

СПОСОБИ ТА МЕТОДИ КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

WAYS AND METHODS OF CONSOLIDATION OF AGRICULTURAL LANDS



Анатолій ШВОРАК,
кандидат економічних наук,
директор ТзОВ «Інститут земельних відносин та охорони навколишнього середовища», Луцьк

Anatoliy SHVORAK,
PhD in Economics,
Institute of Land Relations and
Environmental Protection Ltd, Lutsk

Тарас ЄВСЮКОВ,
кандидат економічних наук,
Національний університет біоресурсів і природокористування України, Київ

Taras YEVSUKOV,
PhD in Economics,
National University of Life and
Environmental Sciences of Ukraine, Kyiv



ВСТУП

За час проведення земельної реформи, яка триває в Україні з 1990 року, відбулася монополізація державної форми власності на землю. 6,77 мільйонів селян набули права на земельну частку (паїв), яка в середньому по Україні становить 4,2 га, що значно менше від розмірів оптимального землекористування. Власники земельних часток (паїв), які бажають обробляти їх самостійно, позбавлені можливості придбавати сучасні засоби автоматизації сільського господарства, створювати та розвивати сільськогосподарську інфраструктуру, впроваджувати системи управління якістю продукції, оскільки доходів від звичайної сільськогосподарської діяльності для цього буде явно недостатньо. Лише укрупнення (консолідація земель) землекористування до економічно обґрунтованих розмірів дозволяє зменшити собівартість сільськогосподарської продукції та підвищити конкурентоспроможність товаровиробників.

У більшості випадків консолідація земель – це сукупність дій, які можуть підвищити якість життя і підтримати несільськогосподарські види діяльності, а також підвищити ефективність базового сільського господарства. У сільських районах консолідація передбачатиме ті ж самі площі, які будуть більші і зручніші за формою, що дозволить землекористувачу запровадити сучасні методи ведення сільського господарства. Перерозподіл може включати зміни загальної площі землеволодіння і примусове відчуження землі, але за неї повинна бути надана компенсація в грошовому еквіваленті або у вигляді рівноцінної ділянки землі в іншому місці.

Важливо підкреслити, що консолідація земель не є формою примусового відчуження. У випадку, коли неможливо змінити структуру власності, питання з розміром господарств може бути частково вирішено шляхом оренди.

ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬ

В Україні на сьогодні основним методом консолідації землі є оренда.

У 2013 році в селах уклали 4,77 млн договорів оренди земельних паїв, що становить понад 70% пайовиків. Загальна площа зданих земель в оренду становить 17,4 млн га. Найпопуляр-

ніший термін чинності – 6-10 років (43% договорів). Частка довгострокових договорів оренди (від 10 років) становила близько 15%. За даними Держземагентства, сукупно власники паїв у 2013 році отримали майже 10,5 млрд грн орендної плати, що на 1 млрд більше, ніж у 2012 році. Середня вартість оренди землі в Україні у 2013 році зросла на 10% – до 616,5 грн/га, у 2012 році середній розмір орендної плати за землю становив 539 грн за гектар.

Договір про оренду землі укладається між землевласником, з одного боку, та орендарем, з другого боку. Мета землевласника – одержати найвищу орендну плату, зводячи до мінімуму свободу використання права власності землевласника. Інтерес орендаря полягає в тому, щоб мінімізувати орендну плату і при цьому отримати якомога більше прав на використання земельної ділянки, що орендується. Це – головна причина, чому термін дії та ціна є двома основними характеристиками договорів оренди.

Найчастіше ці базові діапазони цін спрямовані на запобігання значному підвищенню орендної плати, яке б завдало шкоди фермерам, що орендують землю. Оскільки Земельний Кодекс України на цей момент обмежує продаж земель сільськогосподарського призначення, оренда землі є основною формою угод стосовно земель сільськогосподарського призначення.

