

## **НАСЛІДКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ Й УПЕРЕДЖЕННЯ ПОМИЛОК У ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ УКРАЇНИ ПРИ ЇЇ ПРОВЕДЕННІ ПІСЛЯ ЗНЯТТЯ МОРАТОРІЮ НА КУПІВЛЮ-ПРОДАЖ ЗЕМЛІ**

До проведення аграрної реформи, в основі якої була земельна, у користуванні колгоспів і радгоспів було 98% землі в обробітку або понад 3000 га на господарство.

Слід визнати, що землевпорядні роботи, у свій час, були проведені на високому рівні, ефективніших аналогів не було в світі. Проте з кожним роком все більше і більше проявлялася недосконалість механізму директивного екстенсивного виробництва сільськогосподарської продукції.

У результаті розораність сільськогосподарських угідь у країні сягнула 82 %, а у деяких районах – 96% [1]. Освоєння всього земельного фонду становить близько 60% при 12% у США. Це призвело до розвитку небувалих ерозійних процесів. Щорічні втрати ґрунту складають 600 млн т, зокрема приблизно 20 млн т гумусу і 16 млрд м<sup>3</sup> води. Площа деградованих ґрунтів щорічно зростає на 80 тис. га, а втрати чистого доходу становлять майже 3 млрд доларів США. З цим пов'язане обсихання та опустелювання територій, омертвіння ґрунтів [2].

У таких умовах використання землі супроводжувалося всезростаючим енергоспоживанням, якому не відповідав рівень підвищення продуктивності галузі землеробства.

Усі були переконані, що екстенсивні шляхи використання землі в Україні вичерпані. Назрівала необхідність проведення реформи використання земельних угідь, вживання неординарних заходів.

Перш за все, потрібно було зменшити землю в обробітку на 10-12 млн га, перевести в природні кормові угіддя та під заліснення орні землі на схилах, частину розораних нечорноземних ґрунтів, водоохоронні землі і ті, на яких неефективно вирощувати сільськогосподарські культури.

Що здійснила держава? Нанесла удар по моральному престижу колгоспів і радгоспів, звільнилась від відповідальності за їхню недосконалість, переклала свою відповідальність на селян загальним наділенням їх землею на умовах приватної власності, чим прирекла село на тривалий, непосильний, розвальний для суспільства земельний передел, конфлікти і соціальні потрясіння.

Взятий курс на ринкові перетворення не забезпечив у короткі строки поліпшення використання землі, а навпаки – погіршив їх.

Реформи потрібні. Вони проводяться у всьому світі з метою покращення

© *В.Ф. Сайко, 2007*

добробуту населення. Нам же історія не простить за те, що не тільки не змогли забезпечити зростання виробництва продукції, а навіть утримати досягнутий рівень 1990 р., як відомо, в окремі роки вони падали до показників 1913 р., унаслідок чого закупали хліб за кордоном.

Першою помилкою було порушення правила, на яке вказував академік О.О. Ніконов – „Не потрібно ламати того, що себе виправдовує, і не слід залишати того, що себе ізжило”.

Другою помилкою – програма проведення земельної реформи непередбачала збереження робочих місць, цілісності земельних комплексів, підвищення конкурентоспроможності виробництва, інтеграційної діяльності на основі кооперації, охорони навколишнього середовища. Взагалі програми реформування АПК, як такої, не було, вона не набула статусу національно-господарської ідеї, жодна партія не боролася за проведення реформи.

Селяни у своїй більшості не усвідомили цінності землі, не пробудився ринковий менталітет на селі, різко впав професіоналізм. Потреба в землі, як капіталі, який приносить прибуток від сільськогосподарського виробництва, до сих пір місцями ігнорується.

Таким чином, вирішити аграрну проблему впровадженням власності на землю через паювання не вдалося.

Минуло достатньо часу, щоб осмислити допущені помилки, пов'язані з ринковою ейфорією.

Суттєвою помилкою виявилася наша непередготовленість до жорсткого конкурентного економічного і політичного середовища. Крупним прорахунком в економічній сфері було самоусунення держави від управління глобальними процесами в галузі економіки і господарським механізмом, в цілому, помилки у фінансово-економічній сфері і приватизації.

Земельна реформа докорінно змінила систему землекористування. Монополія державної власності на землю практично ліквідована. У державній власності знаходиться 3,0% землі або найменше порівнюючи з розвиненими країнами. Майже 11 млн га знаходиться у громадян, в середньому по 0,44 га на душу. Фермерські господарства володіють 3367,5 тис. га або по 72,3 га на одного власника. Середній розмір земельних володінь недержавних підприємств – 293,1 га на одного землекористувача.

