***УДК 338.431***

**О.В. СЕМЕНДА, аспірант[[1]](#footnote-1)\***

**Уманського національного університету садівництва**

**ТРАНСФОРМАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У НАПРЯМІ РОЗДЕРЖАВЛЕННЯ ТА ПРИВАТИЗАЦІЇ: ОСНОВНІ ЕТАПИ ТА ШЛЯХИ ЇЇ РОЗВИТКУ**

***Постановка проблеми.*** Історичний досвід свідчить, що такі глобальні зміни в суспільстві, як зміна власності на землю – справа не одного року, а десятиліть. Цей політично соціальний процес спричиняє зміни в політиці, економіці держави та психології людей.

Земельна власність завжди находилася в полі зору економістів-аграріїв. Особливу увагу це питання набуло в умовах ринкової реформи сільського господарства.

***Аналіз останніх досліджень і публікацій*.** Значний внесок у дослідження питань щодо форм земельної власності і відповідних їй господарських форм використання знайшли відображення у наукових працях М.С. Багіри [9], Л.М. Бойко [10], А.М. Третяка [12], Заєць В.М. [13], Саблука В.М. [11], Трегобчука Л.М. [6] Федорова М.М. [14] та ін.

Однією з найважливіших складових удосконалення механізму господарювання в умовах ринкових відносин є земельні відносини, де провідна роль належить проблемі підвищення ефективності використання землі, як головного засобу виробництва в сільському господарстві.

***Мета статті*** – розглянути економічні, інституційні та юридичні аспекти земельної реформи, як основної складової аграрних перетворень в Україні.

***Виклад основних результатів дослідження*.** Аналіз вітчизняних і зарубіжних літературних джерел переконливо засвідчує, що суть, глибина, якість і темпи аграрної реформи знаходяться у прямій залежності від удосконалення земельних відносин, які були однією з основних причин занепаду сільського господарства. Державна монополія на землю виявилась згубною не тільки для селянства та сільського господарства, а й для держави в цілому.

Конституція України залишила питання структури власності на землю як ключове в земельній політиці [5]. Власність – це необхідна умова для економічної волі та життя окремої людини і всієї держави. Земельний кодекс України (25 жовтня 2001 р. № 2768-ІІІ) остаточно розв’язав проблему форм власності на землю [4]. В Земельному кодексі визначено три рівноправні форми власності: приватна, комунальна і державна.

Приватна власність на землю є домінуючою базою аграрних перетворень. Світовий досвід доводить, що для вирішення аграрної проблеми іншого не може бути.

Земельна реформа на думку доктора економічних наук, професора В.М. Трегобчука включає відносини володіння, користування і розпорядження земельними ділянками з метою підвищення економічної ефективності та екологічної безпеки використання суспільством земельних ресурсів, а також забезпечення регульованого земельного обігу в державі, захисту прав будь-якого землевласника і землекористувача [6].

Необхідність реформування земельних відносин в Україні була визнана ще на початку 90-х років. Так, 18 грудня 1990 року Верховна Рада Української РСР прийняла Постанову № 563-ХІІ "Про земельну реформу" [8], відповідно до якої всі землі республіки були оголошені об'єктом реформи. Завданням цієї реформи було визнано перерозподіл земель з одночасним наданням їх у довічне успадковуване володіння громадянам, постійне володіння підприємствам, установам і організаціям, а також у користування з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатоукладної економіки, раціонального використання й охорони земель.

У березні 1992 року Верховна Рада вже незалежної України прийняла прогресивний на той час Земельний кодекс і Постанову № 2200-ХІІ "Про прискорення земельної реформи і приватизації землі" [7]. Прийняття цих актів дозволило почати процеси роздержавлення, паювання і приватизації землі в аграрних підприємствах. Декрет Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року № 15-92 "Про приватизацію земельних ділянок" дав можливість безоплатно передавати в приватну власність присадибні земельні ділянки для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), садівництва, дачного і гаражного будівництва, у межах норм, встановлених Земельним кодексом України.

