

УДК 332.3

ПРОБЛЕМИ РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ЯК СКЛАДОВОЇ ЕКОНОМІЧНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ

Автор – Шмогун О. А., студ. гр.ЗУК-18ст

Науковий керівник – Кульбака В. М., канд. екон. наук, доц.

Придніпровська державна академія будівництва та архітектури

Постановка проблеми. В країні спостерігаються значні розбіжності у структурі землекористування сільськогосподарських земель, що створює перешкоди для раціонального землекористування, і їх слід враховувати при оптимізації землекористування. Обґрунтовано, що основним інструментом консолідації земель є обмін земельними ділянками. Розробка підходів до обміну земельними ділянками під час їх перерозподілу дозволяє замовляти безпосередньо шляхом укладення відповідних угод, що сприятиме простому укрупненню земель та створюватиме умови для вирішення проблем багатоцільової консолідації земель.

Мета дослідження. В дослідженні розглянуто проблеми раціонального землекористування в Україні в результаті реформування земельних відносин як складової економічної реформи.

Результати дослідження. Раціоналізація землекористування – це багатогранне питання, яке присвячене широкому колу досліджень, враховуючи виняткову роль землі у забезпеченні продовольчої безпеки, екологічно безпечного та комфортного життя, формуванні умов для господарської діяльності.

За даними Регіонального бюро ФАО для Європи та Центральної Азії, деградація земель охоплює 20 % ріллі України, або 6,5 млн га, що є критичним. Щорічні втрати ґрунту від ерозії становлять від 300 до 600 млн т, що зменшує врожайність до 50 % залежно від рівня деградації. За даними ФАО, збитки складають понад 20 млрд грн (близько 759 млн дол. США) на рік. Найбільш негативні наслідки мають водна та вітрова ерозія.

Структура землеволодіння та землекористування в Україні, сформована в результаті реформування земельних відносин при переході до ринкових умов, як зазначалося, характеризується значною роздробленістю земельних володінь (середній розмір земельної ділянки, виділеної в натурі (на місцевості) становить в середньому 4 га). У той же час дев'яносто чотири найбільших агрохолдинги в Україні використовують земельні ділянки площею 10 000 гектарів (Група UkrLandFarming має земельний банк у розмірі 654 000 га). Таким чином, в даний час консолідація земель відбувалася в основному за рахунок оренди земельних ділянок, зокрема, близько 78 % земель було передано в оренду.

Реформа земельних відносин призвела до розвитку різних форм власності на землю, зміни структури земельного фонду, однак на сьогодні цілі раціоналізації землекористування не досягнуті.

Згідно із зарубіжним досвідом, заходи щодо впорядкування існуючого землеволодіння та землекористування проводяться в рамках проектів консолідації земель (Land Consolidation) або перерозподілу земель (Land Reallotment / Land Re-Adjustment). Термін «перерозподіл земель» часто використовують для опису заходів щодо організації забудованої землі.

Комплексна консолідація земель передбачає перерозподіл землі при здійсненні широкого спектру інших заходів, що стимулюють розвиток сільських територій: відновлення сільських поселень, підтримка державної переробки сільськогосподарської

продукції, будівництво сільських доріг, створення та переоснащення зрошувальної та дренажної інфраструктури, контроль ерозії, боротьба з ерозією, середовище боротьби з ерозією, включаючи розподіл природних заповідників, та створення соціальної інфраструктури.

Обмін землею є складовою заходів, які відповідають комплексній та простій консолідації земель. Це основний механізм перерозподілу щодо впорядкування системи як землеволодіння, так і землекористування, враховуючи певні можливості обміну правами користування землею орендарями шляхом укладення договору суборенди.

Тоді регулювання існуючого землекористування, спрямоване на формування зручного розташування землекористування з достатніми розмірами, необхідного складу землі, який, як правило, відповідає напряму економічної діяльності, має здійснюватися відповідно до:

- природні властивості земель;
- економічні умови;
- соціальні умови.

Таблиця

Вимоги до просторових характеристик землекористування відповідно до основних природних, економічних та соціальних вимог

Група факторів	Фактор	Чинники впливу	Вимоги до розміщення землекористування
1	2	3	4
Природні	Рельєф	Крутизна схилу; експозиція схилу; міра розчленованості рельєфу.	Суміщення меж землекористування з водорозділами, тальвегами; розміщення меж земельних ділянок вздовж горизонталей
	Гідрографічні та гідрологічні умови	Рівень залягання ґрунтових вод; поширення ґрунтових вод.	Входження окремих водозабірних площ в одне землекористування.
	Рослинний та ґрунтовий покрив	Регіональний набір сільсько-господарських культур; родючість ґрунту.	Формування полів сівозмін оптимальних розмірів та конфігурації.
Економічні	Спеціалізація	Обсяги виробництва; вимоги до вирощування сільськогосподарських культур відповідно спеціалізації.	Відповідність якісних, кількісних характеристик угідь у складі землекористування сільськогосподарському виробництву.
Економічні	Фактичне використання земель	Обмеження використання земель; наявність земель, які не використовуються.	Раціоналізація існуючої структури землекористування шляхом усунення недоліків.