Серед форм плати за оренду землі домінує натуральна (сільськогосподарською продукцією) і грошова. Згідно з Указом Президента України від 19 серпня 2008 року річна орендна плата не повинна бути меншою ніж 3% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Орендні відносини в Україні регулюються Законом «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV73. На практиці дієвий контроль за використанням орендованих земель з боку її власників та держави відсутній. Незважаючи на те, що в системі Міністерства аграрної політики України є Інститут охорони ґрунтів, наразі він практично не виконує робіт з визначення стану й родючості землі до і після строку її оренди. Відповідно ці показники в договорах оренди не фіксуються, а штрафні санкції до непорядних

Низькотехнологічна та ручна праця в господарствах населення, невирішеність фінансово-кредитного забезпечення та обмежені ринки збуту ніколи не приведуть господарства власників земельних часток (паїв) до когорти конкурентоспроможних, а земля, поділена на частки (паї), буде вартувати менше, ніж земля, які об'єднані в господарства до економічно обґрунтованих розмірів.

Метою консолідації земель сільськогосподарського призначення є оптимізація розмірів і розміщення земельних ділянок, створення сприятливих умов для суб'єктів господарювання, що здійснюється з метою організації раціонального та найбільш ефективного використання землі в інтересах власника або землекористувача та суспільства в цілому.

У статті вдосконалено науковий підхід визначення способів та методів консолідації земель сільськогосподарського призначення.

Low-technological and manual labour at the farms, finance and credit challenges and limited selling markets will never make farms of owners of land plots competitive ones, and land divided into plots will cost less than lands united into farms of economically substantiated sizes.

The aim of consolidation of agricultural lands is the optimization of size and locating of land plots, creating favourable conditions for subjects of economic entity which is realized with the purpose of organization of rational and the most efficient land using in the interests of owner or land tenant and society as a whole.

In the article the scientific approach of defining ways and methods of consolidation of agricultural lands is improved.

орендарів, що внаслідок своєї діяльності погіршують стан земельних угідь, не застосовуються.

Оренда земель не вимагає значних капіталовкладень у розширення земельних площ агроформувань. Оптимальним при цьому є термін дії оренди на час ротації сівозміни. Такі терміни дають можливість орендарям ефективніше використовувати та отримувати віддачу на вкладений капітал упродовж тривалого терміну. Насамперед важливе значення має поступове підвищення орендної плати за землю, спрямоване на гармонізацію інтересів орендарів і орендодавців, що забезпечить стабільність відносин оренди й цілісність земельних масивів. Крім того, це сприятиме впровадженню застави права оренди земельних ділянок для одержання довгострокових банківських кредитів [4].

КОНСОЛІДАЦІЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ШЛЯХОМ КООПЕРАЦІЇ

Кооперація (лат. *cooperatio* – співпраця) – це добровільне об'єднання власності й праці для досягнення спільних цілей у різних сферах господарської діяльності. Ідеї кооперативного руху в сільському господарстві виникли з прадавніх часів, коли люди об'єднувалися для спільного обробітку ґрунту, збирання врожаю, випасання худоби тощо. У процесі поглиблення спеціалізації сільськогосподарського виробництва необхідність у об'єднанні зусиль зростає, а економічна вигода стає більш відчутною. Одними з перших, хто заклав наукові основи кооперації, вважаються соціалісти-утопісти Р. Оуен та Ш. Фур'є, які запропонували її як засіб боротьби з негативними наслідками капіталізму, зокрема значною парцеляцією земель, шляхом створення землеробських і мануфактурних поселень [1].

Важливість розвитку кооперативного руху визнається світовим співтовариством. У 1992, 1994, 1996, 1999, 2001 та 2002 роках питання розвитку кооперативів було одним із питань обговорення на Генеральній Асамблеї ООН. 18.06.2002 прийнято спеціальну резолюцію 56/114 “Кооперативи в процесі соціального розвитку”.

