

## УДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В АГРАРНОМУ СЕКТОРІ УКРАЇНИ

*С. М. Онисько, к. е. н., професор, Ю. М. Томашевський, к. е. н., доцент,  
Львівський національний аграрний університет, tomashum@gmail.com*

Одним із базових чинників, що визначають стратегію розвитку системи аграрного виробництва, є земельні відносини. Вони відображають відносини між фізичними, юридичними особами, державними органами влади з приводу володіння, користування, розпорядження та управління землею як засобом виробництва в сільському господарстві. Удосконалення цих відносин є змістом земельної реформи. Реалізація права дарування, передачі у спадщину, зміни земельних паїв, яка в даний час здійснюється, в основному, у формі руху земельних сертифікатів, непоодинокі випадки їх продажу – все це означає початок формування реального ринку земель сільськогосподарського призначення.

Показано, що в теперішній час, доки що не створені належні умови для того, щоб ринковий перерозподіл сільськогосподарських угідь між власниками був екологічно обґрунтований та відзначався економічною (господарською) доцільністю, складовою частиною земельних відносин ринкового типу повинно стати іпотечне кредитування сільськогосподарських виробників. Функцію іпотечного кредитування повинен виконувати земельний банк, який з філіями по всій країні має стати основою інфраструктури ринку землі. Окрім фінансово-кредитної функції банк має виконувати земельно-облікову функцію, здійснювати торгівлю цінними паперами, лізингові операції та інші комерційні операції з землею.

Доведено, що система кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення потребує ретельної тривалої підготовки і може бути реалізованою спочатку у вигляді експерименту в окремих регіонах, де для цього існуватимуть необхідні соціально-економічні умови. Перш ніж реалізовувати програми розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, у тому числі іпотеки землі як елемента цього ринку, необхідно провести ґрунтовні дослідження щодо механізму формування ринкових цін на землю, прогнозного рівня цін на земельні ділянки різних типів, тенденції їх зміни за мірою розвитку ринкових інститутів. Оскільки ціна землі як товару повинна враховувати потенційний прибуток від її використання, для об'єктивного визначення ринкової ціни на сільськогосподарські угіддя необхідне подолання диспаритету цін на сільськогосподарську і промислову продукцію.

**Ключові слова:** земельні відносини, земельні паї, земельні сертифікати, іпотечне кредитування, земельний банк, ринок землі.

**Постановка проблеми.** Одним із базових чинників, що визначають стратегію розвитку системи аграрного виробництва, є земельні відносини. Вони відображають відносини між фізичними, юридичними особами, державними органами з приводу володіння, користування, розпорядження та управління землею як засобом виробництва в сільському господарстві. Удосконалення цих відносин є змістом земельної реформи, важливим етапом реалізації якої стало прийняття в 2001 році нового Земельного кодексу України.

Земельний кодекс розвинув і конкретизував зміст закріпленого в Конституції України права приватної власності на землю, закріпив поняття спільної часткової та спільної сумісної власності. Ще до прийняття кодексу переважна більшість власників земельних паїв реалізували надане їм право розпорядження паєм, вийшовши з ним з господарства чи передавши його в оренду господарству на певних умовах. Інститут приватної власності на землю почав безпосередньо впливати на розвиток форм організації сільськогосподарського виробництва.

Активізувався перерозподіл земель між користувачами, що є закономірним наслідком аграрної реформи. Результатом цього процесу є зменшення розмірів землекористування сільськогосподарських підприємств та екстенсивний розвиток дрібних індивідуальних форм господарювання. Лібералізацію механізму розпорядження земельним паєм можна вважати в системі земельних відносин своєрідним прототипом «шокової терапії», яка повинна докорінно якісно їх змінити. Радикальний крок себе виправдав: існуючу систему поєднання великих і дрібних форм організації сільськогосподарського виробництва в цілому збережено; водночас створено умови для переходу землі не тільки до ефективного власника, а й до ефективного користувача.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Теоретичні, методологічні, методичні та прикладні питання багатоаспектної проблеми земельних відносин у сільському господарстві були і залишаються об'єктом досліджень багатьох вчених нашої країни. Різні її аспекти вивчали такі відомі вчені, як Біггер О. А., Гайдуцький П. І., Галанець В. Г., Гнаткович Д. І., Дем'яненко М. Я., Злупко С. М., Месель-Веселяк В. Я., Саблук П. Т., Юрчишин В. В. та інші [1–9]. Проте значна частина наукових і практичних рекомендацій втрачає свою злободенність у зв'язку зі швидкою зміною економічного середовища. Окремі проблеми, які здавалися остаточно вирішеними, виникають знову і потребують пошуку принципово інших підходів до їх вирішення. Тому існує гостра необхідність продовжити системні дослідження теоретичних та прикладних аспектів ефективності сільського господарства і шляхів її підвищення в нових умовах.