<i>Закінчення таблиці</i>			
1	2	3	4
Соціальні	Фактичне використання земель	Розподіл між землевласниками; система розселення; стан і перспективи розвитку інфраструктури території.	Врахування характеру перспективного землекористування; виділення земель для створення соціальних, інфраструктурних об'єктів.

Обґрунтовано, що збільшення площі землекористування сільськогосподарських земель в результаті консолідації окремих фрагментованих земельних ділянок сільськогосподарського призначення за їх складом, озеленення, розвитку доріг призводить до потенційних заощаджень на користь сільськогосподарських підприємств.

Відсоток продажів, оренди та емфітевзису сільськогосподарських угідь значною мірою обумовлений мораторієм на продаж статутних категорій сільськогосподарських угідь. Зазначимо, що за офіційними даними, мораторій на продаж сільськогосподарських земель поширюється на розпорядження 40 млн га землі, у тому числі 27,7 млн га приватних сільськогосподарських земель.

З точки зору ефективності сільськогосподарської діяльності, земельні ділянки у вигляді правильних прямокутників із співвідношенням сторін 1:1 – 1:4 (залежно від площі землекористування, особливостей обробітку тощо) або прямокутні трапеції з відхиленням кутів від прямих ліній на скошених сторонах трапеції не більше 20°...30°, з довгими паралельними сторонами.

У дослідженні земель сільськогосподарського призначення було виявлено, що випадки, коли нормативна грошова оцінка землі відрізняється більш ніж на 10 %, це землі, утворені в результаті спадкування кількома спадкоємцями.

Таким чином, регульовані підходи до обміну землею не враховують низку факторів, що впливають на ефективність використання земель. Це, у свою чергу, не дозволяє використовувати потенціал обміну землею при регулюванні існуючих земельних ділянок сільськогосподарського призначення та використання земель.

Сучасний стан системи землекористування свідчить про необхідність оптимізації процесу переділу земель, встановлення механізмів та принципів переділу земель, оцінки можливостей, ризиків та перспектив.

Висновки. Оцінка просторових умов землекористування в Україні показує, що найбільшу частину сільськогосподарських угідь (64 відсотки) складають земельні ділянки власників земельних часток (паїв), середній розмір яких становить 4 га. Така структура землеволодіння створює проблему неефективної економічної діяльності при використанні існуючих земельних ділянок, існуючих розмірів, появи черезсмужжя, вкраплення, далекоземелля, зокрема, землекористувань, сформованих у результаті оренди земельних ділянок, та буде перешкоджати ринку земель сільськогосподарського призначення.

Обґрунтовано, що основним інструментом консолідації земель є обмін земельними ділянками. Розробка підходів до обміну земельними ділянками під час їх перерозподілу дозволяє замовляти безпосередньо шляхом укладення відповідних угод, що сприятиме простому укрупненню земель та створюватиме умови для вирішення проблем багаточислової консолідації земель. Встановлено, що обмін як механізм регулювання землекористування в даний час практично не використовується. У цьому

контексті обмін землею не має регульованих механізмів, не існує методів, які могли б надати всебічне обґрунтування.

Список використаних джерел

1. Бугаєнко О. А. Деякі аспекти впорядкування існуючих сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань. *Містобудування та територіальне планування*. 2017. № 63. С. 38–44.
2. Бугаєнко О. А. Дослідження факторів, що впливають на проведення рівноцінного обміну земельних ділянок сільськогосподарського призначення. *Містобудування та територіальне планування*. 2015. № 57. С. 73–78.
3. Другак В. М. Економіка землекористування в умовах нових земельних відносин. *Вісник аграрної науки*. 2010. № 10. С. 60–62.
4. Дудич Г., Стойко Н. Розвиток процесу консолідації сільськогосподарських земель в Україні. *Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія : Економіка АПК*. 2013. № 20(2). С. 206–212.
5. Третяк А. М., Третяк В. М., Ковалишин О. Ф., Третяк Н. А. Економіка земельного ринку : базові засади теорії, методології, практики : монографія; за заг. ред. А. М. Третяка. Львів : СПОЛОМ, 2019. 486 с.
6. Загальнонаціональна (всеукраїнська) нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення. Київ : Держгеокадастр, 2016. URL: <https://ngo.land.gov.ua/uk/>
7. Малашевський М. А., Малашевська О. А. Розробка алгоритму перерозподілу земельних ділянок при консолідації земель в Україні. *ScienceRise*. 2019. № №7 (60). С. 24–29.