

ІНСТИТУЦІОНАЛЬНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОБОРОТУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

INSTUTIONAL SUPPLYING OF CIRCULATION THE AGRICULTURAL PLOTS OF LAND

Йосип ДОРОШ,
ДП «Київський інститут землеустрою»



Yosyp DOROSH,
SE «Kyiv Institute of land-use system»

В Україні 20 років триває земельна реформа. Зміни, які відбулися у земельних відносинах за цей період, здебільшого стосуються аграрного сектору економіки. Зокрема, проведено роздержавлення і приватизацію земель колишніх колективних сільськогосподарських підприємств та сформовано агроформування нового типу, які засновані на засадах приватної власності на землю та оренді землі. Разом з тим для повноцінного і сталого функціонування таких підприємств ще немає достатньої законодавчої бази. В результаті цього землекористування новостворених агроформувань є екологонестабільними і недовготривалими. Значна частина власників земельних ділянок (здебільшого пенсіонери) не мають можливості самостійно їх обробляти. Крім того, відсутні товаровиробники, які могли б брати ці земельні ділянки в оренду. Вищезазначене зумовило ситуацію, коли значна частина земель сільськогосподарського призначення не використовується. Це потребує проведення аналізу результатів земельної реформи, зокрема в розрізі природно-сільськогосподарських зон і передміських територій, адже постреструктурований стан використання сільськогосподарських угідь має чітко виражений зональний характер. Оскільки сформовані за результатами земельної реформи земельні відносини не дозволили закласти передумови для сталого землекористування, важливим завданням держави стає формування інституціонального забезпечення обороту земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Питанням земельної реформи та її результатів в Україні присвячено значну кількість наукових праць [1-5]. Водночас залишається невисвітленим ряд науково-практичних аспектів щодо наслідків земельної реформи, зокрема: особливості її здійснення в розрізі природно-сільськогосподарських зон і провінцій, подальше становлення повноцінного обороту земель сільськогосподарського призначення, його нормативно-методичного забезпечення тощо.

Метою статті є визначення особливостей використання земельних ділянок у різних природно-сільськогосподарських зонах, а також розробка теоретико-методологічних підходів щодо формування інституціоналізації обороту земель сільськогосподарського призначення.

Однією з головних проблем для України є питання організації та функціонування ринку земель (або в нашій інтерпретації - обороту земельних ділянок). Ця проблема поки що не вирішена, хоча земельний ринок у неорганізованому вигляді та в нерегульованому варіанті діє. В цьому відношенні найважливішим повинно бути те, щоб Закон України «Про ринок земель» дав бажані результати щодо організації товарного сільськогосподарського виробництва. Тому в процесі підготовки цього законопроекту мають бути детально вивчені та проаналізовані проблемні питання, а також особливості використання земель як на регіональному, так і державному рівнях.

Нами проаналізовано стан використання земельних ділянок, які отримали громадяни в розмірі земельних часток (паїв) у результаті приватизації земель колишніх колективних сільськогосподарських підприємств Київської області. Для аналізу було вибрано територію типових сільських рад у приміській зоні Києва, Поліській та Лісостеповій природно-сільськогосподарських зонах Київської області, які репрезентують повний спектр її природних та агровиробничих умов.

- Приміська зона – Білогородська сільська рада Києво-Святошинського району;
- Поліська зона – Мар'янівська сільська рада Макарівського району;
- Лісостепова зона – Великокрупільська сільська рада Згурівського району.

Стан використання земельних ділянок власниками і користувачами по сільських радах зведено у вигляді таблиці.

Як видно з таблиці, використання земельних ділянок у кожній природно-сільськогосподарській зоні та у передмісті має свої особливості.

Зокрема, у приміській зоні у 70-80-х роках до роздержавлення та приватизації земель успішно функціонував радгосп «Білогородський». Станом на 01.01.1990 року площа земель у межах Білогородської сільської ради становила 4968,26 га, з них землі радгоспу «Білогородський» – 2730,58 га, землі житлової та громадської забудови – 721,0 га, землі Київського держлісфонду – 522,0 га, землі запасу – 356,52 га, фермерські господарства – 33,0 га, садові товариства – 21,8 га, інші землекористувачі – 592,36 га.

Після роздержавлення земель КСП «Білогородка» у 1995 році площа земель колективної власності становила 2608,68 га, з них площа земель, які підлягають паюванню, – 2445,18 га, площа земель, які не підлягають паюванню, – 163,5 га. При цьому було сформовано землі резервного фонду площею 62,0 га.