**Формулювання мети статті.** Реалізація права власності на земельну частку є не одноразовим актом, а початком нової епохи в системі земельних відносин в нашій країні. Цю систему аж ніяк не можна вважати завершеною у розвитку. Експерти вказують на те, що для ефективною реалізації положень Земельного кодексу необхідно прийняти ще ряд нових законів, внести зміни і доповнення у вже прийняті, прийняти низку інших нормативних документів. Таким чином, питання удосконалення земельних відносин в

аграрному секторі залишається актуальним. Вирішувати його необхідно в двох основних площинах: розвитку механізму оренди земельних паїв та формування цивілізованого ринку землі.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Механізм оренди земельних паїв створює умови для переходу угідь у користування тих, хто здатний і зацікавлений ефективно їх використовувати, а отже для формування ефективного землекористувача. Цей механізм слід вважати прогресивним завдяки таким обставинам:

- існування альтернативи у виборі орендаря чи способу використання паю;

- зацікавленість обох сторін – орендаря і орендодавця у високоефективному використанні землі;

- обов'язкова платність оренди земельних часток з фіксованим мінімальним розміром орендної плати.

Оренда земельних паїв є засобом, який створює передумови для раціоналізації системи землекористування. Однак сама по собі вона не забезпечить швидкого підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва. Залишається чимало питань, які потребують подальшого опрацювання, у тому числі тривалих емпіричних досліджень.

Одним з основних є питання про виділення кожного земельного паю, зданого в оренду, в натурі (на місцевості). У принципі можна погодитися з твердженням, що передача в оренду ділянки землі визначеної якості і в конкретному місці є бажаною формою оренди земельних паїв, бо вона дозволяє чіткіше домовитися щодо розміру орендної плати, підвищує відповідальність орендаря за збереження якості ґрунту, недопущення зниження його родючості, захист ділянки від впливу несприятливих чинників. Це твердження справедливе, якщо йде мова про зміну користувача конкретного земельного паю.

Якщо ж мова йде про оренду великих масивів землі без зміни користувача (сільськогосподарського підприємства), то потреби в негайному виділенні земельних часток в натурі, на нашу думку, немає. Таке виділення потребує значних затрат. Після закінчення терміну оренди окремі власники ділянок можуть прийняти рішення про роз-

порядження ними в інший спосіб, що порушить цілісність земельних масивів та ускладнить їх використання. Що ж до орендної плати, то важливою вимогою паювання землі є рівноцінність усіх земельних часток. Отже, орендна плата за них повинна бути однаковою, незалежною від місця розташування та характеристик земельної ділянки. Тому ми вважаємо, що питання про розподіл на паї земельних масивів слід буде розглядати безпосередньо перед закінченням терміну оренди, попередньо вивчивши наміри власників паїв щодо подальшого використання належних їм земельних часток.

Суттєве значення для розвитку орендних відносин має встановлення терміну оренди. Більший термін дає можливість сформувати раціональну сівозміну, стимулює до здійснення значних витрат на підвищення родючості ґрунтів, покращання угідь, і, в кінцевому підсумку, сприяє підвищенню інтенсифікації сільськогосподарського виробництва. Водночас вважається, що тривалий термін оренди не вигідний для власників паїв, оскільки звужуються їх можливості розпоряджання паями [1, с.8].

Укладаючи договір оренди земельного паю, необхідно визначити умови, які допоможуть узгодити інтереси сторін. Серед умов договору повинно бути відзначено, що невиконання орендної плати є підставою для його розірвання. Величина орендної плати може збільшуватись при укладанні договору на більший термін. Інший можливий варіант – поступове збільшення орендної плати в наступні роки, коли економічний стан сільськогосподарського підприємства покращиться. У будь-якому випадку слід вишукувати взаємовигідні варіанти для продовження терміну оренди, який, на нашу думку, не повинен бути меншим за 5 років.

Власники земельних паїв можуть створювати об'єднання – земельні компанії, аналоги яких існують у деяких країнах. Земельна компанія виконує функції пошуку орендарів, укладання договорів оренди, спостереження за виконанням орендарями умов договору. Вона може виступати в якості замовника на проведення робіт з виділення земельних паїв в натурі. Співпраця з компанією становить певну вигоду й для орендаря, оскільки дозволяє брати в оренду великі

земельні масиви, спрощує систему відносин з орендодавцями, зокрема зменшує обсяг робіт при укладанні нового договору оренди.

Плата за оренду земельних паїв може здійснюватися в грошовій, натуральній (сільськогосподарською продукцією та продуктами її переробки) і відробіткові (наданням послуг) формах. Дуже поширеним є комплексне поєднання кількох форм оплати. Земельна компанія може надавати допомогу в розподілі орендної плати відповідно до інтересів окремих орендодавців та можливостей орендаря.

