

УДК 332.3

Ковалів І.З.

кандидат економічних наук, асистент  
Львівського національного аграрного університету

## АНАЛІЗ ТА ПРОБЛЕМИ РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У РИНКОВИХ УМОВАХ

### ANALYSIS AND PROBLEMS OF REFORMATION OF LAND RELATIONS IN MARKET

#### АНОТАЦІЯ

У статті розглянуто основні завдання земельної реформи, проаналізовано проблеми земельних відносин, від яких залежить ефективність функціонування економіки, раціональне використання земельних ресурсів. Визначено основні напрями для вирішення проблем реформування земельних відносин та їх розвитку.

**Ключові слова:** земля, земельні відносини, ринок землі, земельна реформа, земельні ресурси.

#### АННОТАЦІЯ

В статье рассмотрены основные задачи земельной реформы, проанализированы проблемы земельных отношений, от которых зависит эффективность функционирования экономики, рациональное использование земельных ресурсов. Определены основные направления для решения проблем реформирования земельных отношений и их развития.

**Ключевые слова:** земля, земельные отношения, рынок земли, земельная реформа, земельные ресурсы.

#### ANNOTATION

The article considers main objectives of land reform, analyses problems of land relations, on which depends the efficiency of economy functioning, rational resources use. Determined the main directions to solve problems of reformation of land relations and their development.

**Keywords:** land, land relations, land markets, land reform, land resources.

**Постановка проблеми.** Ефективність використання землі була та залишається актуальним питанням для розвитку аграрного сектору економіки. Формування сучасних земельних відносин, від яких залежить ефективність функціонування економіки, вимагає створення дієвого механізму, який би стимулював ефективне використання і збереження земельних угідь. Це, по суті, основне завдання земельної реформи, сутність якої полягає в реформуванні земельних відносин на основі визнання прав та інтересів людини (роздержавлення земель) та раціональному, вискоєфективному й екологічнобезпечному використанні земельних ресурсів [7, с. 196].

Використання застарілих методик та методів, відсутність виваженої та послідовної державної політики у сфері земельних відносин, правові проблеми гальмують розвиток ринку землі, стримують розвиток галузі і є перешкодою для масштабних інвестицій, тому регулювання земельних відносин та формування ринку землі є актуальним питанням сьогодення, яке вимагає негайного вирішення.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблемам земельних відносин в Україні щодо ефективного використання земельних ресурсів,

розвитку ринку землі присвячено багато наукових праць провідних учених серед яких: А. Даниленко, П. Пресіч, О. Олійник, П. Саблук, Т. Сидоренко, А. Сохнич, М. Ступень, Г. Черевко, І. Юхновський, А. Третяк.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** На думку вчених, недостатньо досліджено рівень розвитку земельних відносин, що зумовлює незадовільний рівень розвитку сільського господарства і дотичних до нього сфер економіки [9]; теоретичну основу становлення механізмів державного управління землями сільськогосподарського призначення [5].

Потребують більш глибоко дослідження питання ефективного використання земельних ресурсів, механізмів регулювання ринку землі та обігу земель сільськогосподарського призначення.

**Мета статті** полягає у виявленні основних проблем під час проведення земельної реформи та вдосконаленні механізмів регулювання земельних відносин.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Земельне питання в усі часи було для України вкрай важливим і нагальним. Його гостроту для суспільства підтверджують здебільшого трагічні твори на земельну тематику, написані українськими класиками різних часів (від Т. Шевченка й І. Нечуй-Левицького до М. Стельмаха). Відсутність щасливого закінчення у переважній більшості з них засвідчує споконвічну мету українського селянина – вільно працювати на власній землі [10].

У процесі проведення земельної реформи в Україні виокремилися питання щодо формування сучасних земельних відносин, які впливають на ефективність функціонування економіки і соціальної сфери.