Початковий етап реформування земельних відносин передбачав роздержавлення землі, тобто передачу її в колективну власність сільськогосподарським підприємствам. Земля передавалася за умови, що на вимогу членів підприємств вона буде розпайована і, при потребі, поділена в натурі на земельні ділянки із статусом приватної власності.

Указ Президента України від 10 листопада 1994 року № 666/94 „Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва" [2] прискорив завершення процесу роздержавлення землі.

Логічним продовженням цього процесу став Указ Президента України від 8 серпня 1995 року № 720/95 "Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям" [3]. Ним передбачався розподіл земель (як правило, без виділення в натурі), переданих у колективну власність недержавних сільськогосподарських підприємств, на земельні частки (паї), і видача членам цих підприємств сертифікатів єдиного зразка, що гарантують право на земельну частку (пай) в земельному масиві, що знаходиться у колективній власності. Тобто володарі сертифікатів мали право вільного виходу з підприємства із своїми земельними частками (паями) та виділення їх в натурі (на місцевості). В основному до кінця 1999 року початковий етап земельної реформи було завершено.

Академік П.Т. Саблук відмічає, що на першому етапі земельної реформи було розроблено механізм її здійснення, який полягає в реалізації комплексу правових, технічних та організаційних заходів, а саме: роздержавлення земель із визначенням категорій земель, що залишається в державній власності; приватизацію земель шляхом передачі її у колективну власність сільськогосподарським підприємствам; паювання сільськогосподарських угідь; видачу сертифікатів на право на земельну частку (пай) громадянам членам колективних та інших недержавних сільськогосподарських підприємств [11].

Новий етап земельної реформи в Україні було започатковано Указом Президента України від 3 грудня 1999 року № 1529/99 "Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки" [4]. Цим Указом було передбачено реформування колективних сільськогосподарських підприємств (КСП) як форми аграрного підприємництва, що не відповідає вимогам ринкової економіки, в господарські структури на засадах приватної власності. Указом було передбачено здійснення організаційних заходів щодо:

• забезпечення всім членам КСП вільного виходу з цих підприємств із земельними та майновими паями та створення на їх основі приватних підприємств, фермерських господарств, господарських товариств та інших суб'єктів господарювання;

• забезпечення встановлення плати за земельну частку (пай);

• виділення єдиним масивом земельних ділянок групі власників земельних часток, які звернулися з заявами про виділення земельних ділянок в натурі;

• надання громадянам можливості розширювати особисті підсобні господарства без створення юридичної особи за рахунок земельних ділянок, одержаних при виділенні земельної частки в натурі;

Цей Указ стимулював процес виділення власникам земельних паїв земельних ділянок реформованих КСП в натурі та оформлення державних актів на право власності на землю.

Розмір земельної частки (паю), що отримують селяни змінюється від 1,1 га до 8,7 га, при цьому середній розмір земельної частки (паю) в Україні складає 4 га.

В Україні з’явився новий прошарок землевласників. Як і будь-який інший власник – землевласник набуває прав власності на землю: це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Право власності на землю набувається і реалізується на підставі Конституції України, Земельного Кодексу, а також інших законів, що видаються відповідно до них. Суб’єктами права приватної власності на землю є громадяни та юридичні особи.

За період проведення земельної реформи (1999-2011 рр.) подолана монополія держави на земельну власність, проведена реорганізація сільськогосподарських підприємств. Громадяни власники земельних часток (паїв), отримали 6,5 млн. державних актів на право власності на земельну ділянку площею майже 27 млн. га, понад 7 млн. громадян отримали земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства, а це ще 2,6 млн. га. Створено майже 42 тис. фермерських господарств, яким передано також 4,3 млн. га земель.

За даними Державного агентства земельних ресурсів в Україні загальна сума виплат за оренду земельних паїв на 2012 рік становить близько 9,4 млрд. грн. (табл. 1). З них селяни-пенсіонери отримали приблизно 4 млрд. грн. або 92,6% потреби. Нині площа земель, переданих в оренду власникам земельних паїв, становить 17,5 млн. га. Середній розмір орендної плати за рік сягає 539 грн. за гектар [1].