Орендна плата відіграє кілька важливих економічних і соціальних функцій: є інструментом вираження конкурентної боротьби між різними сільськогосподарськими товаровиробниками – потенційними орендарями паїв; впливає на формування ринку зерна в Україні; підвищує рівень соціального захисту колишніх і нинішніх працівників сільськогосподарських підприємств; визначає рівень ринкової ціни землі (ціни продажу земельного паю) тощо.

Конкуренція за право оренди земельних паїв є проявом конкуренції між сільськогосподарськими товаровиробниками. Її слід вважати однією з важливих форм економічного змагання за кращі умови господарської діяльності. Її розгортання неминуче, зважаючи на обмеженість земель сільськогосподарського призначення як виробничого ресурсу. Про рівень вигідності оренди для власників паїв свідчить не тільки величина, а й форма орендної плати. Надалі селяни враховуватимуть і такі критерії, як регулярність виплати орендної плати, готовність орендаря підвищувати її, виплачувати в грошовій формі.

У даний час домінують натуральна та відробіткова форми оплати за оренду земельних паїв. Дуже часто розрахунки (повністю чи частково) здійснюються зерном, що впливає на перерозподіл виробленого в країні зерна. Це важлива форма переміщення зерна з сільськогосподарських підприємств в особисті підсобні господарства; вона представляє важливу сторону співпраці цих форм господарювання.

Орендна плата не повинна займати надто велике місце в системі соціального

захисту сільського населення, зокрема її розмір не повинен позначатися на величині заробітної плати працівників сільськогосподарських підприємств. Серед власників земельних паїв чимало пенсіонерів, а серед їх спадкоємців – не так багато працівників місцевих господарств. Питома вага власників паїв, безпосередньо не зайнятих у сільськогосподарському виробництві, зростатиме, що створює ґрунт для конфлікту інтересів агровиробників і пасивних вкладників. Пріоритетним повинен бути захист інтересів працівників галузі, оскільки саме такий підхід забезпечить підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва.

Витрати на орендну плату – це реальні видатки сільськогосподарських товаровиробників. Величина орендної плати повинна враховуватись при визначенні ціни на сільськогосподарську продукцію. Отже, її зростання неминуче відобразиться на ціні продовольства, що матиме негативні соціальні наслідки.

Яким би досконалим не був механізм оренди земельних паїв, він не може повністю відмінити потребу у створенні земельного ринку, який забезпечував би перерозподіл між власниками земель сільськогосподарського призначення на основі операцій їх купівлі-продажу. Хід розвитку земельних відносин в Україні вже підводить нас до необхідності формування ринкових відносин у цій сфері. Водночас залишається актуальним питання про вибір відповідних шляхів і методів формування ринку землі.

На нашу думку, слід звернути увагу на те, що потребу у створенні ринку земель сільськогосподарського призначення відчують насамперед селяни – власники земельних часток, значна питома вага пенсіонерів серед яких з часом збільшуватиметься.

Чисельність осіб, котрі хотіли б реалізувати з економічною вигодою для себе земельний пай, слід оцінити як досить високу. Відповідні операції вже стали об'єктивною реальністю, зокрема мали місце численні випадки продажу земельних сертифікатів. Продаж здійснювався шляхом розгляду заяв власників сертифікатів на загальних зборах членів господарств, витяги з протоколів яких додавались до нотаріальних справ [2, с.53].

Реалізація права дарування, передачі у спадщину, міни земельних паїв, яка в даний час здійснюється в основному у формі руху земельних сертифікатів, непоодинокі випадки їх продажу, – все це означає початок формування реального ринку земель сільськогосподарського призначення. Водночас поки що не створені належні умови для того, щоб ринковий перерозподіл сільськогосподарських угідь між власниками був екологічно обґрунтований та відзначався економічною (господарською) доцільністю.

Оскільки існують небезпідставні, на нашу думку, побоювання щодо зловживань у сфері купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, зокрема, ущемлення інтересів селян, процес формування ринку землі повинен бути поступовим, виваженим, а ринковий механізм – регульованим.

Доречно відзначити, що обмеження операції купівлі-продажу землі існують й у економічно розвинутих країнах. Наприклад, у Франції першочергове право купівлі землі надано орендарям ділянок та спеціальним товариствам сільськогосподарського устрою. Претенденти на придбання землі повинні мати досвід сільськогосподарської діяльності не менше трьох років або диплом про вищу освіту. У Німеччині переважне право на купівлю сільськогосподарських угідь закріплено за орендарями та особами, котрі проживають недалеко від ділянки, а також особами, для яких сільськогосподарська діяльність є основною. У Норвегії при кожній передачі фермерських земель питання вибору власника та встановлення відповідної ціни повинні бути ухвалені органом влади, який відповідає за реалізацію земельної політики. Подібних прикладів можна навести чимало, і вони свідчать, що система земельних відносин у цих країнах спрямована на збереження землі як природного ресурсу та врахування при її використанні суспільних інтересів.