Період аграрного економічного романтизму закінчився. Купівля – продаж землі досить активно обговорюється протягом усіх років аграрної реформи. Потрібна чи не потрібна купівля – продаж землі? Відповідь однозначна – потрібна, оскільки без цього неможливо повністю реалізувати право приватної власності.

Безумовно, регламент, процедура чи правила продажу – купівлі землі та поведінка покупця і продавця мають встановлюватися державою і знаходитися під контролем її органів.

Ще Достоевський Ф.М. писав, «Кто в стране владеет землей, те и хозяева

той страны во всех отношениях». «И порядки, и законы, и нравственность, и даже самый ум наций – организуется лишь тогда, когда в стране утвердятся прочное землепользование».

Абсолютна власність на землю мусить залишатися за державою.

Перш за все, при купівлі – продажі землі необхідно забезпечити стабілізацію землекористування, оскільки це ключ до достатку в усьому світі.

В основу нашої політики потрібно покласти Концепцію ООН 1992 р. про навколишньому середовищу, в якій проголошено «Удовлетворение жизненных потребностей нынешнего поколения людей должно достигаться без лишения такой возможности будущих поколений»

У процесі купівлі-продажу землі потрібно здійснювати оптимізацію природних комплексів, відновлювати порушене нами раніше і усугублене розпаюванням землі співвідношення між площами лісу, води, луків і посівів. Це забезпечить екологічну рівновагу в агроландшафтах, охорону їх і збереження для майбутніх поколінь. Втрати ґрунту від ерозії зменшаться в 6 разів, а площинний стік – у 3 рази. Продуктивність галузі рослинництва підвищиться на третину, а при застосуванні факторів інтенсифікації – в 1,5-2,0 рази.

За даними вчених в Україні необхідно збільшити площу луків мінімум в 2,7 рази, а лісів у 1,8 [3].

В Україні облісненість території становить 13,2%, найнижча в Європі. У Польщі – 30%, але всі землі колишніх держгоспів (більше 1,0 млн га) відведені під заліснення. В Угорщині облісненість становить 20% і вважається самою низькою в Європі. Після розпаду соцтабору із 6,0 млн га землі в обробітку 1,5 млн га відвели під заліснення, нині експортують деревину в Італію та Францію акацієві опори для виноградних шпалер, а в Нідерланди для закріплення відкосів водорегулюючих каналів.

У зв'язку зі зміною форм власності на землю необхідно поновити постанову стосовно перетворення природи колишнього союзного уряду, прийняту в 1948 р., і здійснювати будівництво водоймищ та заліснення території за рахунок держави. Компенсувати витрати землевласникові, який будуватиме водоймище або проводитиме посадку лісу на власних землях, як це робиться практично в усіх країнах світу, а в останні роки запроваджено і в Польщі.

Наступне. Законодавством України необхідно передбачити розширення Державного земельного фонду. Не можна погодитися з тим, що орних земель у державі залишилося, як вже сказано, біля 3%. Потрібно перевести в державну власність всі землі, які не використовуються, земельні паї, на які відсутні правонаступники, викупати земельні ділянки у власників та формувати державний земельний фонд з використанням його за призначенням і при необхідності – продавати.

За останні роки в США одержавлено 40% землі в обробітку.

Неможливо допускати помилок після зняття мораторію на купівлю-продаж землі, які мали місце при розпаюванні. Наприклад, Закон України про виділення в натурі земельних ділянок власникам земельних паїв прийнятий у 2003 р. передбачав, що з розподілу виключаються: – деградовані, малопродуктивні сільгоспугіддя, котрі підлягають консервації, заболочені та інші землі, які недоцільно використовувати для сільськогосподарських потреб, але цей закон був прийнятий після того як Указ Президента зобов'язав завершити до 01 квітня 2000 р. виділення земельних паїв у натурі. До відому, готували обидва закони одні і ті ж люди.

Тому неможливо при купівлі-продажу далі збільшувати суперечливість у землекористуванні, такі землі потрібно вилучати з обробітку. Законом який би зобов'язував власників дотримуватися вимог використання землі за призначенням, тобто обмеженим використанням, оскільки в країні беруть землю в оренду та будуть викупати і зарубіжні інвестори, які приучені дотримуватися нормативних параметрів у землекористуванні.

В першу чергу, потрібно виправити велику помилку щодо включення прибережних ділянок в розпаювання. Економічні радники земельної реформи розводять руками запевняючи громадськість, що це неможливо, що теперішні власники не погодяться, адже придбані земельні ділянки (через вторинний ринок) на інше її використання.

У Франції керуються указом ще Наполеона, який гласить: «Пользоваться своею собственностью наиболее абсолютным образом, но не вопреки закону». ЄС прийняв рішення 10 років тому про скорочення на 17,3% землі в обробітку і уже в 2000 р. Франція вивела із користування 2 млн га.