Зарубіжний та вітчизняний досвід свідчать, що на певному етапі розвитку сільськогосподарського виробництва кооперація малих форм аграрного господарювання стала об'єктивною необхідністю. Відносно ізольовані й невеликі за розмірами земельних угідь ферми постали перед низкою техніко-технологічних, організаційних і фінансових проблем. Тому малі аграрні підприємці прагнули шляхом добровільної кооперації використати вигоди від спеціалізації виробництва й розподілу праці. До сфери кооперації увійшли ті функції та види діяльності, які окремому господарю здійснити не під силу.

Розвиток кооперативного руху за Указом Президента України “Про заходи щодо розвитку кооперативного руху та посилення його ролі в реформуванні економіки України на ринкових засадах” від 19 грудня 2000 року № 1348/2000 визнано “одним із важливих напрямів реалізації структурних змін в економіці України та формування її багатокладності”. Сільськогосподарські кооперативи можуть бути виробничі та обслуговуючі. *Сільськогосподарський виробничий кооператив* — це юридична особа, яка створюється як добровільне об'єднання громадян України (переважно селян) для спільного ведення сільськогосподарської (та іншої законної) діяльності, основаної на праці його членів з використання земель сільськогосподарського призначення (власних, членів кооперативу, орендованих) з метою полегшення та кращої організації праці з виробництва (виготовлення) сільськогосподарської та іншої товарної продукції. Для цих кооперативів землі сільськогосподарського призначення виступають як основний і незамінний засіб виробництва сільськогосподарської продукції, повною мірою проявляються й інші особливості цих земель.

Сільськогосподарський обслуговуючий кооператив являє собою підприємство, створене для обслуговування переважно своїх членів на засадах взаємодопомоги й економічного співробітництва. Закон України “Про сільськогосподарську кооперацію”

поділяє обслуговуючі кооперативи залежно від видів діяльності на переробні, заготівельно-збутові, постачальницькі, сервісні та багатофункціональні.

Правові підстави внесення такого земельного пайового внеску можуть бути різними:

а) передача у власність кооперативу;

б) передача в оренду кооперативу;

в) об'єднання часток (паїв) осіб, які вийшли з агроформувань і бажають створити сільськогосподарський кооператив.

Наявна нині мережа інфраструктурних формувань за обсягами надання послуг та їх якістю не задовольняє зростаючих потреб сільськогосподарських товаровиробників, особливо власників особистих селянських і фермерських господарств та сільського населення в цілому. За даними Міністерства аграрної політики Автономної Республіки Крим, головних управлінь агропромислового розвитку облдержадміністрацій, на початок 2010 року в Україні налічувалося 645 сільськогосподарських обслуговуючих кооперативів на 28471 сільській населений пункт, або лише 2,3 кооперативи на 100 сільських населених пунктів.

Водночас господарства населення в 2009 році виробили від загальної кількості:

□ зернових та зернобобових – 22,1%;

□ цукрових буряків (фабричних) – 9,1%;

□ соняшнику – 18,6%;

□ картоплі – 86,6%;

□ овочів – 86,6%;

□ плодів та ягід – 86,7% [3].

Основними причинами низького рівня розвитку сільськогосподарської кооперації є:

□ прискорений розвиток за рахунок іноземних інвестицій акціонерних компаній, що спеціалізуються на перевезенні, зберіганні, переробці й продажу імпортного продовольства та сільськогосподарської сировини. Останні не зацікавлені у формуванні ефективного державної політики підтримки кооперативного руху на селі;

□ до стримування активного розвитку кооперації призвела недооцінка в процесі економічних реформ кооперативних форм господарської діяльності.