Таким чином, було розпайовано та передано у приватну власність 2445,18 га земель колективної власності. Кількість власників земельних часток (паїв) становила 996 громадян, розмір земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах – 2,55, вартість земельної частки (паю) – 11 777 грн.

Станом на 01.01.2011 змінено цільове призначення земель площею 1558,08 га (63,7%), в тому числі для будівництва й обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд – 1526,3 га, для промислового використання – 28,02 га, для комерційного призначення – 1,84 га, землі змішаного використання – 1,92 га.

Всі земельні ділянки зі зміненним цільовим призначенням (площею 1558,08 га – 63,7%) було продано. Разом з тим прикритим фактом залишається те, що земельні ділянки не використовуються за цільовим

На основі аналізу використання земельних ділянок у приміській зоні Києва, Лісостеповій та Поліській природно-сільськогосподарських зонах Київської області запропоновано теоретико-методологічні підходи до інституціонального забезпечення обороту земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

The theoretical and methodological approaches to the institutional supplying of circulation the agricultural plots of land are offered basing on the analysis of using the lands in the suburbs of Kyiv, Forest-steppe and Woodlands natural-agricultural zones of the Kyiv region.

Таблиця. Використання земельних ділянок, переданих у власність громадянам у розмірі земельних часток (паїв), станом на 01.01.2011 в розрізі природно-сільськогосподарських зон Київської області

Показники щодо використання земель	Природно-сільськогосподарські зони						
	Приміська зона (Білогородська сільська рада Києво-Святошинського району)		Поліська зона (Мар'янівська сільська рада Макарівського району)		Лісостепова зона (Великокрупільська сільська рада Згурівського району)		
	га	%	га	%	га	%	
Загальна площа земель, переданих у колективну власність	2608,68	100,0	1677,1	100,0	3199,9	100,0	
Землі, передані у власність громадян у розмірі земельної частки (паю)	2445,18	93,7	1532,2	91,4	3002,26	93,8	
Землі, що не підлягали паюванню (господарські двори, дороги, лісосмуги та ін.)	163,5	6,3	144,9	8,6	197,64	6,2	
Земельні ділянки, які використовуються індивідуально їх власниками	–	–	6,6	0,4	202,94	6,8	
Земельні ділянки передані в оренду для сільськогосподарського виробництва	–	–	878,8	57,4	2787,22	92,8	
у тому числі	товариствам	–	–	–	–	2184,9	72,8
	агрофірмам	–	–	878,8	57,4	584,32	19,5
	фермерським господарствам	–	–	–	–	18,0	0,6
	Продані земельні ділянки	1558,08	63,7	192,2	12,5	–	–
зі зміною цільового призначення, у тому числі	для будівництва і обслуговування житлового будинку	1526,3	62,4	–	–	–	–
	для промислового будівництва	28,02	1,1	–	–	–	–
	для комерційного використання	1,84	0,1	–	–	–	–
	змішаного використання	1,92	0,1	–	–	–	–
	для садівництва	–	–	63,45	4,1	–	–
Продані земельні ділянки без зміни цільового призначення	–	–	128,75	8,4	–	–	
Земельні ділянки, які не використовуються	2445,18	100,0	647,0	42,2	12,1	0,4	
у тому числі	продані земельні ділянки	1558,08	63,7	192,2	12,5	–	–
	земельні ділянки власників земельних часток (паїв)	887,1	36,3	454,8	29,7	12,1	0,4

призначенням як новими власниками, так і власниками земельних часток (паїв), а також не здаються в оренду.

Територія Мар'янівської сільської ради Макарівського району розташована в межах 01 Чорнобильсько-Бородянського природно-сільськогосподарського району Поліської зони.

Станом на 01.01.1990 площа земель колгоспу «Шепелицький» в межах Мар'янівської сільської ради становила 1981,76 га.

Після роздержавлення та приватизації земель колгоспу «Шепелицький» у 1995 році площа земель колективної власності становила 1677,1 га, з них площа земель, які підлягають паюванню, – 1532,2 га, площа земель, які не підлягають паюванню, – 144,9 га. Таким чином, було розпайовано і передано у власність громадянам 1532,2 га сільськогосподарських угідь (рілля – 964,3 га, сіножаті – 182,8 га, пасовища 385,1 га), кількість власників земельних часток (паїв) становила 457, розмір земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах – 3,17, вартість однієї частки (паю) – 4731 грн.