До 1917 р. діяв указ Петра I про заборону обробітку і використання для будівництва й інших цілей прибережну зону ближче як на 80 сажнів (160 м) до води. У Польщі берегозахисні смуги мають ширину близько 300 м. У Болгарії лісова смуга впродовж берегів Чорного моря – 1,0 км.

ФРН в останні роки скупила багато земель в Шотландії, але всі землі є природними кормовими угіддями або законсервованими, обробіток яких, а також правила полювання, міняти не дозволяється.

Щодо придбаних (викуплених) земельних паїв при мораторію на купівлю-продаж землі при порушенні регламенту використання прибережних захисних смуг, передбачених земельним та водним кодексом, вважати на рівні купленого краденого майна, яке конфіскується без повернення витрачених коштів, оскільки абсолютним власником на землю є держава.

Слідуюче. Необхідно легалізувати придбання земельних ділянок для будівництва житла, перейти від стихійної забудови навколо міст до легалізованої, керованої.

На жаль, Україна пережила багато непродуманих дій держави. Багато хто пам'ятає, як виділялося для садівництва по 4-6 соток землі, як обмежувалася висота і площа будівлі на ділянці, як заборонялося будувати

міському населенню будинки на викуплених залишених присадибних ділянках у селах, як створюючи неймовірне навантаження на навколишнє середовище пішло будівництво практично в болоті (Обухівський район), де ніхто ніколи за мільйони років не будувався.

На нашу думку потрібно, в першу чергу, прийняти окремий закон про використання землі в приміських зонах та про будівництво житла і виробничої бази на викуплених земельних ділянках, оскільки саме ця зона детонує правопорушення і створює криміногенну ситуацію з продажем землі у приміських зонах, тому її негайно слід і вирішувати.

Навколо міст мільйонників, а їх в Україні 5, потрібно в радіусі до 30-50 км дозволити будівництво з дотриманням проектного планування кварталів, де має передбачатись вся інфраструктура. В усьому світі населення великих міст намагається проживати за містом, краща зона – радіус від 25 до 50 км. Навколо міст з населенням від 0,5 до 1 млн радіус забудови може бути до 20 км, а від 100 тис. до 0,5 млн – достатній 5-10 км. У решті населених пунктів достатньо в їхніх межах вільного земельного фонду для індивідуального будівництва за рахунок ущільнення. Всім відомо що навіть в м. Києві в минулому році всупереч здоровому глузду винайшли понад 400 га землі під забудову.

Безумовно, перш за все, дозволити будівництво в існуючих слабких населених пунктах, але категорично заборонити будівництво на державних землях, які не підлягають вилученню та приватизації, на які здійснюється в даний час найбільше посягання. Колотнеча з продажем землі розпочалася в приміських зонах, тому її спершу слід уникнути.

Слідуюче, при купівлі продажу землі передбачити збереження цілісності земельних масивів. Там, де вони збереглися, сприяти формуванню крупних землекористувачів. Світова практика і перші кроки аграрної реформи показали, що орієнтацію необхідно тримати на крупні господарства, які стають основними виробниками товарної продукції. Селянські господарства працюватимуть на самозабезпечення та вирішуватимуть проблему зайнятості. Майбутнє фермерських господарств – у їхній кооперації між собою та потужними господарствами.

Наприклад, у США малі ферми (62%) виробляють лише 9% товарної продукції, а 4% крупних ферм – 70%. У Туреччині державні господарства мають від 25 до 50 тис. гектарів землі в обробітку. У Великобританії окремі ферми мають біля 40 тис. га землі в обробітку [4].

Проте продаж землі в Україні з метою організації на ній крупних сільськогосподарських підприємств практично відсутня. Ринок земельних паїв для товарного виробництва сільгосппродукції поки що теж відсутній, оскільки упевненості в отриманні прибутків немає ніякої, виробництво дуже капіталомісне, матеріальні ресурси дорогі.

Для оптимізації розмірів і структури господарств, оренда землі вигідніша, вона дає змогу розвивати виробництво в умовах ринкової

конкуренції, при ній гроші вкладаються у виробництво.

У США орендується 40%, Великобританії – 36, Франції – 60% землі.

В Україні потрібно переглянути плату за оренду землі. Неможливо, щоб за оренду земельного паю 3,6 га у Вінницькій області землевласник отримував 300 кг пшениці VII кл. і 200 кг відходів кукурудзи в рік або менше 7 гривень за гектар у місяць. А ще вимагається письмова згода про те, що через 14 років земля переходить у власність орендаря.

У Франції встановлені параметри оплати за оренду землі, яка не може бути меншою 1600 франків за гектар у рік, це у 68 разів вище, ніж у нас. Існують також обмеження максимальної орендної плати.

