

УДК 332.72 : 332. 22

Музика П. М., д. е. н., професор, **Доманський А.Я.**, к. с – г. н. , доцент,
Доманська Н.А., здобувач[©]

*Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій
імені С.З Гжицького*

ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ В УКРАЇНІ

У статті наводиться аналіз стану земельних відносин в Україні, формування ринку землі та поданий досвід окремих країн Європи і світу в галузі земельних відносин.

Ключові слова : земля, земельні відносини, ринок землі.

Постановка проблеми. Існування людського роду пов'язане із землею. Розвиток суспільства, його трансформації супроводжуються відповідними змінами в земельних відносинах. Земля є фундаментом, на якому тримається світова, державна, регіональна чи місцева споруда зі всіма своїми суспільно – політичними, соціально – економічними, господарсько – правовими та ідеологічними інституціями. Всякі зміни в цих інституціях, в житті людини так чи інакше торкаються землі. За словами відомого англійського економіста Уільяма Петті : « Труд – батько і найактивніший принцип багатства, земля – його мати ». Історія свідчить, що суспільний прогрес, економічний поступ є наявний тоді, коли суспільно – політичні, економічні перетворення гармонійно поєднані з адекватними змінами в земельних відносинах. На думку М.М. Федорова (10) «Земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування, розпорядження і управління землею на державному, регіональному, господарському і внутрішньогосподарському рівнях як об'єктом господарювання і засобом виробництва у сільському господарстві». В економічній системі України земля, як сталий базис кредитно-фінансової системи, є основним надійним ресурсом оздоровлення економіки. На використанні земельних ресурсів формується 95% відсотків обсягу продовольчого фонду та 2/3 фонду товарів споживання. Частка земельних ресурсів у складі продуктивних сил держави становить понад 40%. В ресурсній забезпеченості сільськогосподарського виробництва земля становить 40 – 44 %, виробничі фонди та оборотні засоби - 20 – 21 % , трудові ресурси – 38 – 39%. Землі України характеризуються високим біопродуктивним потенціалом. В структурі орних земель чорноземи займають 60,2 %, що є унікальним явищем в якості ґрунтів в Європі і світі. Земельна реформа, розпочата в 1991 році, започаткувала процес роздержавлення та розпаювання земель сільськогосподарського призначення. Приватна власність на земельні ділянки дістала рівні права поряд з державною та колективною формами. Проте процес земельної реформи протягом останніх двадцяти років незалежності не дістав свого логічного завершення через відсутність або недостатню обґрунтованість законодавчих актів, направлених на розробку і здійснення чіткої

стратегії розвитку земельних відносин на етапах становлення ринку земель – найбільш болючого і гострого питання.

Аналіз останніх досліджень.

При здійсненні аграрної реформи в Україні виникла необхідність різнобічного вивчення питання земельних відносин і становлення ринку землі. Ці питання в значній мірі знайшли своє відображення в працях П.Т. Саблука, П.І. Гайдуцького, В.В. Юрчишина, Б.Й. Пасхавера, М.В. Присяжнюка, В.Я. Месель - Веселяка, М.П. Бутка, М.А. Хвесика, М.В. Щурика, М.Г. Шульського, Р.М. Шмідта, С.М. Кваші, О.І. Коваліва, І.Г. Кириленка, В.І. Власова, М.М. Федорова і багатьох інших авторів. З початком ХХІ сторіччя значно зріс потік публікацій, присвячених завершальному і найбільш відповідальному етапу аграрної реформи – формуванню структури землевласників і сільськогосподарських виробників та формуванню ринку землі. Українська модель земельної реформи за М.М. Федоровим (10) передбачає три етапи:

Етап I - присвячений розробці нормативно – правового та науково – методичного забезпечення земельної реформи та роздержавлення земель і передача їх у колективну та приватну власність.

Етап II – поділ земель, які передані у колективну власність на земельні частки (паї) і видачу документа – сертифіката на право приватної власності та надання громадянам права розпоряджатися земельною часткою (паєм) у межах чинного законодавства.

Етап III - реорганізація колективних та інших недержавних сільськогосподарських підприємств у господарські структури ринкового типу та створення умов для формування і розвитку ринку земель та його інфраструктури і організація державного контролю за формуванням і функціонуванням ринку земель, екологічним станом, раціональним використанням і охороною земель.

Якщо на початок 1992 року весь земельний фонд України перебував у державній власності, то на початок 2008 року питома вага державної власності складала 48,9 % , приватної 51,0 % і колективної (згідно з державними актами) – 0,1 %.