Ми вважаємо, що в Україні повинні висуватись певні вимоги до суб'єкта, котрий бажає придбати землю. Зокрема, на перших порах доцільно дозволити купівлю землі лише юридичним особам, які мають відношення до сільськогосподарського виробництва. Договір купівлі-продажу повинен

укладатися за участю земельного банку. У спірних ситуаціях земельний банк при оформленні угод купівлі-продажу землі повинен вимагати від претендентів бізнес-плани використання землі [3, с.8].

Якщо будуть виконані певні, не надто заполітизовані вимоги до здійснення операцій купівлі-продажу землі, то можна буде вести мову не про захоплення земельної власності капіталом, а про залучення фінансових ресурсів в аграрний сектор. Необхідність проведення земельної реформи в Україні зумовлена критичним станом сільського господарства та недопустимо низьким рівнем інвестицій у галузь. Тому не повинен бути штучно ускладнений доступ до землі тих, хто має бажання й кошти ефективно її використовувати.

Операції з земельними сертифікатами переважатимуть на початковому етапі формування земельного ринку. З часом збільшуватиметься кількість продавців – власників державного акта на право приватної власності на землю, який засвідчує право володіння виділеною в натурі земельною ділянкою. Така ситуація буде зумовлена збільшенням числа збанкрутілих фермерів та тих власників особистих підсобних господарств, котрі з тих чи інших причин вирішать продати приєднаний раніше до господарства земельний пай. Цей процес неминучий, оскільки чимало землевласників в Україні не мають реальної можливості або не зберігатимуть постійно бажання займатися сільськогосподарським виробництвом.

Утворення невеликих за розмірами господарств згортатиметься, переважатиме процес концентрації виробництва, збільшення середніх розмірів сільськогосподарських підприємств. Він означатиме перелом тенденції у розвитку організаційних форм у вітчизняному сільському господарстві.

Складовою частиною земельних відносин ринкового типу повинно стати іпотечне кредитування сільськогосподарських виробників [4, с.128]. На створення системи іпотечного кредитування покладаються певні сподівання, адже в розвинутих країнах це одне з основних джерел фінансування аграрного сектора. З її допомогою планується насамперед залучити в сільське господар-

ство вкрай необхідні довгострокові кредити. Водночас, для ефективного функціонування системи кредитування під заставу землі ринок землі повинен бути достатньо розвиненим і активним, повинен бути створений реально діючий механізм вилучення землі у разі неповернення кредитів.

Функцію іпотечного кредитування повинен виконувати земельний банк, який з філіями по всій країні стане основою інфраструктури ринку землі. Окрім фінансово-кредитної функції банк виконуватиме й земельно-облікову функцію, здійснюватиме торгівлю цінними паперами, лізингові операції, комерційні операції з землею.

Існують побоювання, що неспроможність сільськогосподарських підприємств вчасно повернути взяті під заставу землі кредити призведе до значних змін у структурі землекористування і землевласності. Не заперечуючи можливість такої ситуації, відзначаємо, що у практиці кредитування сумнів у поверненні кредиту вважається ознакою недосконалості кредитних операцій. На яких би засадах не надавався кредит, можливість його повернення повинна ретельно прораховуватись. Підвищити надійність і ефективність системи іпотечного кредитування в аграрному секторі можна, якщо на неї пошириться існуюча в даний час практика компенсації з держбюджету частини плати за користування кредитами, наданими комерційними банками сільськогосподарським товаровиробникам.

Для того, щоб оцінити перспективи розвитку кредитування сільськогосподарських товаровиробників під заставу землі, необхідно врахувати, що об'єкт застави повинен відповідати кільком критеріям – ліквідності забезпечення, достатності забезпечення, збереження забезпечення.

Найпростіше виконати останню умову – збереження забезпечення, яка передбачає, що об'єкт застави утримується в цілісності й належному якісному стані протягом усього періоду кредитування. Організувати зі сторони земельного банку спостереження за станом закладеної під заставу земельної ділянки досить легко. Банк повинен накладати штрафні санкції на користувачів, які допустили помітне погіршення характеристик ґрунтів. На перший погляд, це видається

зайвим, якщо господарство вчасно повертатиме кредит. Та, на нашу думку, механізм штрафних санкцій повинен бути розроблений, оскільки необхідно одразу визначити умови, які не допускали б можливості деградації угідь під час будь-яких операцій з землею.