Із всіх земель, переданих у власність громадянам, частину земель площею 878,8 га (57,4%) передано в оренду для ведення сільськогосподарського виробництва, іншу частину земель площею 461,4 га (30,1%) не передано в оренду, тільки 6,6 га (0,4%) із цих земель використовуються індивідуально

її власниками. Крім того, продано земельних ділянок площею 192,2 га (12,5%), з них змінено цільове призначення (для ведення садівництва) на площі 63,45 га (4,1%). Продані земельні ділянки (192,2 га), а також 454,8 га земель власників земельних часток (паїв) не використовуються.

Великокрупільська сільська рада Згурівського району розташована в межах Яготинського природно-сільськогосподарського району Лісостепової зони.

У процесі реформування радгоспу «Росія» було створено два колективних сільськогосподарських підприємства «Крупіль» та «Промінь». У колективну власність цим підприємствам передано 3199,9 га земель, з них 3002,26 га земель підлягали приватизації, а 197,64 га становили землі спільного користування (господарські двори, господарські шляхи, полезахисні лісосмуги і т.д.).

Таким чином, розпайовано і передано у власність 3002,26 га земель 611 членам колективних підприємств та пенсіонерам з їх числа. Вартість земельної частки (паю) становить 15960,5 грн., а її розмір 4,87 умовних кадастрових гектара. На сьогодні 202,94 га (6,8%) земель використовуються індивідуально їх власниками. Майже 93% (2787,22 га) земель передано

в оренду, з них:

- ТОВ «Українська молочна компанія» – 2184,9 га;
- агрофірмі «Скіпщина» – 584,32 га;
- фермерським господарствам – 18,0 га.

І лише незначна частина земель 0,4% (12,1 га) не використовуються.

Із вищеведеного випливають певні висновки. У Поліській природно-сільськогосподарській зоні не використовується близько половини сільськогосподарських угідь. Тут розвинені дернові, дерново-підзолисті та сірі ґрунти, що характеризуються невисокою природною родючістю. Вирощування в цій зоні зернових та технічних культур, які були б конкурентоспроможними на світовому та вітчизняному ринках сільськогосподарської продукції, є затратним і нерентабельним. Поліські території, враховуючи їх природно-економічний потенціал, зможуть розвинути сільське господарство за фінансової підтримки держави та залучення інвестицій, впроваджуючи інноваційні технології щодо розвитку та відтворення притаманної цьому регіону спеціалізації сільського господарства (вирощування льону, хмелю, картоплі, овочів, ведення молочного тваринництва тощо).

Лісостепова природно-сільськогосподарська зона Київщини порівняно з Поліською зоною характеризується значно вищою ефективністю викорис-

тання земель сільськогосподарського призначення. Тут земельні ділянки використовуються як індивідуально (її власниками), так і передаються в оренду новоствореним агроформуванням. Не використовується лише незначна частина земель (1–3%) і це, як правило, невитребовані земельні частки (паї) або так звані відумерлі паї. Висока інтенсивність використання земель пояснюється перш за все значною потенційною родючістю ґрунтів, що забезпечує окупність витрат при вирощуванні сільськогосподарської продукції.

Разом з тим розвиток сільськогосподарського виробництва у Лісостеповій зоні має великий дисбаланс між галузями рослинництва і тваринництва. Здебільшого розвивається рослинницька галузь. Нестача органічних добрив у подальшому може негативно вплинути на баланс гумусу і спричинити виснаження ґрунтів.

У приміській зоні Києва ринок земель формувалася стихійно, у результаті цього значну кількість земельних ділянок (в обхід мораторію) було продано зі зміною їх цільового призначення. Здебільшого цільове призначення сільськогосподарських угідь було змінено для житлової та громадської забудови, ведення садівництва, комерційного призначення та земель промисловості. Така зміна відбувалася без затвердженого комплексного плану розвитку території, зонування земель, без належного на це науково обґрунтованого розміщення продуктивних сил регіону, проходила не системно, а локально і епізодично. При цьому здебільшого не враховувалося інженерне оснащення території, її енергозабезпечення, водозабезпечення, транспортні мережі тощо. Також не приділялася увага питанням соціального розвитку території та заходам з охорони і збереження довкілля. У результаті значні площі сільськогосподарських угідь не використовуються за цільовим призначенням, а земельні ділянки, цільове призначення яких змінено, з огляду на відсутність ринкового попиту та грошових коштів на їх освоєння так само залишаються незатребуваними.

Із запровадженням ринку земель без урахування зазначених проблем аналогічна ситуація може виникнути і в інших регіонах України. Тому на законодавчому рівні необхідно передбачити вимоги щодо захисту прав орендарів земельних ділянок, причому насамперед тих, які здійснили капіталовкладення у будівництво і розвиток господарських комплексів та інших об'єктів інфраструктури сільського господарства з тим, щоб їх землекористування було захищено від рейдерських захоплень та інших негативних явищ.

