

УДК 332.75:631.42

## КОНЦЕПТУАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ РИНКОВИХ ТРАНСФОРМАЦІЙ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

*Р. Ступень, к. е. н., Я. Нечепурна, здобувач  
Львівський національний аграрний університет*

**Постановка проблеми.** Встановлено, що однією з найважливіших проблем у земельних відносинах є несформованість інституційних умов для повноцінної капіталізації землі як базового активу сільського господарства. Недосконалість нормативно-правового забезпечення, нестабільність у питаннях земельної політики та відсутність сформованої інвестиційної інфраструктури зумовлюють високу ризиковість інвестування у сільське господарство України.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблематика земельних відносин є предметом досліджень широкого кола вітчизняних науковців, таких як Д.І. Бабміндра, І.К. Бистряков, Б.М. Данилишин, Д.С. Добряк, А.Г. Мартин, Л.Я. Новаковський, О.С. Новоторов, А.М. Третяк, М.А. Хвесик та ін. За достатньо широкого спектра досліджень з окреслених питань проблемі формування та реалізації механізмів розвитку земельних відносин приділено недостатньо уваги.

**Постановка завдання.** Потребують вивчення фінансово-економічні, адміністративно-правові, організаційні та соціально-психологічні аспекти розвитку земельних відносин, які є важливими передумовами впровадження раціонального та збалансованого землегосподарювання.

**Виклад основного матеріалу.** За двадцятирічний період ринкових трансформацій земельних відносин в Україні суттєво змінилася структура земельного фонду як за призначенням, так і за видами власності, іншою стала організаційна структура управління землекористуванням, виникли нові організаційні форми господарювання, проте так і не сформувався повноцінний ринок земельних ресурсів. Зокрема ринковий оборот приватизованих земельних ділянок все ще залишається економічно та інфраструктурно незабезпеченим, а оборот земель сільськогосподарського призначення досі не врегульований законодавчо. Крім того, реформування земельних відносин супроводжується посиленням екологічної незбалансованості земельного фонду та зменшенням можливостей природного відновлення родючості ґрунтів. Це зумовлено відсутністю продуманої державної екологічної політики щодо земельних ресурсів і несформованістю системи пошуку ефективного землекористувача. Неврегульованими також залишаються питання іпотечного кредитування землекористування та інфраструктури аграрного ринку.

У процесі проведення земельної реформи в Україні понад 6,92 млн громадян отримали сертифікати на право на земельну частку, з яких 6,82 млн (98,6%) замінили їх на державні акти на право власності на земельну ділянку. За даними Державного агентства земельних ресурсів України, у 2012 р. було оформлено та видано 62 тис. державних актів на право власності на земельні

ділянки взамін сертифікатів на право власності на земельний пай. На сьогодні державні акти на право власності на земельну ділянку оформили 6,6 млн громадянам, що становить 96,7% від загальної кількості тих, хто отримав сертифікати. Найвищі показники мають Сумська (100%), Вінницька (99,9%), Дніпропетровська (99,5%), Запорізька (99,5%), Кіровоградська (99,4%), Одеська (99,3%), Полтавська (99,2%), Черкаська (99,2%) області та АР Крим (99,3%) [199]. Найменше державних актів видано у Львівській (79,7%), Волинській (80%), Закарпатській (81,3%) та Чернівецькій (81,4%) областях.

При цьому за згаданий період скоротилися площі сільськогосподарських угідь, які використовували у сільськогосподарському виробництві, на 8,6 млн га, з них понад дві третини було передано у приватну власність громадян та юридичних осіб. Крім того, громадяни України подвоїли розміри своїх присадибних земельних ділянок або ділянок, наданих їм для ведення особистого підсобного господарства. У власності та користуванні 25 млн громадян зосереджено 19,7 млн га сільськогосподарських угідь [50].

За даними Державного агентства земельних ресурсів України, структура земельного фонду помітно змінилася. Зокрема порівняно з 1994 р. площа сільськогосподарських угідь зменшилася на 332,8 тис. га, тоді як площі лісів і лісовкритих територій збільшилися на 280,3 тис. га, відкритих заболочених земель – на 59,3 тис. га; площі, вкриті поверхневими водами, – на 3,2 тис. га. Забудованих земель стало більше на 137,0 тис. га порівняно з 1994 р., лєвова частка яких перебуває під житловою забудовою.

У Львівській області станом на 01.01.2012 р. найбільше було зареєстровано сільськогосподарських підприємств із розміром сільськогосподарських угідь до 50 га – 101 підприємство. Проте загальна площа таких земель склала лише 0,8% земельного фонду сільськогосподарських угідь. Основна ж його частка – 61,8% – перебуває в розпорядженні 16 агроформувань, кожне з яких має понад 3 тис. га сільськогосподарських угідь.

Загалом протягом 1991–2012 рр. площа сільськогосподарських угідь скоротилася на 472,7 тис. га, причому площа пасовищ і сіножатей збільшилася відповідно на 4423,7 тис. та 225,9 тис. га, а от площі ріллі і багаторічних насаджень зменшилися відповідно на 1083,7 тис. га і 4315,8 тис. га (див. табл.).