Сільськогосподарська кооперація є основою консолідації земель сільськогосподарського призначення, подальшого розвитку інфраструктури аграрного ринку, вона відіграє виняткову роль у зміцненні економічного потенціалу, конкурентоспроможності й соціального статусу сільськогосподарських виробників, поліпшенні умов господарювання і створенні стимулів для зростання товарної продукції. Проте до цього часу її розвиток знаходиться на низькому рівні, основними причинами чого є недооцінка в процесі економічних реформ кооперативних форм господарської діяльності, загальні несприятливі умови ведення аграрного виробництва, психологічна неготовність селян до кооперування та недостатній рівень знань сільського населення щодо переваг кооперації, слабкий рівень державної підтримки малих форм господарювання в АПК і сільськогосподарських кооперативів.

Метою розвитку кооперації на селі є формування конкурентного підприємницького середовища, спроможного забезпечити зайнятість сільського населення, просування сільськогосподарської продукції на максимально вигідних для сільськогосподарських товаровиробників умовах, зростання доходів сільських домогосподарств та громад, розвиток сільських територій.

КОНСОЛІДАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ ШЛЯХОМ ОБМІНУ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ

Найбільш поширеним та найпростішим способом консолідації земель за кордоном є добровільний обмін земельними ділянками з метою створення такої просторової організації території землекористування (компактності), що задовольнятиме потреби землекористувачів та сприятиме ефективнішому використанню земельних ресурсів.

У вітчизняній науковій літературі неодноразово характеризується даний захід як спосіб ліквідації недовіків землеволодіння та землекористувань (господарств). При цьому виділяється обмін рівновеликих і рівноцінних ділянок землі та обмін нерівновеликих і нерівноцінних ділянок між господарствами із грошовою компенсацією [5].

При обміні земельних ділянок державної або комунальної форм власності обов'язково використовуються дані нормативної оцінки земель та експертної оцінки.

Нерівноцінність та нерівновеликість земельних ділянок компенсується у грошовому вираженні. Тому для визначення різниці в їх еквівалентності землі, які підлягають обміну з метою консолідації, повинні оцінюватися за ринковою ціною. Багаторічні насадження, інженерні споруди чи інші об'єкти, розмішені на земельних ділянках, які підлягають обміну, оцінюються за ринковою вартістю на момент обміну, вони також повинні враховуватися при визначенні загальної вартості земельної ділянки.

А.Третяк вказує [5], що співвідношення обмінюваних ділянок при рівноцінному обміні має такий вигляд:

$$P_1 B_1 = P_2 B_2, \quad (1)$$

де P_1, P_2 – площі відповідно першої і другої земельної ділянки, що підлягають обміну, га;

B_1, B_2 – оцінка відповідно першої і другої ділянки, бал.

На нашу думку, в дану формулу необхідно внести деякі корективи. Адже крім продуктивності (дохідності) на вартість земельної ділянки при обміні впливатиме її місцерозташування (близькість до населених пунктів), наявність інженерних споруд та комунікацій, під'їзд тощо. Таким чином, при визначенні грошової компенсації при обміні нерівноцінними (нерівновеликими) ділянками можна користуватися таким співвідношенням:

$$P_1 V_1 K_1 = P_2 V_2 K_2, \quad (2)$$

де P_1, P_2 – площі відповідно першої і другої земельної ділянки, що підлягають обміну, га;

V_1, V_2 – вартість відповідно першої і другої ділянки. В основі даного показника вартості лежить оцінка ділянки (дохідність). Тому дану вартість можна розуміти як добуток урожайності сільськогосподарських культур (природна урожайність та прибавка за рахунок застосування агротехнічних заходів) і ціни на їх реалізацію;

K_1, K_2 – внесені поправочні коефіцієнти, кожен з яких є добутком конкретних коефіцієнтів, що включають особливості місця розташування – відмінності в різних масивах сільськогосподарських земель, транспортний фактор, доступність до ринків збуту продукції та мережі агротехсервісу, конфігурація земельної ділянки, еродованість, рівень інженерно-меліоративного облаштування тощо.

Обмінюючи нерівноцінні ділянки (за площею, якістю земель) одна зі сторін сплачує іншої різницю в їх вартості згідно з укладеним між ними договором міни.

