

# ЗЕМЛЕУСТРІЙ І КАДАСТР

2

---

2011

№ 2

2011

# ЗЕМЛЕУСТРІЙ І КАДАСТР

## НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ:

ГОЛОВНИЙ РЕДАКТОР

Д.С. ДОБРЯК, д. е. н., проф.

ЗАСТУПНИКИ ГОЛОВНОГО  
РЕДАКТОРА

В.І. КУРИЛО, д. ю. н., проф.

О.П. КАНАШ, к. с.-г. н., с. н. с.

ВІДПОВІДАЛЬНИЙ СЕКРЕТАР

О.В. МЕЛЬНИК

ЧЛЕНИ КОЛЕГІЇ:

В.Р. СТЕПАНЮК

Д.І. БАБМІНДРА, д. е. н., проф.

А.Я. СОХНИЧ, д. е. н., проф.

Ш.І. БАТУЛЛІН, д. е. н., доц.

Т.О. ЄВСЮКОВ, к. е. н., доц.

А.Г. МАРТИН, к. е. н.

С.О. ОСИПЧУК, к. геол.-мін. н.

Л.В. ПАЛАМАРЧУК, к. е. н.

ЗАСНОВНИК

ДП "Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою"  
Державного агентства  
земельних ресурсів України

Заснований у 2004 році

Виходить чотири рази на рік

Свідцтво про державну реєстрацію  
КВ № 8532 від 16.03.2004 р.

Рекомендовано до друку  
вченою радою ДП "Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою"

(протокол № 2 від 20.05.2011 р.)

Постановою президії ВАК України  
від 15.12.2004 р. № 3-05/П  
науково-виробничий журнал  
"Землеустрій і кадастр"

внесено до переліку наукових  
видань, у яких можуть публікуватися  
результати дисертаційних робіт  
на здобуття наукових ступенів  
доктора і кандидата економічних наук

З М І С Т

Канаш О.П. П'ятдесят років інституту  
землеустрою: спогади про його створення і  
діяльність ..... 3

Білокіньський В.А., Ратушняк Д.І. П'ят-  
десят років на ринку надання землевпоряд-  
них послуг ..... 7

Неділько Г.В., Стріла Г.П. Досвід Полтав-  
щини у проведенні грошової оцінки земель ..... 13

Пономарьов М.І. Землевпорядні здобутки  
Кіровоградщини ..... 14

Пантелеймонов А.І. Спогади про трудо-  
вий і науковий шлях ..... 17

ЗЕМЛЕУСТРІЙ І СТАЛЕ ЗЕМЛЕКО-  
РИСТУВАННЯ

Третяк А.М. Основні положення концеп-  
ції сучасного землеустрою в Україні ..... 19

АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ЗЕМЕЛЬНОЇ  
РЕФОРМИ

Курило В.І., Світличний О.П. Земельна  
реформа в Україні: думка юристів ..... 28

РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІД-  
НОСИН

Данкевич А.Є. Особливості розвитку зе-  
мельних відносин в умовах концентрації зем-  
лекористувань ..... 34

# РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

УДК 332.3

## ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УМОВАХ КОНЦЕНТРАЦІЇ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ

ДАНКЕВИЧ А. Є.,

*кандидат економічних наук*

*Національний науковий центр "Інститут аграрної економіки"*

*Досліджено стан розвитку земельних відносин у сільськогосподарських підприємствах в умовах концентрації землекористувань, обґрунтовано пропозиції щодо напрямів їх подальшого вдосконалення.*

**Постановка проблеми.** Подальший розвиток системи земельних відносин в Україні є актуальним питанням української аграрної науки. Від його розв'язання залежать діяльність цілої галузі народного господарства, добробут мільйонів селян-власників та ефективність роботи тисяч підприємств. Особливого значення це питання набуває в умовах зменшення площ земель, спроможних генерувати на планеті продовольство, зростання чисельності світового населення й концентрацію значних капіталовкладень у розвиток сільськогосподарського виробництва України, що знаходять своє вираження у створенні агрохолдингів.

**Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.** Теоретичні й практичні аспекти розвитку земельних відносин та формування агрохолдингів досліджували відомі вчені економісти-аграрники: В.Г. Андрійчук, О.М. Бородіна, М.Я. Дем'яненко, С.І. Дем'яненко, М.Й. Малік, В.Я. Месель-Веселяк, О.М. Онищенко, Б.Й. Пасхавер, П.Т. Саблук, В.М. Трегобчук, М.М. Федоров, В.В. Юрчишин та ін. Розбіжність в окремих їхніх поглядах на ті чи інші аспекти розвитку інтегрованих структур у контексті формування земельних відносин свідчить про складність й актуальність цих проблем та необхідність продовження досліджень у напрямі реалізації громадянами їхніх прав власності, обґрунтування включення вартості земель як капіталу в економічний оборот, формування ринку земель, розвитку іпотечного кредитування, розбудови внутрішньогосподарських відносин і механізмів збереження земельної ренти у сільському господарстві.

**Мета статті** — проаналізувати розвиток земельних відносин, обґрунтувати пропозиції щодо подальшого їх удосконалення.

**Виклад основного матеріалу.** В результаті здійснення земельної реформи в Україні відбулися значні зміни у земельних відносинах: проведено роздержавлення земель та приватизацію їх шляхом передачі у колективну власність; грошову оцінку і паювання сільськогосподарських угідь; видачу сертифікатів на право на земельну частку (пай) громадянам — членам колективних

сільськогосподарських підприємств та організацій і державних актів на право власності на землю; реорганізацію колективних та інших недержавних сільськогосподарських підприємств у господарські структури ринкового типу. В державній власності залишилося 29,2 млн га земель, у приватній — 31 млн га. Із загальної площі сільськогосподарських угідь 27,2 млн га розпайовані й знаходяться в приватній власності громадян та юридичних осіб. На початок 2010 року оформлено і видано 6,2 млн державних актів на право власності на землю, що становить 94,2% кількості громадян, які одержали сертифікати на право на земельну частку (пай). Право власності на земельну ділянку, посвідчене державним актом, за відсутності доступу селян до дешевих кредитних ресурсів, матеріальних та моральних стимулів працювати на землі може бути реалізовано ними лише шляхом передачі землі в оренду. Нині новостворені агроформування, користуючись відсутністю конкурентного середовища на ринку оренди земель, занижують розмір орендних платежів і нераціонально використовують орендовані площі, що призводить до погіршення родючості ґрунтів. При цьому основний виробничий ресурс, який є в розпорядженні сільськогосподарського виробника — земля, не може бути використаний як застава.

У той же час протягом 2000—2009 років вітчизняні та зарубіжні фінансово-промислові групи почали активно інвестувати кошти для розвитку сільськогосподарського виробництва шляхом створення агрохолдингів. За попередніми оцінками спеціалістів у сільське господарство було залучено інвестицій на суму понад 4 млрд дол. США.

В Україні функціонує понад 60 великих холдингів, більшість з яких не виділені в окремий бізнес. За підрахунками експертів на нинішній період вони контролюють понад 6 млн га, або близько 24% ріллі та є найбільшими виробниками зернових і технічних культур. Середній розмір об'єднання становить 90 тис. га земель. Агрохолдинги використовують інноваційні технології, вирощують конкурентоспроможну продукцію й одержують прибуток до виплати податків, відсотків і амортизації (ЕВІТДА) з 1 га в межах 500 дол. США [1], більшість планує розширювати земельні масиви. До 2015 року, за прогнозами експертів, в Україні сформується близько 300 холдингів, а валове виробництво зерна досягне 60—70 млн т.

Критеріями при формуванні земельних масивів агрохолдингів є родючість ґрунтів та їхня наближеність до великих промислових центрів і сировинних зон. У зв'язку з цим посилюється конкуренція на ринку оренди та суборенди земель. Якщо держава законодавчо регламентує нижню межу орендної плати на рівні 3% нормативної грошової оцінки, то деякі агрохолдинги вже пропонують до 8%.

Практика світового господарювання доводить, що ефективність використання земель зумовлена тим, наскільки повно реалізується право власності, включаючи можливість купівлі-продажу, застави, обміну земель. В Україні з 1 га одержано менше валової продукції, ніж у США, Франції та Німеччині, незважаючи на те, що в структурі ґрунтового покриття майже 60% чорноземів. Найменша орендна плата за 1 га орендованих земель (табл.).