Таблиця 1

Оренда сільськогосподарської землі в Україні за 2012 рік [1]

(станом на 01.01.2013)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Адміністративно-територіальна одиниця | Укладено договорів оренди земельної частки (паю) всього | Укладено договорів оренди за строками їх дії більше 10 років | Площа земель переданих в оренду за договорами, тис. га, всього | Загальна сума виплат згідно з укладеними договорами | Із загальної суми нараховано селянам-пенсіонерам | Плата за 1 га на рік, грн. |
| АР Крим | 138969 | 33352 | 632,6 | 217696,7 | 84890,6 | 344,1 |
| Вінницька | 419014 | 71833 | 1020,0 | 657708,3 | 304677,4 | 644,8 |
| Волинська | 76518 | 3629 | 172,4 | 86657,3 | 48373,0 | 502,7 |
| Дніпропетровська | 224547 | 17139 | 1275,7 | 702563,1 | 307640,8 | 550,7 |
| Донецька | 177866 | 57380 | 979,3 | 433951,9 | 165713,8 | 443,1 |
| Житомирська | 152719 | 24154 | 445,4 | 225990,8 | 106863,5 | 507,4 |
| Закарпатська | 4908 | 322 | 8,0 | 2822,2 | 612,1 | 350,9 |
| Запорізька | 177222 | 21726 | 1198,4 | 512803,6 | 229967,6 | 427,9 |
| Івано-Франківська | 92178 | 13759 | 82,5 | 52019,5 | 26869,2 | 630,5 |
| Київська | 252431 | 11514 | 779,6 | 383984,7 | 87687,9 | 492,5 |
| Кіровоградська | 208062 | 17242 | 1040,4 | 682073,3 | 375542,2 | 655,6 |
| Луганська | 131922 | 11145 | 808,1 | 279145,0 | 109588,0 | 345,4 |
| Львівська | 142530 | 11447 | 221,3 | 114640,2 | 50156,9 | 518,0 |
| Миколаївська | 145500 | 21292 | 907,4 | 346611,1 | 124221,3 | 382,0 |
| Одеська | 265548 | 31427 | 1171,6 | 584134,0 | 237053,3 | 498,6 |
| Полтавська | 297039 | 20664 | 1108,5 | 963300,9 | 348430,4 | 869,0 |
| Рівненська | 94705 | 16982 | 230,5 | 143229,3 | 64209,6 | 621,4 |
| Сумська | 200299 | 41504 | 673,4 | 358885,1 | 204358,6 | 532,9 |
| Тернопільська | 249481 | 25279 | 463,8 | 197102,0 | 95649,0 | 425,0 |
| Харківська | 180393 | 50744 | 998,1 | 517457,01 | 171347,7 | 518,4 |
| Херсонська | 13щд6123 | 28661 | 830,9 | 348767,5 | 68900,4 | 419,7 |
| Хмельницька | 316936 | 45058 | 716,1 | 413055,1 | 106909,0 | 576,8 |
| Черкаська | 306887 | 23984 | 798,9 | 744476,1 | 395951,8 | 931,9 |
| Чернівецька | 95413 | 9420 | 121,2 | 65948,1 | 38100,6 | 544,1 |
| Чернігівська | 235703 | 28888 | 781,2 | 377827,9 | 220669,3 | 483,7 |
| Севастополь | 484 | 298 | 0,8 | 772,0 | 0,0 | 965,0 |
| Київ | 0 | 0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Україна** | 4723397 | 638843 | 17466,2 | 9413622,9 | 3974384,0 | 539,0 |

Джерело: 1

***Висновки.***  Злам монополії держави на землю не означає, що всі проблеми у регулюванні земельних відносин вирішені. Домінування адміністративних методів управління земельними ресурсами є доказом того, що ринку землі, як такого в Україні ще не існує. Відсутність ринку земельних ділянок, на думку вчених П.Т. Саблука [11], В.М. Заєць [13] призводить до суттєвого відставання ринкових перетворень в аграрній сфері порівняно з іншими галузями матеріального виробництва.