Звичайно, за згодою сторін нерівноцінність земельних ділянок може визначатися як різниця між ринковою ціною відповідно однієї та другої ділянки. Ринкова ціна, визначена методом зіставлення цін продажу, вже містить поправки, які згадувались вище. Крім того, вартість ділянок базуватиметься на цінах, які сформувалися на ринку в час їх обміну.

В Україні досить поширена практика обміну земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які надаються громадянам-власникам земельних часток (паїв) у межах єдиних земельних масивів. Такий обмін регулюється Законом України від 5 червня 2003 року "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)". Зокрема, він містить статтю 14 (обмін земельними ділянками).

Згідно з цією статтею у разі, якщо власник земельної ділянки, яка знаходиться всередині єдиного масиву, що використовується спільно власниками земельних ділянок чи іншими особами для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, виявляє

бажання використовувати належну йому земельну ділянку самостійно, то він може обміняти її на іншу земельну ділянку на межі цього або іншого масиву. При цьому стаття встановлює, що обмін земельними ділянками здійснюється за згодою їх власників відповідно до закону та посвідчується нотаріально.

Згідно з чинним законодавством *обмін земельними ділянками може здійснюватися їх власниками лише за взаємною згодою та на добровільній основі* – дотримання основного принципу консолідації земель. Органи влади не мають права примушувати власників земельних ділянок вчиняти обмін ними. Проте посадові особи сільських, селищних, міських рад та районних державних адміністрацій повинні надавати сприяння здійсненню обміну земельними ділянками шляхом роз'яснення положень відповідного законодавства, посередництва у веденні власниками земельних ділянок переговорів, щодо обміну тощо.

У разі досягнення власниками земельних ділянок згоди щодо обміну ними вони повинні звернутися до нотаріуса для підготовки тексту договору міни земельними ділянками. Зміст такого договору повинен відповідати вимогам, встановленим Цивільним кодексом України, а також статтею 132 Земельного кодексу України. Саме з моменту нотаріального посвідчення договір набуває чинності.

РИНОК ЗЕМЕЛЬ ЯК ОСНОВНА УМОВА УСПІШНОЇ КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

Формування ринку земель сільськогосподарського призначення є одним з найбільш дискусійних і запалізованих питань політичного життя країни.

Ставлення громадян України до ринку земель відображено в соціологічному дослідженні Центру Разумкова, яке проведено з 28 січня по 2 лютого 2012 року (див. **табл. 1**). За результатами соціологічного дослідження, виконаного Центром соціальних експертиз Інституту соціології НАН України у 2010-2012 роках на замовлення Проекту "Видача державних актів на право власності на землю в сільській місцевості та розвиток системи кадастру", було визначено ставлення до ринку земель власників земельних ділянок (паїв), фермерських господарств та керівників сільськогосподарських підприємств і представників місцевого самоврядування сільських громад (див. **табл. 2**).

Отже, дані спостережень щодо ставлення власників земельних паїв до запровадження ринку земель вказують на наявність значної поляризації оцінок. Дослідження свідчать, що оцінки неприйняття запровадження ринку земель є майже однакові як у власників паїв, так і у представників органів місцевого самоврядування.

Практично всі варіанти відповідей щодо причин неприйняття багатьма громадянами ідеї запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення стосуються органів влади різних рівнів і різних гілок. Таким чином, для зміни в суспільних настроях потрібне завоювання довіри громадян. Іншим фактором, який відіграє важливу роль, є створення стабільних умов в оренді земель сільськогосподарського призначення, що демонструють стійку тенденцію до упорядкування відповідно до норм чинного законодавства та суттєвого зростання обсягів орендної плати за землю. У даному випадку питання запровадження ринку земель є таким, що сприймається як невідоме, хоча на сьогодні ситуація для сторін є цілком зрозумілою. Отже, ключовим питанням запровадження ринкових відносин у сфері землеволодіння є завоювання довіри пересічних громадян до дій влади. Причини несприйняття багатьма громадянами ідеї запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення наведені в **табл. 3**.