Важливу роль при вирішенні існуючих проблем відведено землеустрою, який повинен набути найважливішого значення в системі соціально-економічних механізмів здійснення державної земельної політики, спрямованих на: регулювання земельних відносин, територіальне прогнозування і планування земельних ресурсів, проведення формування землеволодінь і землекористувань окремих суб'єктів права на землю, оптимізацію використання земельних ресурсів.

Необхідно посилити роль землеустрою в прогнозуванні та плануванні використання земель на державному і регіональному рівнях. Перерозподіл земельних ресурсів у межах територій адміністративно-територіальних утворень без еколого-економічного та соціального обґрунтування у відповідній землевпорядній документації забороняється. Першочергову увагу необхідно звернути на здійснення землевпорядних робіт з консолідації земель сільськогосподарського призначення, оптимізації сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань, ліквідації черезсмулля, вклинювання, інших недоліків у розміщенні, компактності й конфігурації земельних масивів.

Законодавчо необхідно закріпити вимоги щодо здійснення інвестиційних проєктів у сфері сільськогосподарського виробництва виключно з розробкою землевпорядної документації та обґрунтуванням заходів з оптимізації використання й охорони земель незалежно від способів організації землеволодінь і землекористувань.

ВИСНОВКИ

Використання земельних ділянок у кожній природно-сільськогосподарській зоні Київської області та у передмісті Києва має свої особливості. З ураху-

ванням аналізу сучасного стану реформування земельних відносин області та використання земельних ресурсів для підвищення ефективності функціонування нової системи земельних відносин необхідним є гарантування прав власності на землю й забезпечення рівності цих прав громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави.

Для цього потрібно:

- розробити Програму використання та охорони земель Київської області на період до 2020 року;
 - завершити інвентаризацію всіх земель області;
 - розробити проєкти землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень;
 - розробити проєкти землеустрою стосовно формування земель комунальної власності територіальних громад і проєкти розмежування земель державної та комунальної власності;
 - розробити проєкти землеустрою щодо встановлення меж і організації території природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
 - скласти Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень із метою визначення перспективи стосовно використання та охорони земель, для підготовки обґрунтованих пропозицій у галузі земельних відносин, організації раціонального використання й охорони земель, перерозподілу земель з урахуванням потреби сільського, лісового і водного господарств, розвитку сіл, селищ, міст, територій оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, природно-заповідного фонду й іншого природоохоронного призначення тощо;
 - постійно розробляти землевпорядну документацію для забезпечення та юридичного оформлення прав на земельні ділянки у процесі їх відведення (викупу), а також при здійсненні цивільно-правових угод і забезпечення відповідних даних для створення базової основи ведення державного земельного кадастру та здійснення державної реєстрації прав на земельні ділянки.
- Вбачається, що розвиток земельних відносин в аграрній сфері найближчими роками має сприяти:
- концентрації сільськогосподарських угідь у руках активної частки сільського населення;
 - повному забезпеченню потреби жителів у земельних ділянках для ведення особистого селянського господарства, сінокосіння і випасання худоби, садівництва і городництва;
 - задоволенню потреб у земельних ділянках працівників соціальної сфери на селі;
 - еволюції частини селянських господарств у напівтоварні й товарні виробничі структури;
 - запровадженню обмежень та обтяжень сільськогосподарського землеволодіння і землекористування.

ЛІТЕРАТУРА

1. Жмуцький В. Земля сільськогосподарського призначення має використовуватися тільки за призначенням / В. Жмуцький // Землевпорядний вісник. – 2011. – №2. – С. 9.
2. Мартин А.Г. Державне регулювання ринку земель: принципи, завдання та механізми / А.Г. Мартин // Землеустрій і кадастр. – 2008. – №1. – С.35–41.
3. Новаковський Л.Я., Будзилович І.С. Уроки земельного реформування. – К.: Урожай, 2002. – 128 с.
4. Осипчук С.О. Землерозвод / С.О. Осипчук // Дзеркало тижня. – 2011. – №5.
5. Стецюк М.П. Сучасний стан використання та охорони земель Київської області / М.П. Стецюк // Економіка природокористування і охорони довкілля: зб. наук. пр. / РВПС України НАН України. – К.: РВПС України НАН України, 2009. – С. 240–246.
6. Третяк А. Інституціональне забезпечення обороту земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них в контексті формування нормативно-правової бази / А. Третяк, Н. Третяк // Землевпорядний вісник. – 2010. – № 10. – С. 12–19.