Нормативної бази, необхідної для зняття мораторію на купівлю-продаж землі, нині немає. Необхідно підготувати нові та внести зміни в існуючі – мінімум 10 законів. Чітко зумовити правила гри, поведінку держави, покупця і продавця, визначити вартість проведення цього заходу і за чий кошти воно буде здійснюватися, а також відповідальність за порушення законів, у першу чергу, за раціональне використання й охорону ґрунтів і тільки після цього знімати мораторій на купівлю-продаж землі.

Незаперечним є те, що законом потрібно передбачити, що купівля-продаж мають здійснюватися після проведення проектних робіт, якими всебічно зумовлювалися б проблеми інших земельних угідь, луків, водоймищ, лісосмуг, польової дорожньої мережі тощо.

Думаю доцільно привести слова І.А. Стебута про використання землі: – „...Я вважаю прочным земельное владение того народа, который извлекает из принадлежащей ему земли возможные в данное время выгоды: в противном случае земля остается открытой завоеванию её тем народом, который обладает достаточным знанием, трудолюбием и капиталом для такого использования земли. Знание, трудолюбие и капитал представляет более страшные орудия завоевания, чем все орудия военного искусства. В этом мы можем легко убедиться напором, производимым немцами на наши западные окраины, которые мы, за отсутствием у нас сказанных орудий, никак не можем завоевать, несмотря на все правительственные мероприятия. Против такого завоевания могут оказаться бессильными всякие крепости и армии» [5].

Як бачимо інвестори з Голландії, Німеччини вже в Черкасах, із Сербії – в Яготині, з Америки – на Дніпропетровщині і т.д. Потрібно виважено відноситися до зарубіжних інвестицій. Не програму для інвестиції, а інвестиції під наші програми. Надто дешева робоча сила і орендна плата, ще дешевші енергія і безвідповідальність за екологічне перевантаження приваблюють зарубіжний капітал.

Може статися так, що прибутки осядуть за кордоном, а в нас залишаться техногенне навантаження на навколишнє середовище, армія безробітних з відповідними негативними наслідками.

Таким чином, мораторій на купівлю-продаж землі потрібно знімати, це

– єдиний захід і до одержавлення її, але, не дай Боже, до не затвердження законодавчої нормативної бази землекористування в Україні.

1. Сайко В.Ф. *Стан земельних угідь та поліпшення їх використання*. – Зб. наук. праць Ін-ту землеробства. – К.: ЕКМО, 2005. – Спецвипуск. – С. 3-11.
2. Котоврасов И.П., Крыкунов В.Г. *Земледелие с основами почвоведения и мелиорации*. – К.: Выща школа, 1988. – 257 с.
3. Сайко В.Ф. *Наукові основи раціонального використання земель, виведених з інтенсивного обробітку*. – Зб. наук. праць Ін-ту землеробства. – К.: Фітосоціоцентр, 2003. – Спецвипуск. – С. 3-7.
4. Сайко В.Ф. *Землеробство на шляху до ринку*. – Ін-т землеробства. – К., 1997. – 48 с.
5. Стебут И.А. *Сеятели и хранители: в 2-х кн.* – М.: Современник, 1992. – 941 с.

*В статье всесторонне рассмотрены вопросы относительно последствий земельной реформы в Украине и пути предупреждения ошибок в землепользовании при ее проведении после снятия моратория на покупку-продажу земли.*

*The article considers comprehensively the questions in relation to the consequences of the land reform in Ukraine and ways of warning errors in land-tenure during its conducting after the removal of moratorium on the land purchase-sale.*

УДК 631:332:021

**А.М. Малієнко**, доктор сільськогосподарських наук  
ННЦ „ІНСТИТУТ ЗЕМЛЕРОБСТВА УААН”

## **СУЧАСНА АГРАРНА РЕФОРМА ТА ЇЇ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ НАСЛІДКИ**

Сільськогосподарське виробництво за своєю суттю є соціоприродною системою. Її соціальний блок має певну історію розвитку і розібратись в сучасних процесах, а тим більше якось їх спрогнозувати, неможливо без урахування історичної динаміки аграрного реформування на цій території.

На основі аналізу історичного матеріалу складено таблицю, де визначено передумови і наслідки аграрних реформ минулого з метою визначення певних закономірностей у їхньому формуванні та розвитку.

Таких реформ було вісім. Нинішня є дев'ятою. Їх умовно можна розділити на дві групи до 1917 р. і після. Вони мали свої передумови і наслідки [1].

**Основні висновки з аналізу наведеного ряду реформ є такими:**

1. Аграрні реформи – результат розвитку економічного потенціалу країн, їхніх промисловості, торгівлі, транспорту, культури, поступової урбанізації території.
2. Аграрні реформи, як правило, завершують цикли реформ у промисловості та інших сферах державного господарства, а не передують їм.

© А.М. Малієнко, 2007