Для забезпечення умов ефективного функціонування й розвитку ринку земельних ресурсів, посилення покладених на нього функцій та нейтралізації негативних наслідків необхідні певні умови, а саме:

- ефективна система державного регулювання ринку землі на всіх рівнях;
- наявність землі як товару;
- платоспроможний попит на землю;
- розвинута ринкова інфраструктура;



Таблиця 1. Громадяни України про референдум з питань вільного ринку сільськогосподарських земель

Запитання	Усі опитані, %	Городяни, %	Жителі села, %
Як ви вважаєте, чи треба питання про запровадження вільного ринку землі виносити на Всеукраїнський референдум?			
Так, треба	60,7	59,3	63,9
Ні, не треба	19,9	22,1	15,0
Важко відповісти	19,3	18,6	21,1
Якби проводився референдум про запровадження вільного ринку землі, ви взяли б у ньому участь?			
Так, узяв би	59,8	55,0	70,5
Ні, не взяв би	22,1	25,9	13,7
Не знаю, важко відповісти	18,1	19,1	15,8
Якби ви взяли участь у референдумі, то як би ви на ньому проголосували, % тих, хто взяв би участь у референдумі			
За запровадження вільного ринку землі	39,0	42,9	32,2
Проти запровадження вільного ринку землі	43,8	39,8	50,7
Не знаю, важко відповісти	17,3	17,3	17,1

Таблиця 2. Ставлення до купівлі-продажу сільськогосподарських земель, що перебувають у приватній власності, %

Показник	Власники ділянок	Фермери та керівники	Представники місцевого самоврядування
Земля с/г призначення не може бути предметом купівлі-продажу	48,8	44,5	53,4
Я за ринок земель, коли будуть створені належні умови	22,8	23,6	11,0
Вільна купівля-продаж тільки для громадян України	16,6	17,9	19,4
Земля може продаватися і купуватися лише жителями громади	9,4	8,1	12,5
Вільна купівля-продаж незалежно від громадянства	2,4	5,9	3,7

Таблиця 3. Причини несприйняття багатьма громадянами ідеї запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, %

Показник	%
Недосконале законодавство із земельних питань	41,3
Недовіра до органів влади національного рівня	35,8
Люди просто не сприймають факту, що землі можуть бути товаром	32,4
Недовіра до місцевих органів влади, які й будуть реалізувати процес створення ринку	25,7
Судова система не забезпечує справедливого розгляду справ – є реальна загроза втрати земельної власності багатьма власниками	24,6
Відсутність належної інформації щодо принципів існування та функціонування ринку земель	23,7
Інше	0,3

- різноманіття форм власності на землю;
- організаційно-економічний механізм оформлення угод;
- відповідна методика ціноутворення на землю;
- дієва система державної підтримки виробників товарної сільськогосподарської продукції;
- розвинута система іпотечного кредитування;
- законодавчо закріплені екологічні та технологічні умови здійснення господарської діяльності;
- єдина система державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Історія доводить, що майже кожна розвинута країна на певному етапі свого розвитку доходила висновку про необхідність створення спеціалізованих установ для забезпечення фінансовими ресурсами сільськогосподарських виробників. Концепція спеціалізованої установи повинна складатися з двох частин:

1. Ефективне управління землями державної власності, консолідація земель, розвиток сільських територій.
2. Фінансово-кредитна установа, метою якої є розвиток малого й середнього бізнесу на селі за рахунок дешевих кредитів (ставка 8-9% річних).

Однією з основних цілей цієї установи повинна бути консолідація земель, яка розглядається як основний двигун розвитку сільських територій та підняття рентабельності фермерських господарств за рахунок консолідованих масивів.

За рахунок того, що управління та консолідація – це дорогі процеси для бюджету України, ця спеціалізована установа в Україні має працювати на принципах самокупності та самофінансування за рахунок ринкових операцій із землею, що забезпечуватиме ефективне наповнення державного бюджету.