Можна стверджувати, що Україна вступила у завершальний третій етап земельної реформи, головним завданням якого є формування і становлення ринку земель. Ринок земель – це не просто купівля – продаж основного засобу виробництва, це складний процес розробки методики оцінки земель та їх обліку (Б.С. Гузар, В.В. Розсоха), створення механізму кредитування і забезпечення спроможності населення в купівлі землі (В.Я. Амбросов, Т.Г. Маренич, А.Д. Буханевич, М.М. Федоров), забезпечення, збереження та підвищення якості ґрунтів.

Мета роботи. Метою нашої роботи є аналіз стану земельних відносин на завершальному етапі земельної реформи в Україні – етапів формування становлення ринку землі.

Виклад основного матеріалу. Земельна реформа в Україні, розпочата в 1991 році мала на меті докорінно змінити земельні відносини, звершити історичну справедливість – забрану в українського селянина землю йому повернути і зробити з нього господаря землі. В цьому була привабливість реформи і джерело її підтримки. Хоч реформа не завершена і остаточні підсумки зроблять наступні

покоління, вже сьогодні треба визнати що зроблені серйозні прорахунки, які спричинились до втрати основних майнових засобів, істотного зниження виробництва і, головне, - занепаду українського села, соціального захисту і підтримки селян. Ми далекі від того, щоб звинувачувати авторів та ініціаторів реформ, вчених – аграрників та окремих урядовців, починаючи від президента та міністрів сільського господарства і закінчуючи виконавським чиновником на місцях. Їхні наміри були щирі і об’єктивно логічно виправдані. При всякій реформі спади і негативи неминучі. Питання тільки в тому наскільки і як вони поправимі. На нашу думку ці негаразди є наслідком того, що, образно кажучи, одночасно із руйнуванням потрібно було вести будівництво, була втрачена динамічність реформи. Уже пройшло майже два десятки років, а реформа все ще не закінчена. Столипінська реформа (1906-1914 р.р.) була проведена майже блискавично і вже через декілька років був суттєвий результат.

В процесі в’ялого ведення реформи в багатьох випадках недосконалих або взагалі відсутніх законодавчих актів в Україні, в аграрному секторі народився новий клас людей, який чисельно одиничний і за своїм походженням і духом далекий від села. Проте сьогодні він є володарем, нехай навіть в орендній формі, сотень тисяч гектарів землі. Їхнє завдання – взяти максимум прибутку в найкоротші терміни, визискуючи поживні речовини із ґрунту, а взамін як Бог дасть.

В.Я. Месель – Веселяк (4) зазначає, що в Україні створено 3 форми господарювання:

1. Особисті селянські господарства (господарства населення)
2. Фермерські господарства
3. Сільськогосподарські підприємства ринкового типу.

За розмірами вони є характерні для багатьох країн в тому числі і розвинутих. Ці форми (моделі) дістали назву: Перша – японо-китайської, друга - європейської, третя – американської і колишньої радянської. Вище зазначена модель, коли кілька десятків людей через створення холдингів та інших фінансово – корпоративних форм є користувачами сотень тисяч гектарів землі дістала назву латино – американської. Україні, як європейській державі, в перспективі найдоцільнішою є Європейська модель. Враховуючи, що на сьогодні основним виробником сільськогосподарської продукції є господарства населення і їм необхідна підтримка. З їхнього середовища будуть формуватись фермерські господарства.

Сільськогосподарські підприємства ринкового типу в умовах технічного прогресу можуть відігравати значну роль в сільськогосподарському виробництві, зокрема, у виробництві молока і м’яса – яловичини, але як господарства, що користуються як власною землею так і земельними ділянками в оренді.

Світова практика розвитку земельних відносин свідчить про те, що протягом останніх 300 років простежується тенденція до подрібнення земельної власності (не ототожнювати з використанням землі). Великі земельні реформи, результатом яких було подрібнення земель розпочались у Великобританії ще у XVII ст., а пізніше практично у всій Європі, ще пізніше на обох американських континентах, у Південно – Східній Азії та Австралії, навіть у Африці (5). Столипінська реформа в Росії концептуально ґрунтувалася на досвіді багатьох країн Західної Європи, США, Канади і інших країн. Суть цієї реформи, як відомо, полягала у роз’єднанні

і розселенні селян та створення замість сільськогосподарських общин фермерських товарних господарств.

Звичайно, що подрібнення земельної власності не означає одно – двогектарне господарство. Існують певні оптимальні межі земельних ділянок. Вони враховують не тільки продуктивність праці на землі, але і соціальні фактори, зайнятість населення, розвиток мережі соціальних інфраструктур, традиції, екологічні фактори і багато інших чинників.