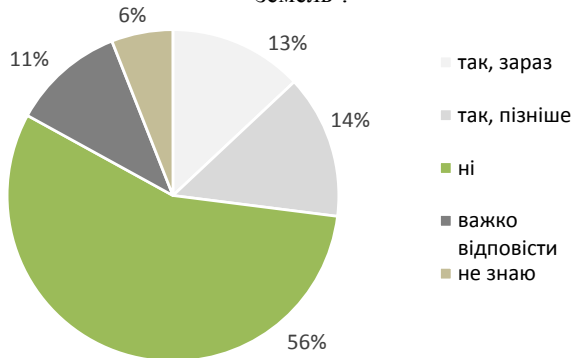
«Земельні відносини» в Земельному кодексі України (ст. 2) – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею» [2]. З огляду на це, завдання врегулювання земельних відносин є одним із найважливіших завдань економічних реформ, що здійснюються в Україні. Саме від політики у сфері земельних відносин залежать і успіх соціально-економічних перетворень, стабільність та безпека держави [2].

Земельна реформа передусім спрямована на забезпечення прозорості земельних відносин.

На даний час позитивні зміни, які відбулися в земельних відносинах, – відкриті аукціони, які визначатимуть долю земельних ділянок сільськогосподарського призначення та їх реальну ціну. Все це забезпечить прозорість земельних відносин і збільшить надходження додаткових коштів до бюджету. Але багато розбіжностей у думках, щодо негайного введення ринку землі, коли немає чітких правил продажу землі та ціни на важливий ресурс. На думку фахівців, лише поетапним упровадженням змін можна уникнути глобальних помилок, визначитись із ціновою політикою, уникнути соціального невдоволення та не ризикувати всіма сільськогосподарськими землями [3].

Ми погоджуємося, що без апробації неможливо провести аналіз прийнятих заходів та визначити наслідки тих чи інших механізмів регулювання ринку, але й зволікати також не потрібно.

Чи потрібно вводити ринок сільськогосподарських земель ?



Джерело: побудовано за даними: <http://www.rbc.ua/ukr/news/ukab-agrariev-protiv-vvedeniya-rynka-zemel-1432140278.html>

За даними дослідження, 56% сільськогосподарських виробників проти ринку землі як такого, ще 14% вважають, що ринок землі варто вводити, але не зараз, тільки 13% опитаних підтримують ідею продажу земель сільськогосподарського призначення в Україні, 17% не змогли відповісти на дане запитання. Основними причинами такого ставлення до продажу землі є недовіра до державних органів влади через їхню високу корумпованість, брак коштів для придбання землі та страх перед конкуренцією з аграрними холдингами. Вони вважають, що перш ніж дозволяти продаж землі, необхідно зменшити корупцію серед органів державної влади та стабілізувати політичну та економічну ситуацію в країні [8].

Реформування ринку землі повинно сприяти ефективному використанню земельних ресурсів і сприяти їх раціональному використанню. Для цього необхідна участь держави в регулюванні використання земельних ресурсів, причому не тільки на організаційно-правовому рівні, але й як активного земельного власника, що стимулює ринкові процеси і є учасником. Земельні

перетворення повинні здійснюватися цивілізованим шляхом на основі надійного науково обґрунтованого і практично апробованого економічного і правового механізму [1].

Ситуація, яка сьогодні склалася у сфері земельних відносин, пов'язана з відсутністю чіткої державної політики у питаннях:

- земельного законодавства (потребує уточнення понятійно-термінологічний апарат, земельно-кадастрова інформація);
- консолідації земель сільськогосподарського призначення, яка має бути наслідком науково обґрунтованого об'єднання;
- контролю використання землі;
- проведення роз'яснювальної роботи серед сільськогосподарських виробників щодо впровадження ринку землі;
- вивчення зарубіжного досвіду у проведенні земельної реформи;
- особливостей обігу земель сільськогосподарського призначення;
- формування відповідної інфраструктури ринку земель (земельні аукціони, іпотечні установи, земельні банки).

Дана ситуація свідчить про те, що рівень розвитку земельних відносин в Україні не відповідає ринковим умовам. Запровадження цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення вимагає створення ринкової інфраструктури та прозорих правил її функціонування.