У світовій практиці ці установи, які орієнтуються на аграрний сектор, виконують не тільки фінансово-кредитні, а й еколого-землепорядні функції. Напрями регуляторної дії визначаються специфікою національного аграрного сектора. Наприклад, у США пріоритет надається програмам консервації та відновлення втраченої родючості земель, у Німеччині та середземноморських країнах – покращенню структури фермерських господарств і боротьбі з парцеляцією [2].

До функцій державної установи, зокрема, входять такі:

- консолідація земельних ділянок, управління ними та продаж;
- випуск іпотечних облігацій, надання кредитів під заставу землі;
- контроль за дотриманням законодавства щодо іпотечного кредитування;
- інша діяльність відповідно до чинного законодавства.

Функції регулювання ринкового обороту земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів покладено на центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Головними напрямками діяльності розпорядника земель державної власності є:

- управління землями сільськогосподарського призначення державної власності, що перебувають у запасі та резерві (рілля) за межами населених пунктів, площа яких становить 2,9 млн га;
- набуття у державну власність земельних ділянок, власники яких померли, за відсутності спадкоємців (відумерла спадщина), орієнтовна площа яких становить 1,8 млн га;
- управління невитребуваними земельними частками (паями) на площі 1,4 млн га (330 тис. земельних часток);
- перерозподіл у процесі консолідації земель колишніх земель колективної власності (проектні польові шляхи, лісосмуги, господарські двори тощо) орієнтовною площею 550 тис. га.

Таким чином, в активний господарський оборот будуть залучені 6,65 млн га сільськогосподарських земель, які нині не використовуються або використовуються без достатніх правових підстав. Попередньо нормативна грошова оцінка цих земель становить близько 75,4 млрд гривень, що дозволить за умови ефективного управління ними додатково залучити до державного бюджету 2,3 млрд гривень орендної плати щорічно (не менше 3% від нормативної грошової оцінки).

ВИСНОВКИ

Підсумовуючи викладене вище, зазначимо, що консолідація земель сільськогосподарського призначення на сьогодні в Україні проводиться трьома методами:

- шляхом оренди земель;
 - шляхом кооперації;
 - шляхом обміну земельними ділянками.
1. Після скасування мораторію важливим методом консолідації земель буде купівля-продаж земельних ділянок.
 2. Прийняття законопроекту "Про консолідацію земель" дозволить:
 - законодавчо врегулювати процедуру консолідації земель сільськогосподарського призначення з урахуванням зарубіжного досвіду;
 - захистити конституційні права й законні інтереси власників земельних ділянок; покращити агротехнологічні умови для виробництва сільськогосподарської продукції;
 3. Проводити консолідацію сільськогосподарських земель слід з позицій потрійного виграшу, який пов'язує три мети розвитку:

□ економіка – основна увага приділяється короткостроковим економічним інтересам (продовольча забезпеченість, регулярний дохід, ефективне використання ресурсів і т.д.);

□ вплив на навколишнє середовище – тут розуміється, головним чином, довгострокова дія: наприклад, стійке використання природних ресурсів, охорона навколишнього середовища і агробіорізноманіття;

□ соціальний фактор характеризуються такими ключовими словами, як уповноваження, соціальна рівність, відповідальність, самоорганізація, субсидіарність, приватний сектор і суспільний сектор. Основними видами діяльності сприяння розвитку в даній галузі є розвиток людського й організаційного потенціалу, зміцнення найважливіших ланок організаційної мережі. Соціальний аспект оцінки земель необхідно розглядати в контексті аксіоми: селяни мають жити на землі, обробляти її та отримувати від цієї діяльності дохід, здатний за розміром забезпечити гідні умови для духовного й культурного розвитку людини.