Ефективний симбіоз ринків праці, земель і капіталу в розвинутих країнах світу дає змогу залучати у сільськогосподарське виробництво значні кредитні ресурси й створює сприятливі умови для його розвитку. Так, у США іпотечні кредити становлять майже 70% усіх обсягів кредитування в сільському господарстві. У 1999 році сума іпотечних кредитів досягла у США 3,5 трлн дол. [2]. Забезпеченість тракторами на 100 га ріллі в сільському господарстві США — 3, Франції — 8,6, Німеччині — 20,3, тоді як в Україні —

### Ефективність використання земель у сільському господарстві країн світу та в Україні за 1990—2009 рр.\*

Країни	Сільськогосподарські угіддя				Одержано валової продукції з 1 га, дол. США	Орендна плата за 1 га, дол. США
	всього, млн га	у тому числі рілля, млн га	розораність сільгоспугідь, %	площа орендваних земель, %		
США	431,5	154,9	35,9	39	580	187,0
Франція	30,7	17,7	57,6	63	1400	230,0
Німеччина	11,9	7,3	61,3	62	2650	260,0
Україна	41,6	32,5	78,1	52	272	34,6

\* Джерело: [5].

1,3 одиниці. Мінеральних добрив на 1 га угідь у Німеччині вносять 420 кг діючої речовини, Франції — 294, в Україні 13—15 кг [3].

Іпотечні відносини — визначальна риса фінансово-господарського механізму держав із розвинутою ринковою економікою. Вони є гарантом виконання зобов'язань між суб'єктами ринкових відносин. Запровадження ринку іпотечного кредитування в Україні потребує законодавчого й організаційного забезпечення, яке на комплексній основі регламентуватиме створення єдиної державної системи реєстрації прав власності на нерухоме майно та їх обмежень, введення в господарський обіг іпотечних цінних паперів, та функціонування земельного кадастру, створення Державного земельного (іпотечного) банку і Бюро кредитних історій.

Міжнародний досвід переконує, що найефективніша для України дво-рівнева модель функціонування ринку іпотечного кредитування, яка передбачає наявність первинного та вторинного ринків. Перший характеризується відносинами щодо надання і погашення іпотечних кредитів у площині іпотечний кредитор-позичальник. Суть функціонування другого полягає в рефінансуванні діяльності іпотечних кредиторів на первинному ринку шляхом емісії іпотечних цінних паперів, продажу іпотечних активів спеціалізованим іпотечним установам або передачі цих іпотечних активів у заставу для залучення кредитів рефінансування.

У результаті досліджень встановлено причини, які стримують запровадження іпотечних операцій в Україні. По-перше, слід зазначити, що правове регулювання системи іпотечних відносин знаходиться на стадії формування, а розвиток ринку земель обмежується дією мораторію на їхню купівлю та продаж. У сільському господарстві домінують орендні форми господарювання, а в структурі договорів переважає короткострокова оренда терміном до п'яти років. По-друге, сільськогосподарські угіддя знаходяться у 6,5 млн селян і середній розмір земельної ділянки становить 4 га, а максимально можлива площа земель, що може перебувати в приватній власності відповідно до Земельного кодексу України, не може перевищувати 100 га. Це створить юридичні труднощі при укладанні договорів застави таких земельних ділянок.

У розбудові земельних відносин важливе місце відводиться розвитку земельного ринку. Поняття ринок земель не зводиться лише до купівлі-продажу, а має значно ширше розуміння, яке включає сукупність категорій щодо розв'язання проблеми оцінки землі, включення землі в економічний оборот, побудови системи цінового, податкового, кредитного забезпечення, вдосконалення нормативно-правової та методичної баз розвитку земельних

відносин. Держава досі не вибудувала чіткої концепції формування земельного ринку. Потрібно ухвалити Закони, зокрема, "Про державний земельний кадастр", "Про ринок земель". Із метою протидії спекулятивному обігу сільськогосподарських земель встановити науково обґрунтовані обмеження на розмір земель, які передаються у приватну власність та щодо їхнього подальшого продажу.

Для вдосконалення орендних земельних відносин основну увагу слід зосередити на:

формуванні конкурентного середовища (за наявності кількох орендарів на земельну ділянку обов'язково проводити земельні конкурси (аукціони) на орендовану землю, що стимулюватиме підвищення орендної плати);

всесічному захисті й гарантуванні прав селян-орендодавців їхньою правовою обізнаністю, вільною реалізацією права розпорядження належною їм землею; застосуванні дійових механізмів відповідальності за недотримання орендарями умов договору оренди.