Таблиця

Динаміка змін у структурі сільськогосподарських угідь за 1991–2012 рр.

Сільськогосподарські угіддя	01.01.1991 р.		01.01.2009 р.		01.01.2012 р.	
	площа, тис. га	до загальної площі України, %	площа, тис. га	до загальної площі України, %	площа, тис. га	до загальної площі України, %
Рілля	33582,2	55,6	32473,4	53,8	32498,5	53,8
Перелogi	-	-	334,5	0,6	277,2	0,5
Багаторічні насадження	5211,7	8,6	899,9	1,5	895,9	1,5

Сіножаті	2185,6	3,6	2416,2	4,0	2411,5	4,0
Пасовища	1050,8	1,7	5501,8	9,1	5474,5	9,1
Інші сільсько-господарські землі	-	-	1219	2,0	1215,8	2,0
Всього	42030,3	69,6	41625,8	69,0	41557,6	68,9

Значних змін також зазнала структура земельного фонду за основними землекористувачами та власниками землі. Зокрема упродовж 1994–2012 рр. відбулися такі зміни: площі земель, наданих у власність або користування громадянам, збільшилися з 5,93 млн га станом на 01.01.1994 р. до 20,19 млн га станом на 01.01.2009 р. (відповідно з 9,8% до 33,5%); площа земель лісогосподарських підприємств зросла з 7,02 млн га до 8,58 млн га (на 1,56 млн га); площа земель запасу та земель, не наданих у власність чи постійне користування, збільшилася з 3,35 млн га до 10,57 млн га (на 7,22 млн га); площа земель сільськогосподарських підприємств скоротилася з 40,8 млн га до 17,8 млн га (відповідно з 67,6% до 29,7%).

Основною озвученою метою реформування відносин власності на землю в аграрній сфері було формування системи пошуку ефективного сільськогосподарського землекористувача на основі поширення приватної власності на землю, законодавчого захисту права оренди землі та вільного руху прав власності на землю між суб'єктами ринку. Очевидно, що реалізація зазначених ринкових принципів супроводжувалася зниженням державної частки у власності на земельні ділянки. Зокрема, якщо на початок 1992 р. весь земельний фонд України перебував у державній власності, то у 2011 р. частка державної власності складала 48,2 %, приватної – 51,7%, колективної (згідно з державними актами) – 0,1% (рис. 1).

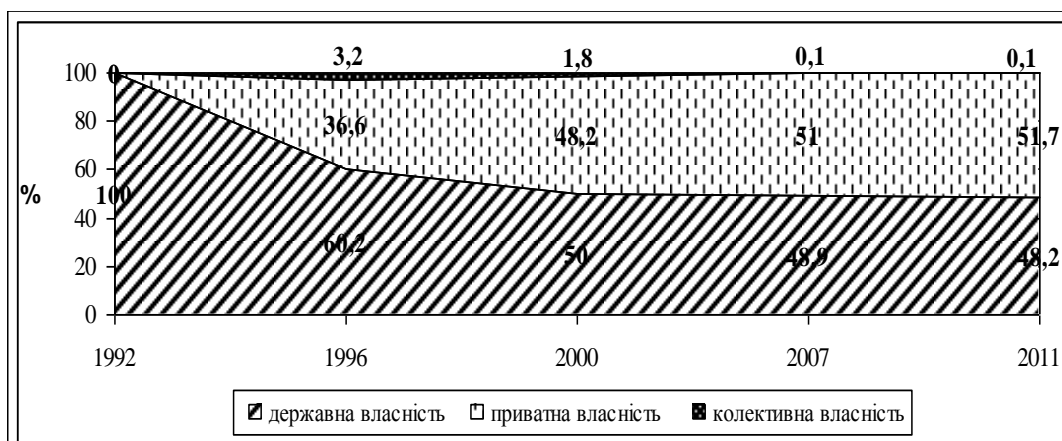


Рис. 1. Динаміка структури земельного фонду за основними землекористувачами та власниками землі.

Фахівці Національного інституту стратегічних досліджень окреслюють низку проблем, які так і не вдалося вирішити в рамках заходів земельної реформи [144, с. 9–12]. Зокрема так і не була проведена екологізація землекористування, а

меліоративні системи припинили свою дію на значних територіях, проте ці землі й досі вважають зрошуваними або осушеними. Частина продуктивних угідь втратила економічну родючість внаслідок засолення, заболочення, заростання лісом. Тим часом одним з основних завдань земельної реформи було визначено необхідність оптимізації структури земель країни, у тому числі зменшення обробітку площ деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь.

У результаті проведення земельної реформи в Україні сформувалися нові організаційно-правові форми господарювання, серед яких сільськогосподарські підприємства різних типів, фермерські та особисті селянські господарства. За даними офіційної статистики, у сільському, лісовому та рибному господарстві найбільш поширеними є малі підприємства, частка яких у 2012 р. складала 93,4 % від загальної кількості підприємств відповідного виду діяльності. Із зазначеної частки 82,0% становлять мікропідприємства.