Виходячи із загальної характеристики земельних відносин, які здійснюються у сільському господарстві України, варто зазначити, що на сьогодні, на думку науковців, основними вимогами і механізмами для вирішення проблем реформування земельних відносин та їх розвитку є:

1. Створення земельної інфраструктури:
  - електронні торги;
  - прозорість інформації Державного земельного кадастру;
  - вдосконалення процедури державної реєстрації земельних ділянок та прав на них;
  - вдосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення на основі рентного доходу;
  - оптимізації земельних платежів.
2. Вдосконалення законодавчої, нормативно-правової та інституційної бази:
  - формування взаємоузгоджених законодавчих та нормативно-правових актів;
  - запровадження механізмів та умов вільного господарювання, господарської ініціативи та самореалізації;
  - впорядкування системи існуючих державних інституцій, які мають відношення до питань землі та її природних ресурсів [6, с. 129].
3. Розробка механізму для уникнення урбанізації, забудови та монополізації земель сільськогосподарського призначення, що забезпечить перехід сільськогосподарських земель до економічно активної частини сільського населення:
  - 10-річна заборона на зміну цільового призначення ділянок;

– встановлення мінімального неподільного розміру ділянки;

– проведення консолідації земель сільськогосподарського призначення виключно засобами добровільного характеру;

– застосування регресивної шкали держмита під час відчуження землі власність однієї особи обмежити 100 гектарами, крім успадкування за законом;

– укладання довгострокових орендних договорів, що сприятиме приходу ефективного землекористувача і поліпшення родючості ґрунтів [4].

**Висновки.** Земельна реформа займає важливе місце в системі соціально-економічних перетворень. Основним завданням земельної реформи має стати створення ринкових передумов для залучення земельних ділянок сільськогосподарського призначення до економічного обігу, забезпечення ефективних механізмів захисту сільськогосподарських виробників, запровадження ринку землі.

Земельні відносини, які склалися сьогодні в Україні, потребують невідкладних заходів щодо їх вдосконалення. На нашу думку, створення передумов до впровадження ринку землі, посилення державного контролю щодо захисту інтересів власників земель та землекористувачів, збереження природніх властивостей земельних угідь, правильна цінова політика, вдосконалення законодавчої та нормативно-правової баз, залучення громадськості до процесу планування використання земельних ресурсів, недопущення монополізації ринку землі визначають основні напрями розвитку земельних відносин.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Гнаткович О.Д. Державна політика у сфері регулювання економічних земельних відносин / О.Д. Гнаткович // Державне управління: удосконалення та розвиток. – 2015. – № 4 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.dyu.nauka.com.ua/?op=1&z=835>.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III (редакція від 03.04.2016 р.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
3. Іщенко Г. Земля не терпить поспіху / Г. Іщенко // Урядовий кур'єр. – 2015. – 12 червня [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukurier.gov.ua>.
4. Іщенко Г. Умови ринку землі переписали / Г. Іщенко // Урядовий кур'єр. – 2013. – 26 липня [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukurier.gov.ua>.
5. Пресіч П. Формування механізмів державного регулювання земельних відносин в українській державі / П. [Електронний ресурс] // Демократичне врядування. – 2015. – Вип. 15 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis.../cgiirbis\\_64.exe?](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis.../cgiirbis_64.exe?)
6. Сидоренко Т.Ф. Земельна реформа як умова розбудови національної економіки / Т.Ф. Сидоренко, В.А. Фоменко, О.О. Криницька // Економіка: реалії часу. – 2014. – № 1 (11). – С. 125–133 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.economics.opu.ua/files/archive/2014/nl.html>.
7. Ступень М. Земельна реформа – основна ланка земельних перетворень в Україні / М. Ступень, С. Малахова // Збірник наукових праць західного геодезичного товариства УТГК: сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. Національний університет «Львівська політехніка». – 2011. – Вип. № 1 (21). – С. 196–199.
8. УКАБ: 70% аграріїв проти запровадження ринку земель с/г призначення у 2016 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rbc.ua/ukr/news/ukab-agrariev-protiv-vvedeniya-rynka-zemel-1432140278.html>.
9. Черевко Г. Земельні відносини як чинник ефективності використання землі / Г. Черевко, Г. Земляна // Аграрна економіка: земельні відносини і використання землі. – 2010. – Т. 3. – № 1–2. – С. 51–58.
10. Якою буде земельна реформа [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.economics.lb.ua/state/2015/01/26/293123\\_yakoyu\\_bude\\_zemelna\\_reforma/html?](http://www.economics.lb.ua/state/2015/01/26/293123_yakoyu_bude_zemelna_reforma/html?)