При розширенні земельних масивів агрохолдингів виникають проблемні питання у разі, якщо:

договори оренди не проходять державну реєстрацію, а в тих, що пройшли, реєстраційний запис не дає змоги судити про те, яким органом і коли була проведена реєстрація;

договори не містять усіх істотних умов та додатків до них і при цьому тривалий час умови договорів не переглядаються.

Оренда земельних часток (паїв) має певні ризики у зв'язку з необхідністю переукладання договорів оренди після одержання власниками державних актів на право власності на земельну ділянку, а також оренда з невитребуваними паями, оскільки існує можливість дострокового припинення договору оренди.

Для збереження діючих підприємств на державному рівні слід ініціювати виділення їм довгострокових кредитів на викуп земель, у межах яких вони ведуть виробництво, законодавчо регламентувати переважне їхнє право на придбання цих угідь. Збільшити максимально допустиму площу земель, що можуть знаходитися в приватній власності.

Для реалізації конкурентних переваг агрохолдингів необхідна конструктивна аграрна політика, яка за умови світової економічної кризи повинна стати пріоритетом у системі економічних перетворень. Передусім, це стосується вдосконалення земельного законодавства і врегулювання відносин власності; розвитку інфраструктури аграрного ринку та захисту вітчизняного товаровиробника, в тому числі обмеженням імпорту; створення земельного банку; розробки шкали мотивів для інвесторів, насамперед тих, що розвиватимуть соціальну інфраструктуру села.

**Висновки.** Для вдосконалення земельних відносин в умовах концентрації землекористувань необхідно:

удосконалювати порядок і системи ведення державного земельного кадастру й моніторингу земель, забезпечити землевласників і землекористувачів інформацією про якість ґрунтів;

формувати ефективний механізм функціонування повноцінного, регульованого державою ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення;

розробити механізм застави права оренди земель;

провести інвентаризацію земель;

розробити механізми включення вартості землі в економічний оборот та його правове забезпечення;

- удосконалювати правові й соціально-економічні механізми ефективної реалізації прав власності на землю;
- розробити нову методикку нормативної грошової оцінки земель з урахуванням ринкових факторів;
- запровадити економічне стимулювання за раціональне використання та охорону земель;
- розробити цільову програму відтворення родючості ґрунтів;
- забезпечити державний контроль за проведенням заходів щодо збереження і відтворення родючості ґрунтів;
- формуванати нову й удосконалювати існуючу законодавчу базу підготовкою та прийняттям нових законопроектів, зокрема, “Про державну інвентаризацію земель”, “Про державний земельний кадастр”, “Про ринок земель”, “Про оборот земель сільськогосподарського призначення”, “Про державний земельний (іпотечний) банк”, “Про іпотечку землі”, “Про державну підтримку збереження та відтворення родючості ґрунтів”, “Про органічне виробництво”, “Про консервацію земель”, “Про економічне стимулювання раціонального використання земель сільськогосподарського призначення”.

Реалізація вказаних заходів стане запорукою сталого розвитку сільськогосподарського виробництва і потужним важелем спрямування інвестицій в аграрний сектор.

### Список літератури

1. Кравчук К. Неподнятая целина / К.Кравчук, А.Турпак // Контракты. — № 38. — 2008. — С 25—29.
2. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні / С.І. Кручок. — К.: Урожай, 2003. — 234 с.
3. Ревенко М.М. Трансформація відносин власності у сільському господарстві України / М.М.Ревенко. — К.: Вид-во ІАЕ, 2003. — 346 с.
4. Саблук П.Т. Трансформація земельних відносин до ринкових умов: матеріали одинадцятих річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників (Київ, 26—27 лют., 2009 р.) / П.Т.Саблук, М.М.Федоров, В.Я.Месель-Веселяк. — К., 2009. — С. 78—81.
5. Третяк А.М. Питання інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування в Україні / А.М. Третяк, М.М. Романський // АгроІнком. — 2002. — № 10—12. — С. 19—21.

*Исследовано состояние развития земельных отношений в сельскохозяйственных предприятиях в условиях концентрации землепользований, обоснованы предложения относительно направлений их дальнейшего усовершенствования.*

*It is investigational development of the landed relations status is investigational in agricultural enterprises in the conditions of concentration of land-tenures, suggestions are reasonable in relation to directions them further improvement.*