Для того, щоб система кредитування агровиробників під заставу землі запрацювала, сільське господарство повинно перетворитись у галузь, в яку вигідно вкладати кошти, а рівень надійності позичальників – зрости. Інакше через неспроможність позичальників і низьку ліквідність землі як об'єкта застави система іпотеки землі може стати катализатором вкрай негативних соціально-економічних тенденцій, дискредитує себе і з часом перестане функціонувати. На нашу думку, система кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення потребує ретельної тривалої підготовки і може реалізуватись спочатку у вигляді експерименту в окремих регіонах, де для цього існуватимуть необхідні соціально-економічні умови.

Достатність забезпечення застави визначається її вартістю, яка повинна покривати основну суму боргу і проценти на нього. Питання вартості застави, як і проблема визначення ринкової ціни, відноситься до найменш опрацьованих. Вартість земельної ділянки як об'єкта застави та її ринкову ціну не можна ототожнювати з грошовою оцінкою землі, яка зараз офіційно використовується в нашій країні.

За діючою методикою грошова оцінка земель визначається розмірами щорічного одержуваного рентного доходу з урахуванням строку його капіталізації. У Земельному кодексі України така грошова оцінка земельних ділянок носить назву нормативної. Визначена за даною методикою оцінка землі характеризує її як виробничий ресурс, фактор виробництва. На відміну від ринкової ціни вона відзначається стабільністю. Вона може використовуватись як технічний показник при визначенні ставок фіксованого сільськогосподарського податку, величини податку, який необхідно сплатити при упадкуванні, даруванні землі для оцінки вартості землі у статутному фонді тощо.

Дана методика базується на даних економічної оцінки земель, проведеної в Україні у 1988 році. Тому в даний час тісної взаємозалежності між величиною грошової оцінки угідь окремих сільськогосподарських підприємств і результатами їх господарської діяльності не спостерігається. Однак ця оцінка досить об'єктивно відображає потенційний рівень економічного ефекту, який можна отримати від використання певної земельної ділянки, оскільки враховує її якісні характеристики, розташування, базується на результатах діяльності сільськогосподарських підприємств у відносно стабільний період. Оцінка сільськогосподарських угідь, яка б враховувала лише результати її використання протягом 90-х років, була б менш об'єктивною.

Ринкова ціна землі повинна використовуватись при здійсненні операцій купівлі-продажу земельних ділянок та при їх заставі. Класичний абстрагований підхід до її встановлення ґрунтується на врахуванні доходу, який земля може принести власнику, та величини банківського відсотка на вклади. Вважається, що власник готовий продати землю за умови, якщо величина доходу від її використання є меншою, ніж дохід у формі відсотка від вкладення суми, одержаної від продажу землі, в банк.

При визначенні ринкової вартості землі як об'єкта застави враховується показник прибутковості сільськогосподарського виробництва, який у даний час знаходиться на низькому рівні. До того ж, існуючі підходи до оцінки заставної вартості, як правило, спрямовані на значне заниження вартості нерухомості. Тому прогнозуємо, що заставна вартість сільськогосподарських угідь при іпотечному кредитуванні буде досить низькою. Підвищення її адміністративними методами навряд чи буде ефективним, адже при визначенні цієї вартості повинні враховуватись й інтереси кредиторів та потенційних покупців землі.

На нашу думку, різниця між нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки та ціною її як реального об'єкта купівлі-продажу чи застави допустима, але не повинна бути надто великою. Для цього необхідно удосконалити методику грошової оцінки землі, яка б враховувала здійснену у

80-і роки оцінку її потенціалу та сучасні соціально-економічні умови її використання.

Перш ніж реалізувати програми розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, у тому числі іпотеки землі як елемента цього ринку, необхідно провести ґрунтовні дослідження щодо механізму формування ринкових цін на землю, прогнозного рівня цін на земельні ділянки різних типів, тенденції їх зміни по мірі розвитку ринкових інститутів. Оскільки ціна землі як товару повинна враховувати потенційний прибуток від її використання, для об'єктивного визначення ринкової ціни на сільськогосподарські угіддя необхідне подолання диспаритету цін на сільськогосподарську і промислову продукцію.

Ринкова ціна земельної ділянки залежатиме від рівня попиту і пропозиції на даному сегменті земельного ринку. Пропозиція визначатиметься кількістю потенційних продавців землі, якими будуть переважно сільські мешканці похилого віку. Рівень попиту залежатиме від різних факторів: спеціалізації та доходності сільськогосподарського виробництва в регіоні; рейтингових позицій сільського господарства в економіці регіону; організаційної структури галузі (поєднання різних форм господарювання); рівня розвитку виробничої інфраструктури тощо. До числа реальних покупців у першу чергу слід віднести комерційні структури, які володіють необхідним для покупки землі капіталом і матимуть бажання вкладати кошти у сільськогосподарське виробництво.

