

## СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ НАСЛІДКИ РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

Розглянуто проблеми та особливості формування ринку сільськогосподарських земель в Україні. Окреслено основні напрями вирішення проблем розвитку земельних орендних відносин. Визначено чинники, що стримують розвиток земельної іпотеки, та запропоновано комплекс заходів щодо їх усунення.

**Ключові слова:** земельні відносини, земельна реформа, ринок землі, земельна власність, оренда, іпотека.

**Постановка проблеми.** Ефективність функціонування економіки України, добробут і здоров'я нації тісно пов'язане із землею. Земельні ресурси, використання яких формує близько 95 % обсягу продовольчого фонду країни та 2/3 фонду товарів споживання, є фундаментом подальшого розвитку економіки. Однак в Україні, як і в інших країнах пострадянського простору, земельне питання досліджено недостатньо. Земельну реформу, розпочату двадцять років тому, до кінця так і не доведено. Тому виникає необхідність глибокого вивчення та узагальнення позитивних наслідків і прорахунків реформування земельних відносин в Україні та розроблення на цій основі економічного механізму подальшого їх розвитку.

**Методика досліджень.** Метою наукового дослідження є аналіз соціально-економічних наслідків реформування земельних відносин в Україні, визначення та обґрунтування основних напрямів їх подальшого розвитку.

**Результати дослідження.** Процес формування ринку сільськогосподарських земель надзвичайно складний і тривалий. В Україні він розпочався ще в 1991 р., після проголошення нею незалежності, та триває досі. Реформування відбувалося у три етапи: на першому було ліквідовано монополію державної власності на землю шляхом її передачі у власність громадян та колективних сільськогосподарських підприємств; другий пов'язаний з паюванням земель колективних сільськогосподарських підприємств між їх працівниками та пенсіонерами з їх числа; третій – з реорганізацією колективних сільськогосподарських підприємств у нові агроформування ринкового типу, які засновані на приватній власності на землю.

Внаслідок реформування понад дві третини сільськогосподарських земель було передано у власність громадян та юридичних осіб, 6,9 млн громадян отримали сертифікати на право на земельну частку (пай), 96 % з яких замінили їх на Державні акти на право приватної власності на землю, створено близько 35 тис. агроформувань ринкового типу, у власності та користуванні яких перебуває 19 млн га земель [1]. Однак очікуваного підвищення ефективності землекористування так і не відбулося, адже більшість селян-власників земельних часток (паїв) – пенсіонери, які не мають змоги власними силами забезпечити належний обробіток землі. Мораторій на продаж товарних сільськогосподарських земель фактично обмежує їх конституційні права щодо розпорядження власною земельною ділянкою.

На тлі незавершеної земельної реформи єдиною формою руху земель до ефективного господарника стала оренда. Частка орендованих земель у новостворених агроформуваннях України перевищує 90 % [2, с. 237]. Станом

на 1. 10. 2010 р. селянами було укладено близько 5 млн договорів оренди на площі понад 17 млн га земель. Орендодавцями в основному виступали селяни-пенсіонери (із ними укладено 53 % від загальної кількості договорів).

Терміни дії укладених договорів оренди по Україні різні, однак переважаючою є короткотермінова оренда терміном до 5 років (59,0 % від їх загальної кількості), що є надзвичайно негативним явищем [3], оскільки короткотермінова оренда не сприяє збереженню земель в єдиних масивах, не задовольняє інтересів орендарів і не забезпечує умов для раціонального використання та охорони ґрунтів, що є ознакою неринкового характеру орендних земельних відносин.

Варто зазначити, що з 2006 по 2009 рр. відбулися певні позитивні тенденції – скоротилася частка договорів оренди на термін від 1 до 5 років (від 85,4 % до 55,7 %) та зросла частка орендних договорів на 10 років і більше (від 2,7 % до 11,2 %) (рис. 1.). Такі зміни є передумовою більш дбайливого ставлення до земель, недопущення їх виснаження у короткостроковому періоді. Проте селяни-власники земельних ділянок поки що не готові на тривалий період дати зобов'язання перед конкретним орендарем і задовольнитися низьким рівнем орендної плати, який їм пропонують.