CONCLUSIONS

Summing up mentioned above, note, that consolidation of lands of agricultural purpose is being conducted now in Ukraine in three ways:

- *the rent of land;*
- *the cooperation;*
- *the exchange of land plots.*

After abolition of moratorium, the important method of consolidation of lands will be buying-selling of land plots.

Approving a bill “About consolidation of lands” will allow to regulate legally the procedure of consolidation of lands of agricultural purpose taking into account the foreign experience; to defend constitutional rights and legal interests of owners of land plots; to improve agrotechnological conditions for producing agricultural products;

Consolidation of agricultural lands should be conducted from the positions of triple gain. The approach from the positions of triple gain connects three aims of development:

Economy – the main attention is paid to short-term economic interests (food supply, regular income, efficient use of resources etc.)

The influence on environment – by the influence on environment is meant mainly long-term action: for instance, steady use of natural resources, environmental protection and agrobiodiversity.

Social factor – is characterized by such key words as authority, social equity, responsibility, self-organization, subsidiarity, private sector and social sector. The proper kinds of activity to ensure development in the given area are the development of human and organizational potential and strengthening the most important links of organizational network. The social aspect of estimation of land is necessary to consider in the context of the axiom – the peasants should live on land, cultivate it and get from this activity the income, able to ensure by its size the deserving conditions for spiritual and cultural development of a human.

ЛІТЕРАТУРА

1. Минаков И.А. Кооперация и агропромышленная интеграция в АПК: учеб. / И.А.Минаков. – М.: Колос С, 2007. – 264 с.
2. Попова О.В. Государственное регулирование агропромышленного производства в зарубежных странах и аграрная политика России. Монография. Орел: изд-во ОрелГАУ, 2004, 213 с.
3. Статистичний збірник. Сільське господарство України – 2009.
4. Трансформація земельних відносин до ринкових умов: матеріали одинадцятих річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів аграрників 26-27 лютого 2009 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.dkzr.gov.ua.
5. Третьяк А.М. Землепорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій: навч. посібник. – Київ: ТОВ “ЦЗРУ”, 2008. – С. 509.

REFERENCES

1. Minakov I.A. Kooperatsiya i agropromyslennaya integratsiya v APK [Cooperation and agroindustrial integration in agriculture]. Moscow, Kolos S, 2007, 264 p. [in Russian].
2. Popova O.V. Gosudarstvennoe regulirovanie agropromyslennogo proizvodstva v zarubezhnykh stranah i agrarnaya politika Rossii. Monografiya [State regulation of agricultural production in foreign countries and agricultural policy in Russia. Monography]. Orel, OrelGAU, 2004, 213 p. [in Russian].
3. Statystychnyy zbirnyk [Statistical volume]. Sil's'ke hospodarstvo Ukrainy, 2009 [in Ukrainian].
4. Transformatsiya zemel'nykh vidnosyn do rynkovykh umov: materialy odnadsyatykh richnykh zboriv Vseukrayins'koho konhresu vchenykh ekonomistiv agrarnykhiv 26-27 lyutoho 2009 roku [The transformation of land relations to market conditions: materials of eleventh annual meeting of the All-Ukrainian Congress of academic agrarian economists, February 26-27, 2009]. Available at: www.dkzr.gov.ua [in Ukrainian].
5. Tretyak A.M. Zemleporядne proektuvannya: teoretichni osnovy i terytorial'nyy zemleustriy [Land Management: theoretical foundations and territorial land management]. Kyiv, TOV “TSZRU”, 2008, 509 p. [in Ukrainian].

UKRAINIAN JOURNAL ЕКОНОМІСТ

Український журнал
«ЕКОНОМІСТ»
з 2011 року
представлений
у міжнародній економічній
наукометричній
базі RePEc.

У зв'язку
з розширенням
розміщення публікацій
в RePEc з 2013 року
змінюються вимоги
до змісту статей.
Уважно слідкуйте
за інформацією в наступних
номерах журналу і на сайті
<http://ua-ekonomist.com>