На рівень ціни впливатимуть конкретні характеристики земельної ділянки – її розміри, конфігурація. Зручним є використання в якості товару при операціях покупки землі земельних сертифікатів, оскільки це дозволяє звести кілька земельних часток в одну ділянку. Тому ціна сертифіката не повинна занижуватись відносно ціни реально визначеної на місцевості земельної ділянки. В окремих публікаціях у негативному аспекті відзначається той факт, що земля як засіб виробництва не враховувалась при формуванні цін на сільськогосподарську продукцію, внаслідок чого сільськогосподарські товаровиробники зазнавали значних втрат. Зокрема, М. Федоров вказує, що «земля як головний засіб виробництва не включалась

у собівартість продукції, а значить не була і ціноутворюючим фактором, що, в кінцевому підсумку, порушувало міжгалузевий паритет цін у народному господарстві» [5, с.5]. На нашу думку, це питання потребує додаткового опрацювання.

Вартість основних засобів повинна переноситись на продукцію у вигляді амортизаційних відрахувань. Твердження про можливість застосування механізму амортизації до такого засобу виробництва, як земля, видається нам спірним. У світовій практиці землю зараховують до матеріальних довготермінових активів, які не амортизуються [6, с.19]. Затрати на проведення меліоративних робіт, а відтепер – і плата за оренду земельних паїв включаються в загальну суму витрат. У перспективі, здійснивши покупку землі, її власник також включатиме відповідні видатки до витрат підприємства. У цьому аспекті землю як засіб виробництва можна вважати ціноутворюючим фактором. Тому підвищення орендної плати та різке збільшення масштабів купівлі-продажу землі призведе до подорожчання сільськогосподарської продукції.

Земля як основний засіб виробництва має здатність відтворюватись; при правильному використанні землі її характеристики поліпшуються. Недотримання принципів раціонального використання земельних ресурсів призводить до негативних наслідків, подолання яких потребує багато часу й великих затрат. Історії відомі випадки, коли внаслідок виснаження земель занепадали цивілізації. Питання охорони земель, відновлення їх родючості повинні бути підняті до рівня стратегічно важливих, таких, що визначають стан національної безпеки держави.

Затяжна економічна криза в Україні призвела до різкого скорочення витрат на землеохоронні заходи. Зокрема, затрати на охорону земельних угідь за період з 1991 по 1999 рік зменшилися в 25 разів [7, с.57]. Прогресує деградація земель: в країні третина сільськогосподарських угідь зазнає водної ерозії, майже половина – вітрової, більше чверті – мають підвищену кислотність. Площа еродованих земель щороку збільшується на 90–100 тис. га, зменшується вміст гумусу в ґрунті [8, с.8].

Тепер складні проблеми охорони земель необхідно вирішувати в умовах введення інституту приватної власності на землю, перерозподілу земельних угідь між користувачами, розвитку орендних відносин. Незважаючи на зміни в системі земельних відносин, визначальним повинен бути пріоритет інтересів охорони природи та екологічної безпеки над економічними інтересами землекористувачів і землевласників [9, с.118]. Для дотримання розумного співвідношення загальнонаціональних і приватних інтересів зі сторони держави повинні застосовуватись різноманітні важелі – від прямої заборони дій, здатних призвести до погіршення стану земель, до економічного стимулювання землеохоронної діяльності суб'єктів господарювання.

Норми прямої заборони передбачають недопущення діяльності, що призводить до втрат продуктивних земель, погіршує їх екологічний стан, незалежно від того, в чій власності та користуванні ці землі перебувають. До елементів адміністративного регулювання відноситься, зокрема, передбачена Земельним кодексом вимога до власників і користувачів земельних ділянок забезпечувати їх використання за цільовим призначенням, невідворотність покарання за порушення вимог законодавства з охорони земель і довілля в цілому.

**Висновки.** Основними елементами механізму економічного стимулювання користувачів і власників угідь сільськогосподарського призначення до здійснення землеохоронної діяльності повинні бути: надання державних субсидій сільськогосподарським підприємствам для освоєння ґрунтозахисних технологій та здійснення землеохоронних заходів; пільги з оподаткування сільськогосподарських підприємств, які реалізують проекти з охорони земель тощо. Велика питома вага еродованих та ерозійно небезпечних угідь в Україні пов'язана з надмірним освоєнням земель під сільськогосподарське виробництво. Станом на кінець 2018 року сільськогосподарські угіддя займали 69,3% загальної земельної площі. Частка ріллі у структурі сільськогосподарських угідь становила 77,8 %, а розораність загальної території країни – 53,9 %. Ці показники є невиправдано великими,

особливо якщо врахувати, що у сільськогосподарській оборот залучені значні площі низькопродуктивних і еродованих угідь.