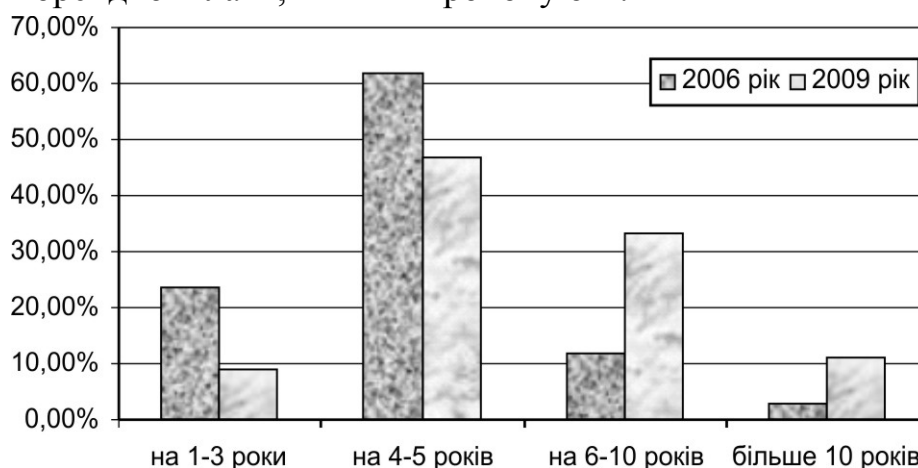


**Рис. 1. Терміни дії укладених договорів оренди земельних часток (паїв) по Україні у 2006 та 2009 рр., %**

У 2009 р. середній обсяг орендної плати по Україні становив лише 260,2 грн за 1 га, тоді як в Японії – 1685,7 дол., у Нідерландах – 310 дол., ФРН – 260 дол., у США – 195 дол. [4, с. 140-142]. Неринковий характер орендних земельних відносин у сільському господарстві вітчизняної економіки проявляється також у проявах неповної, несвоєчасної її сплати, у практиці відмови від сплати через форс-мажорні обставини [5, с. 21]. Станом на 01.01.2010 р. фактично виплачено 4166,1 млн грн орендної плати, тобто 91,6 % від обов'язкової загальної суми [3]. На наш погляд, правильно стверджує О.М. Юхименко, який розглядає орендну плату "як специфічну форму кредитування орендодавцями орендарів реальним земельним ресурсом, а отже, як у будь-яких кредитних відносинах орендна плата має сплачуватися беззаперечно, незалежно від ризиків агропідприємницької діяльності" [5, с. 21].

Серед форм орендної плати за земельні частки (паї) провідною була натуральна – сільськогосподарською продукцією (71,6 %). Структуру форм виплати орендної плати по Україні за оренду земельних часток (паїв) відоб-

ражено на рис. 2. За останні роки спостерігається певна тенденція до зменшення частки натуральної форми орендної плати (у 2001 р. її частка становила 81,45 %) [3] та поступове збільшення грошової форми. Зауважимо, що в розвинених країнах виплата орендної плати здійснюється тільки в грошовій формі. Переважання негрошових форм орендної плати в Україні є ознакою неринкового характеру земельних орендних відносин і надзвичайно негативним явищем, оскільки при розрахунку із селянами ціни на сільськогосподарську продукцію керівники підприємств встановлюють самостійно і зазвичай визначають їх на рівні, який перевищує ринковий.



**Рис. 2. Структура форм виплати орендної плати по Україні за оренду земельних часток (паїв) у грошовому еквіваленті станом на 1.01.2010 р., %**

Таким чином, орендні земельні відносини в Україні наразі не характеризуються достатньо високою соціально-економічною та екологічною ефективністю. Тому, на нашу думку, на сучасному етапі розвитку вітчизняної економіки, коли оренда залишається переважаючою формою земельного обігу, варто запровадити дієвий механізм державного регулювання оренди землі, спрямований на забезпечення ефективного землекористування та вирішення соціальних проблем сільського населення. З цією метою необхідно в чинному законодавстві України передбачити такі умови:

- механізм подальшого викупу орендарем орендованої земельної ділянки;
- збільшення рівня орендної плати;
- заставу права оренди, що сприятиме залученню сільськогосподарськими товаровиробниками додаткових фінансових ресурсів;
- створення спеціальних консалтингових підприємств, які інформуватимуть потенційних орендодавців та орендарів про попит, пропозицію та діючі ціни на оренду землі, надаватимуть рекомендації стосовно рівня орендної плати, проводитимуть земельні торги за право оренди земельних ділянок тощо;
- створення об'єднань власників земельних часток (паїв);
- сувору відповідальність орендарів за порушення умов договору оренди;
- проведення постійного контролю за дотриманням орендарями умов орендних договорів, чинних стандартів та нормативів раціонального й ефективного землекористування; створення відповідного механізму страхування ризиків, пов'язаних з орендою сільськогосподарських земель;
- створення Державного Земельного Фонду, який здійснював би викуп земельних часток (паїв) у неефективно працюючих землевласників з метою їх подальшого перепродажу або передачі у довготермінову оренду на конкурсній основі більш ефективним господарям тощо.

Реалізація усіх цих заходів створить передумови для сталого та ефективного розвитку земельно-орендних відносин, що сприятиме концентрації та інтеграції сільськогосподарського виробництва, раціональному та ефек-

тивному землекористуванню, вирішенню соціально-економічних проблем сільського населення.

Важливим елементом повноцінного земельного ринку є земельна іпотека. Необхідність запровадження системи іпотечного кредитування в Україні зумовлена крайньою потребою сільськогосподарських товаровиробників у додаткових фінансових ресурсах. Адже на сьогодні потреба сільського господарства в техніці забезпечена лише на 50 %, 75 % з яких повністю зношено [6, с. 223]. Водночас державна кредитна політика не в змозі забезпечити сільськогосподарських товаровиробників необхідними для них середньо- та довготерміновими кредитами.

