Nov 2018).
3. The federal service for state registration, cadastre and cartography (Rosreestr) (2018), available at: <https://www.rosreestr.ru> (Accessed 20 Nov 2018).
4. Liga (2011), "The government is trying to legalize the consolidation of agricultural lands", available at: <https://biz.liga.net/all/all/novosti/2044387-pravitelstvo-pytaetsya-uzakonit-konsolidatsiyu-s-kh-zemel.htm> (Accessed 20 Nov 2018).
5. Fin.Org.UA (2012), "Ukraine will learn from Holland land consolidation experience", available at: <http://www.fin.org.ua/news/966071> (Accessed 20 Nov 2018).
6. Shvorak, A.M. (2016), "Consolidation of agricultural land", Ph.D. Thesis, Economy, Kyiv, Ukraine. *Стаття надійшла до редакції 27.11.2018 р.*