В останні роки інтенсивність використання угідь у сільськогосподарських підприємствах знизилась, великі площі ріллі не засіювались. Звичайно, не використовувались насамперед найменш продуктивні землі. Та оптимальним вирішенням проблеми є виведення з обороту деградованих земель, їх залуження і заліснення. Необхідно врахувати, що в даний час ці землі є розпайованими чи знаходяться в користуванні господарств населення.

Реалізація землеохоронних проектів повинна здійснюватись за рахунок фінансування (повного чи часткового) з державного бюджету. Це дозволить гарантувати, що в майбутньому цільове використання вилучених з обороту земель не зміниться. На практиці можуть реалізуватись різні варіанти:

1. Фінансування та інші важелі економічного стимулювання проведення робіт з залуження непридатних для використання в польовій сівозміні орних земель. Залужені землі вважатимуться частиною розпайованих сіножатей та пасовищ.

2. Викуп державою визначених для консервації ділянок і передача їх на баланс місцевих рад.

3. Викуп державою земель збанкрутілих власників, у тому числі втрачених внаслідок неповернення кредиту заставлених земель, і обмін їх на заплановані для консервації ділянки. Операції обміну здійснюватимуться з урахуванням ринкової ціни землі.

Збільшення внаслідок реалізації земельної реформи кількості власників і землекористувачів зумовило зростання потреби в об'єктивній інформації про якісний стан земель, у проведенні робіт з визначення меж земельних ділянок тощо. Процес формування і надання інформації та виконання відповідних робіт потребує значних витрат, і його необхідно поставити на комерційній основі. Для нормалізації цього процесу необхідно визначити перелік, порядок та принципи надання відповідних послуг. Вартість таких послуг включатиметься в ринкову ціну землі.



**Література**

1. Саблук П. Т. Аграрна реформа: стан і напрями розвитку/ П. Т. Саблук // Економіка АПК. – 2000. – №4. – С. 3–10.
2. Галанець В. Г. Приватний сектор сільськогосподарського виробництва: стан, проблеми та перспективи / В. Г. Галанець, М. Г. Шульський // Економіка АПК. – 1998. – №11. – С. 49–58.
3. Гнаткович Д. І. Земельний банк – важливий чинник реалізації земельної реформи. Сучасні проблеми реалізації земельної реформи в Україні / Д. І. Гнаткович. – Львів : ЛДАУ, 1996. – С. 7–8.
4. Гайдуцький П. І. Земля: власність, оренда, рента. / П. І. Гайдуцький, А. М. Стельмащук. – Київ : Урожай, 1994. – 184 с.
5. Юрчишин В. В., Баланюк І. Ф. Проблеми розвитку аграрних відносин. / В. В. Юрчишин, Баланюк І. Ф. // Економіка АПК. – 1997. – №7. – С. 3–9.
6. Злупко С. М. Аграрні перетворення і стратегія розвитку національної економіки. / С. М. Злупко // Економіка АПК. – 1997. – №11. – С. 17–21.
7. Дем'яненко М. Кредитна політика держави щодо аграрного сектора економіки в ринкових умовах. / М. Дем'яненко // Економіка України. – 2002. – №1. – С. 51–59.
8. Месель-Веселяк В. Я. Удосконалення відносин власності – основа аграрних перетворень. / В. Я. Месель-Веселяк // Економіка АПК. – 1996. – № 6. – С. 3–12.
9. Біттер О. А. Ефективність сільськогосподарського виробництва і рівень життя сільського насе-

лення / О. А. Біттер, П. С. Березівський, В. С. Мельник – Львів : Українські технології, 1997. – 188 с.

**References**

1. Sabluk, P.T. (2000). Ahrarna reforma: stan i napriamy rozvytku. Ekonomika APK, (4), 3-10.
2. Halanets, V.H., & Shulskyi M.H. (1998). Pryvatnyi sektor silskohospodarskoho vyrobnytstva: stan, problemy ta perspektyvy. Ekonomika APK, (11), 49-58.
3. Hnatkovych, D.I. (1996). Zemelnyi bank – vazhlyvyi chynnyk realizatsii zemelnoi reformy. Suchasni problemy realizatsii zemelnoi reformy v Ukraini. Lviv: LDAU.
4. Haidutskyi, P.I., Stelmashchuk A.M. (1994). Zemlia: vlasnist, orenda, renta. Kyiv: Urozhai.
5. Yurchyshyn, V.V., & Balaniuk, I.F. (1997). Problemy rozvytku ahrarnykh vidnosyn. Ekonomika APK, (7), 3-9.
6. Zlupko, S.M. (1997). Ahrarni peretvorennia i stratehiia rozvytku natsionalnoi ekonomiky. Ekonomika APK, (11), 17-21.
7. Demianenko, M. (2002). Kredytna polityka derzhavy shchodo ahrarnoho sektora ekonomiky v rynkovykh umovakh. Ekonomika Ukrainy, (1), 51-59.
8. Mesel-Veseliak, V.Ya. (1996). Udoskonalennia vidnosyn vlasnosti – osnova ahrarnykh peretvoren. Ekonomika APK, (6), 3-12.
9. Bitter, O.A., Berezivskyi, P.S., & Melnyk, V.S. (1997). Efektyvnist silskohospodarskoho vyrobnytstva i riven zhyttia silskoho naselennia. Lviv: Ukrainski tekhnolohii.

## СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В АГРАРНОМ СЕКТОРЕ УКРАИНЫ

*С. М. Онисько, к. э. н., профессор, Львовский национальный аграрный университет  
Ю. М. Томашевский, к. э. н., доцент, Львовский национальный аграрный университет*

Одним из базовых факторов, определяющих стратегию развития системы аграрного производства, являются земельные отношения. Они отражают отношения между физическими, юридическими лицами, государственными органами по поводу владения, пользования, распоряжения и управления землей как средством производства в сельском хозяйстве. Совершенствование этих отношений является содержанием земельной реформы. Реализация права дарения, передачи по наследству, обмена земельных паев, которая в настоящее время осуществляется, в основном, в форме движения земельных сертификатов, нередко случаи их продажи – все это означает начало формирования реального рынка земель сельскохозяйственного назначения.

Показано, что в настоящее время, пока не созданы надлежащие условия для того, чтобы рыночное перераспределение сельскохозяйственных угодий между собственниками было экологически обоснованным и отмечалось экономической (хозяйственной) целесообразностью, составной частью земельных отношений рыночного типа должно стать ипотечное кредитование сельскохозяйственных производителей. Функцию ипотечного кредитования должен выполнять земельный банк, который с филиалами по всей стране станет основой инфраструктуры рынка земли. Кроме финансово-кредитной банк должен выполнять и земельно-учетную функцию, осуществлять торговлю ценными бумагами, лизинговые операции, другие коммерческие сделки с землей.

Доказано, что система кредитования под залог земель сельскохозяйственного назначения требует тщательной длительной подготовки и может реализоваться сначала в виде

експеримента в отдельных регионах, где для этого будут существовать необходимые социально-экономические условия. Прежде чем реализовывать программы развития рынка земель сельскохозяйственного назначения, в том числе ипотеки земли как элемента этого рынка, необходимо провести основательные исследования о механизме формирования рыночных цен на землю, прогнозного уровня цен на земельные участки различных типов, тенденции их изменения по мере развития рыночных институтов. Поскольку цена земли как товара должна учитывать потенциальную прибыль от ее использования, для объективного определения рыночной цены на сельскохозяйственные угодья необходимо преодоление диспаритета цен на сельскохозяйственную и промышленную продукцию.

**Ключевые слова:** земельные отношения, земельные паи, земельные сертификаты, ипотечное кредитование, земельный банк, рынок земли.

#### IMPROVEMENT OF LAND RELATIONS IN THE AGRARIAN SECTOR OF UKRAINE

*S. M. Onysko, Ph. D (Econ.), Professor, Lviv National Agrarian University,*

*Yu. M. Tomashevskiy, Ph. D (Econ.), Associate Professor, Lviv National Agrarian University*

One of the basic factors that determine the strategy of development of the agricultural production system is land relations. They reflect the relationship between individuals, legal entities, government bodies over the ownership, use, disposal and management of land as a means of production in agriculture. Improving this relationship is the essence of land reform. The realization of the right of donation, inheritance, exchange of land allotments, which is currently carried out mainly in the form of movement of land certificates, multiple cases of their sale – all this marks the beginning of the formation of a real market for agricultural land.

At the same time, adequate conditions have not yet been created for the market redistribution of agricultural land between owners to be environmentally sound and to be economically feasible. Mortgage lending to agricultural producers should be an integral part of market-type land relations. The function of mortgage lending should be performed by the land bank, which with branches all over the country will become the basis of the infrastructure of the land market. In addition to the financial-credit bank, it will also perform the land-accounting function, carry out trading of securities, leasing operations, commercial transactions with land.

The system of credit securing agricultural land requires careful long-term preparation and can be implemented initially in the form of an experiment in individual regions, where the necessary socio-economic conditions exist. Before implementing agricultural land market development programs, including land mortgages as an element of this market, it is necessary to carry out thorough research on the mechanism of formation of market prices for land, the projected level of prices for land of different types, trends of their change as market institutions develop. As the price of land as a commodity must take into account, the potential profit from its use, the objective of determining the market price for agricultural land requires overcoming the disparity of prices for agricultural and industrial products.

**Keywords:** land relations, land shares, land certificates, mortgage lending, land bank, land market.

*Надійшла до редакції 23.05.19 р.*