На сучасному етапі земельної реформи в Україні підготовка до іпотечного кредитування ще триває. Важливим кроком у цьому напрямі став Указ Президента України "Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні" від 8.08.2002 р., в якому було визначено пріоритетні напрями діяльності у формуванні системи іпотечного кредитування та "Концепцію створення національної системи іпотечного кредитування". Переломним моментом у розвитку земельної іпотеки стало ухвалення Закону України "Про іпотеку" від 5 червня 2003 р., в якому визначено основні принципи її виникнення і застосування, порядок виконання іпотечних прав та обов'язків. Земельна іпотека в Україні частково унормована Законом України "Про заставу" та Земельним Кодексом України. Однак нормативно-правова база у сфері регулювання іпотечних відносин ще не до кінця сформована, адже досі не ухвалено Законів України "Про ринок земель", "Про державний земельний (іпотечний) банк", "Про іпотечні цінні папери". Крім того, розвиток системи іпотечного кредитування у вітчизняній економіці ускладнено через:

- нестабільну економічну ситуацію;
- відсутність єдиної системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень;
- недосконалість діючої методики грошової оцінки земель;
- низьку ціну сільськогосподарських угідь;
- відсутність відповідної ринкової інфраструктури та ін.

Більш того, розвиток земельної іпотеки ускладнює протистояння з цього приводу багатьох політиків та науковців, які стверджують, що формування системи іпотечного кредитування в Україні неодмінно призведе до обезземелення селян. Ми вважаємо, що такі побоювання є безпідставними за умови формування широкого правового поля розвитку ринку землі та його інфраструктури, а також системи державної реєстрації прав на земельні ділянки. В умовах орендних відносин іпотека може використовуватись лише за умови жорсткого державного регулювання. Держава повинна також здійснювати ефективний контроль за ціноутворенням на землю та ринковими операціями із землею, і передусім, за механізмом купівлі-продажу та іпотеки. Це сприятиме стимулюванню підприємницької діяльності в аграрній сфері й ефективному землекористуванню, залученню інвестицій у цей сектор економіки та формуванню оптимальних за розміром господарських структур.

**Висновки.** Внаслідок проведення земельної реформи в Україні відбулися позитивні зміни у земельних відносинах – ліквідовано монополію дер-

жавної власності на землю; утворилися нові суб'єкти господарювання, засновані на приватній власності; створено певні передумови для розвитку орендних відносин; триває підготовка до іпотечного кредитування. Однак усіх необхідних умов для повноцінного розвитку ринку земельних ресурсів поки що не створено: мораторій на продаж товарних сільськогосподарських земель фактично обмежує конституційні права селян-землевласників щодо розпорядження належною їм земельною ділянкою; орендні земельні відносини не характеризуються достатньо високою соціально-економічною та екологічною ефективністю; досі не створено системи іпотечного кредитування, яка могла б стати надійним засобом забезпечення сільськогосподарських товаровиробників необхідними фінансовими ресурсами. Вирішенню цих проблем та успішному завершенню земельної реформи сприятиме вдосконалення механізму державного регулювання земельних відносин та формування відповідної ринкової інфраструктури. Досі відміна мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення буде передчасною.

### Література

1. **Оперативні дані** Держкомзему України.
2. **Москва М.Г.** Фінансові аспекти реалізації оренди сільськогосподарських земель в Україні / М.Г. Москва // Фінансова система України : зб. наук. праць. – Острог : Вид-во НУ "Острозька академія", 2008. – Вип. 10. – Ч. 2. – С. 237-242.
3. **Оренда** земельних часток (паїв) у 2009 р. в Україні: офіційна інформація Державного комітету України із земельних ресурсів станом на 1 січня 2010 р. [Електронний ресурс]. – Доступний з <http://www.mylanl.org.ua>
4. **Данкевич А.Є.** Світовий досвід оренди земель / А.Є. Данкевич // Економіка АПК. – 2007. – № 3. – С. 138-144.
5. **Юхименко О.М.** Розвиток орендних відносин в аграрному секторі економіки / О.М. Юхименко // Економіка АПК. – 2010. – № 1. – С. 18-21.
6. **Мартин О.М.** Іпотечне кредитування як складова ринку сільськогосподарських земель в Україні / О.М. Мартин // Фінансова система України : зб. наук. праць. – Острог : Вид-во НУ "Острозька академія", 2008. – Вип. 10. – Ч. 2. – С. 222-227.

### **Савчин О.Я. Социально-экономические последствия реформирования земельных отношений в Украине**

Рассмотрены проблемы и особенности формирования рынка сельскохозяйственных земель в Украине. Очерчены основные направления решения проблем развития земельных арендных отношений. Определены факторы, которые сдерживают развитие земельной ипотеки, и предложен комплекс мероприятий по их устранению.

**Ключевые слова:** земельные отношения, земельная реформа, рынок земли, земельная собственность, аренда, ипотека.

### **Savchyn O.Ya. Socio-economic consequences of reformation of the landed relations are in Ukraine**

Problems and features of forming of market of agricultural earths are examined in Ukraine. Outlined basic directions of decision of problems of development of the landed leasings relations. Certainly factors which restrain development of the landed mortgage and the complex of measures is offered on their removal.

**Keywords:** landed relations, landed reform, market of earth, agrarian property, lease, mortgage.