В країнах Західної Європи, США, Японії та інших розвинутих країнах середня площа земель в господарствах знаходиться в межах декількох десятків гектарів землі. Так, середня площа землі в одному господарстві у Франції становить 52,2га, в Німеччині 43,6 га, Іспанії 26,9 га, Італії – 8,5 га, Польщі 8,8га, а в середньому в Євросоюзі 9,8 га. Саме в цих країнах найбільша насиченість малих і середніх підприємств – основи економіки.

В проекті Закону «Про ринок землі» в статті 15 п.3 обмежується максимальна площа земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва у приватній власності однієї особи, в т.ч фермерських господарств у разі розташування їх у різних природно -сільськогосподарських зонах (гірських областях) до 2100 га.

В межах природно сільськогосподарської зони (гірської області) гранична максимальна загальна площа земельних ділянок у приватній власності однієї особи для ведення товарно – сільськогосподарського виробництва становить , гектарів :

Полісся – 1500

Лісостеп – 1750

Степ, Степ посушливий, Сухий степ – 2100

Карпатська гірська область – 900

Кримська гірська область – 1100

Такі високотригачні норми продажу земель в Україні може привести до остаточної руйнації українського села. В більшості сіл вся земля в обробітку може становити 1500 – 2000 гектарів, яку може викупити одна людина – майбутній поміщик.

А що значать 900 гектарів сільськогосподарських угідь у Карпатах, де селяни володіють маленькими ділянками і де земля на вагу золота ?

Тому до остаточного прийняття Закону «Про ринок землі» необхідне корінне його доопрацювання особливо, статті 15 і зменшення максимальних норм землі у приватній власності до 200- 300 гектарів у приватній власності однієї особи.

Для розвитку фермерських господарств необхідна значна кредитно – фінансова підтримка. В зв'язку з цим доцільно було б кредитну ставку знизити з 8 до 4-6 %.

Висновки

1. Аграрна (земельна реформа) в Україні була об'єктивною необхідністю як складова частина реформування суспільно – політичного і економічного устрою держави.

2. Земельна реформа та утвердження земельних відносин в Україні на нових ринкових засадах вимагають істотного доопрацювання Закону « Про ринок землі»

в частині зменшення максимальних розмірів земельних ділянок в приватній власності.

3. З метою сталого розвитку сільських територій та українського села пріоритетною формою господарювання повинні бути фермерські господарства і здійснюватись стимулювання розвитку малих і середніх підприємств в сільській місцевості.

Література

1. Власов В.І. Використання земельних ресурсів у країнах – основних виробниках сільськогосподарської продукції // Економіка АПК, 2007. - №4. - с.152 – 154.
2. Гайдуцький А.П. Інвестиційна привабливість ринку землі в Україні // Економіка АПК, 2005. - №8. - с.125 – 130.
3. Кваша С.М. Земельні відносини в контексті моделей розвитку сільського господарства України // Економіка АПК, 2009. - №3. - с.54 – 56.
4. Месель - Веселяк В.Я. Аграрна реформа і організаційно-економічні трансформації в сільському господарстві // Економіка АПК, 2010. - №4. - с.3-18.
5. Новаковський Л.Я. Шляхи удосконалення законодавчого забезпечення розвитку земельних відносин в Україні // Економіка АПК, 2009. - №3. - с.21-23.
6. Пасхавер Б.Й. Ринок землі і світовий досвід та національна стратегія // Економіка АПК, 2009. - №3. - с.47 – 51.
7. Рибалко С.В., Танклевська Н.С. Купівля – продаж землі як фактор розвитку аграрного виробництва // Економіка АПК, 2009. - №12. - с.34 – 36.
8. Розсоха В.В. Методичні підходи до оцінки потенціалу земельних ресурсів // Економіка АПК, 2009. - №10. - с.29 – 34.
9. Саблук П.Т. Концептуальні аспекти модернізації аграрного виробництва та розвитку сільських територій в Україні // Економіка АПК, 2010. - №8. - с.3-9.
10. Федоров М.М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов (доповідь) // Економіка АПК, 2009. - №3. - с.4 – 20.
11. Федоров М.М. Нормативна грошова оцінка земель як складова механізму регуляторної політики держави // Економіка АПК, 2009. - №11. - с.3-10.

Summary

Muzyka P.M., Ph. D., professor, **Domanskyj A.J.** Ph. D., associate professor

Domanska N.A

Lviv National University Medicine and Biotechnologies named after S.Z. Gzhytskij.

THE PAPER LAND RELATIONS IN UKRAINE

The article presents an analysis of land relations and land market in Ukraine.

Key words: *land, the land relations, the land market.*

Рецензент - к.е.н., доц. Поперечний С.І.