Слід відмітити, що в жодній країні не існує вільного земельного ринку і необмеженого права приватної власності на землю, безконтрольних операцій купівлі-продажу землі, використання землі власниками або орендарями ґрунтується на суворій відповідальності згідно із правовим режимом, вимогами національного чи місцевого законодавства.

***Бібліографічний список.***

1. Дані Держземагенства. Оперативна інформація щодо укладання договорів оренди та плати за оренду земельних ділянок. Земельних часток (паїв) за 2012 рік ( станом на 01.01.2013) / Урядовий кур’єр. – 2013. - №26. – С.9.
2. Указ Президента України “Про невідкладені заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки” від 3 грудня 1999 року № 1529/99 Зб. Право власності на землю та його захист. – К.: Атака, 2002. – С. 175-278.
3. Указ Президента України "Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям" від 8 серпня 1995 року № 720/95 [Електронний ресурс] / Верховна Рада України / Режим доступу: http: // [www.zakon](http://www.zakon/) 1.rada.gov.ua/cdi-bin/main.cgi.
4. Земельний кодекс України від 25.10.2001, № 2768-111 / Верховна Рада України – Офіц. вид. – Землевпоряд. вісн. –2001. – № 4. – С. 12-55.
5. Конституція України від 01.01.2006 р. / Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти і нормативні документи / Верховна Рада України – Офіц. вид. – К.: Урожай, 1998. – С. 3.
6. Трегобчук В.М. Державне регулювання земельних відносин (досвід розвитку країн) / В.М. Трегобчук, О.С. Пєсков // Проблеми земельних відносин в умовах західного регіону України. - Вісник Львів ДАУ. – Львів. – 1997. - №1. – С.32-35.
7. Постанова Кабінету Міністрів України "Про прискорення земельної реформи і приватизації землі" № 2200-ХІІ від 13 березня 1992 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1992. -№ 25. – С. 355.
8. Постанова Кабінету Міністрів України "Про земельну реформу" №563-ХІІ від 18 грудня 1990 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1991. -№ 10. – С. 100.
9. Багіра М. Земельна реформа і стан формування справжніх господарів на селі / М. Богіра // Землевпоряд. вісн. – 2008. - №2. – С.37-59.
10. Бойко Л. Розмір землекористувань сільгосппідприємств у системі чинників ефективності господарювання / Л. Бойко // Землевпоряд. вісн. – 2008. - №6. – С.63-64.
11. Саблук П.Т. Земельна реформа у системі аграрних перетворень / П.Т. Саблук // Землевпорядний вісник. – №3. – 2001. – С. 20-23.
12. Третяк А. Стан та шляхи розвитку земельних відносин і системи землекористування в аграному комплексі України / А. Третяк // Землевпоряд. вісн. – 2008. - №6. – С.5-7.
13. Заєць В.М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель: монографія / В.М. Заєць. – К.:ННЦ ІАЕ. - 2011. – С.108-109.
14. Федоров М.М. Нормативна грошова оцінка земель як складова механізму регуляторної політики держави / М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2009. - №11. – С.3-10.

**О.В. Семенда. Трансформация земельных отношений в направлении разгосударствления и приватизации: основные этапы и пути ее развития.** В статье рассматривается сущность земельной реформы. Проанализированы этапы проведения ее в Украине. Исследована трансформация земельных отношений и ее влияние на формирование земельного фонда сельскохозяйственных товаропроизводителей.

**O. Semenda. Transformation of land relations in toward denationalization and privatization: milestones and ways of its development.** The paper considers the essence of land reform. The stages of her in Ukraine. Transformation of land relations and its impact on the land resources for agricultural producers.

1. \* Науковий керівник – к.е.н., доцент Коротєєв М.А. [↑](#footnote-ref-1)