Найбільш поширеною організаційно-правовою формою господарювання сільськогосподарських підприємств стали фермерські господарства (рис. 2).

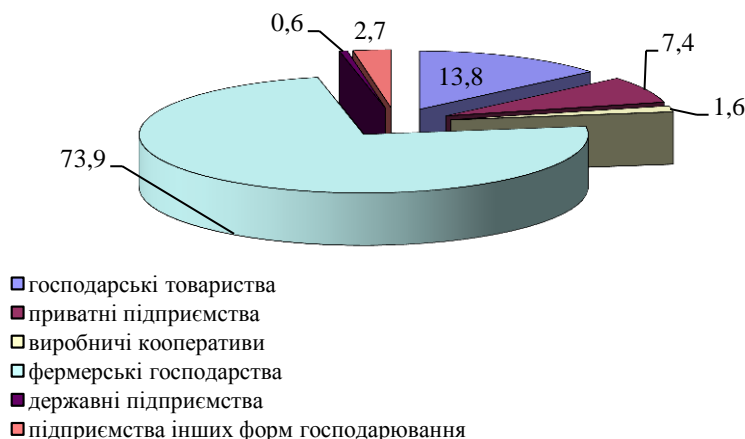


Рис. 2. Структура сільськогосподарських підприємств за організаційно-правовими формами (станом на 01.06.2011 р.).

Загалом кількість підприємств, що володіли сільськогосподарськими угіддями, станом на 01.01.2012 р. складала 48256 одиниць, у розпорядженні яких перебувало 21570,6 тис. га сільськогосподарських угідь. Найбільша площа сільськогосподарських угідь – у користуванні товариств з обмеженою відповідальністю – 8415,3 тис. га (45,1%). Розподіл земель серед інших типів агроформувань такий: приватні підприємства – 3392,1 тис. га (18,2%), фермерські господарства – 2677,9 тис. га (14,4%), сільськогосподарські кооперативи – 1366,7 тис. га (7,3%), акціонерні товариства – 921,1 тис. га (4,9%), інші суб'єкти господарювання – 1867,4 тис. га (10,0%).

Для розвитку ринку земель сьогодні необхідно здійснити оцінку земель сільськогосподарського призначення та залучити їх до ринкового обігу.

**Висновки.** З'ясовано, що ринковий оборот приватизованих земельних ділянок на сьогодні залишається економічно та інфраструктурно не підготовленим,

а ринок земель сільськогосподарського призначення не сформований через незавершеність правового регулювання. Акцентується увага на неприпустимості запуску ринку земель сільськогосподарського призначення без відповідного впорядкування інституційного середовища, в рамках якого повинні зніматися визначені загрози нерегульованого ринку.

#### **Бібліографічний список**

1. Розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. – К. : НІСД, 2011. – 29 с.
2. Бюджетний моніторинг: аналіз виконання бюджету за 2011 рік / [Щербина І. Ф., Рудик А. Ю., Губенко В. В. та ін.]. – К., 2011. – 96 с.
3. Земельні відносини в Україні : [зб. нормат. актів] / уклад. : Д. В. Ковальський, Л. О. Панькова. – К. : Юрінком Інтер, 2009. – 720 с.
4. Нестеренко Г. Б. Використання земель м. Львова на сучасному етапі / Г. Б. Нестеренко // Научно-технический сборник ХНАМГ. – К. : Техника, 2006. – № 70. – С. 300–304. – (Серия «Экономические науки»).

#### **Ступень Р., Нечепурна Я. Концептуальні положення розвитку трансформацій земельних відносин у ринкових умовах**

Дослідження інституційних аспектів ринкових трансформацій у земельних відносинах в Україні дало змогу окреслити напрями становлення та розвитку інституційного середовища раціонального сільськогосподарського землекористування, виявити ринкові трансформації земельних відносин і розкрити особливості фінансового забезпечення сільськогосподарського землекористування в Україні.

**Ключові слова:** ринкові методи, вартість земельних ділянок, землегосподарювання.

#### **Stupen R., Nечepurna Y. Conceptual principles of development of transformations of land relations in market conditions**

Researches on institutional aspects of market transformations of land relations in Ukraine enabled to describe directions of formation and development of institutional environment of rational agricultural land use, to find out market transformations of land relations and to discover peculiarities of financial security of agricultural land use in Ukraine.

**Key words:** market methods, value of land plots, farming.

#### **Ступень Р., Нечепурная Я. Концептуальные положения развития трансформаций земельных отношений в рыночных условиях**

Исследование институциональных аспектов рыночных трансформаций в земельных отношениях в Украине позволило очертить направления становления и развития институциональной среды рационального сельскохозяйственного землепользования, выявить рыночные трансформации земельных отношений и раскрыть особенности финансового обеспечения сельскохозяйственного землепользования в Украине.

**Ключевые слова:** рыночные методы, стоимость земельных участков, земледо-зяйствование.