

Горлачук В. В.,
Заслужений діяч науки і техніки України,
д-р екон. наук, професор,
завідувач кафедри управління земельними ресурсами,
e-mail: economu15@kma.mk.ua

Мельничук Л. С.,
канд. екон. наук, доцент кафедри менеджменту,
Чорноморський національний університет імені Петра Могили,
м. Миколаїв, Україна,
e-mail: lyuba_melnichuk@ukr.net

УКРАЇНСЬКИЙ ФОРМАТ РИНКОВО ОРІЄНТОВАНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

У статті зроблено спробу донести до читача алгоритм реалізації державної політики розвитку сільських територій. В ній у доступній формі розкрито авторське бачення щодо ситуації, що склалась на сучасному етапі реформування земельних відносин в Україні. Зроблено висновок про недоцільність зняття мораторію на купівлю-продажу земельних паїв, висвітлені питання формування ефективних, суспільно важливих організаційно-правових форм господарювання на землі, обґрунтована соціально-економічна недоцільність розвитку агрохолдингів, які своєю діяльністю заганяють село у глухий кут, розглядаються питання створення на їх основі дочірніх підприємств з реєстрацією за місцем їх географічного розміщення. Приділяється увага питанням адміністративно-територіального устрою сільських територій, акцентується увага на недоцільності формування об'єднаних територіальних громад, визначено засади формування «мінідержав» у державі як новий науковий напрям інноваційного розвитку сільських територій.

Ключові слова: кадастр; зонування; земельні відносини; земельні ресурси; ринок землі; землі сільськогосподарського призначення; місцеві бюджети; сільське господарство; органи місцевого самоврядування; ефективність; земельні ділянки; земельна політика; сільська територія.

Вступ. Тривожний стан сільських територій у широкому сенсі цього слова, свідчить про реальну загрозу гармонії життєдіяльності людей на селі.

На тлі високого спаду виробництва, некерованості економіки, коли поселено інтерес до самого цінного, – до землі, це стало ключовою проблемою нашого суспільства і його інституту – держави. Тим більше, об'єктивно зростає роль землі у сільському господарстві, коли перед багатьма селянами актуальними залишається не як жити, а як вижити, хоча очевидним є те, що сільські території з їх родючими ґрунтами являють собою головний ресурс стрімких змін поліпшення матеріального, культурно-цивілізаційного і духовного життя, суспільного виробництва в інтересах селян та всього українського суспільства. Земля – це живильне середовище зростання соціально-економічних можливостей не тільки конкретної території, але і України, в цілому.

Але те, що нині відбувається у системі земельних і виробничих відносин, породжене спотвореною земельною реформою потребує глибокого переосмислення сутності цих процесів, пробудження аргументованого

інтересу до виведення національної економіки, в тому числі однієї із її складових – аграрної економіки із затяжної кризи на якісно новий рівень, повністю реалізувати наявний земельний потенціал, здобувши конкурентні переваги на внутрішньому і зовнішньому ринках.

Все це свідчить про те, що постає необхідність дослідження питань стратегії і тактики розвитку сільськогосподарського землекористування, адекватного ринковим умовам та інтересам селян.

Важливо зосередити увагу на методологічному «прориві» щодо формування ефективної ринково-орієнтованої системи сільськогосподарського землекористування, оскільки до сьогодні така система практично не створена.

Актуальність питання загострюється у зв'язку із зняттям мораторію на купівлю-продажу земельних паїв, об'єднанням територіальних громад, децентралізації влади та посилення ролі місцевого самоврядування.

З цих позицій завдання формування методологічних аспектів гармонійної адаптації сільськогосподар-

ського землекористування до потреб сучасного українського соціуму, в умовах економічної нестабільності, є особливо актуальним.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій. Проблемам побудови ідеальної моделі сільськогосподарського землекористування, в рамках якої досягається висока продуктивність орних земель, її екологічна безпека, досягається компроміс між владою і сільськогосподарським товаровиробником, присвячено праці найавторитетніших українських і зарубіжних вчених, як Д. Бабміндра, І. Бистряков, О. Варламов, С. Волков, Г. Гуцуляк, Д. Добряк, Н. Коатун, П. Кулинич, П. Лойко, А. Мартин, Л. Новаковський, С. Носов, І. Перович, П. Саблук, А. Сохнич, М. Ступень, А. Третяк, М. Федоров, М. Хвесик, В. Юрчишин та ін.

Відзначимо, що кожний із приведених дослідників розкривають вироблені нами питання раціоналізації землекористування, не доводячи ефективність пропонувананих методів та інструментів до реалізації у виробництві.

У результаті цього їх дослідницькі завдання виявились неефективними з точки зору досягнення певного результату. Як правило, більшість вищепроведених дослідників не обтяжували себе аргументами доцільності чи недоцільності проведення земельної реформи у контексті цивілізованого суспільноприйнятого формату. Їх наукові публікації сприймаються як *post factum* вже проведеної державною владою земельної реформи, хоча мало б бути навпаки. Їх наукові розробки могли б стати основним імпульсом для закладання підвалини проведення земельної реформи за найкращим сценарієм.

Поширеною помилкою залишається звужене тлумачення багатьма дослідниками важливості зняття мораторію на купівлю-продажу земельних паїв як умову функціонування механізмів забезпечення ефективного використання земельних ресурсів.

В багатьох публікаціях викладено суперечливі погляди у ракурсі організаційно-правових форм господарської діяльності на землі, що стоїть на заваді реальним тенденціям розвитку сільських територій. Але це не означає руйнування всієї системи цінностей сучасної вітчизняної науки, а навпаки, розвитку, збагаченню і побудові на цій основі сутності ефективного сільськогосподарського землекористування євроінтеграційного зразка. У цьому зв'язку, авторами у цій статті розглядаються можливості подолання суперечок у масовій свідомості людей щодо осмислення процесів, які відчуються у сільськогосподарському землекористуванні, осмислення проблем взаємодії держави і суспільства та ін.

Обговорення проблеми. Земельна реформа сьогодні стала найважливішим атрибутом українського соціуму, яка віддзеркалює в собі ліквідацію монополії держави на земельну власність, запровадження приватної власності на землю та платність землекористування, створення нових організаційно-правових форм господарювання, закладено основи функціонування ринку земель, помітною стала система ринкового земельного законодавства та ін.

Безпрецедентність феномену земельної реформи полягає в тому, що у власність населення безоплатно передано майже 30 млн га землі, нормативна грошова оцінка якої складає понад 800 млрд грн. Земельна реформа за задумом мала б стати «золотим зерном» добробуту нації, джерелом справедливої конкуренції, та свободи економічної діяльності на землі.

Але, як виявилось, земельна реформа, спрямована на зміну земельного ладу та форм власності, – це ілюзія, або у кращому випадку побажання її розвитку в інтересах суспільства. Вольових зусиль держави у ракурсі проведення земельної реформи виявилось недостатньо, щоб подолати економічну та соціальну кризи. Держава не спрямувала трансформаційних процесів у сфері земельних відносин та управління земельними ресурсами у русло конструктивної роботи із суспільством, селянами та органами місцевого самоврядування, що і стало причиною конфліктності соціальної дійсності.

Екстраполяція ідеї земельної реформи на весь вітчизняний простір стала причиною того, що якщо у далекому 1990 році Україна і її аграрний сектор була за крок до світового лідерства, то всього лише через декілька років реформи було «вбито» село і всі його соціокультурні цінності шляхом паювання земель, відсутності принципів реалізації адекватної державної політики, ігнорування пропозицій науковців, втрати балансу сил між центром і територіальними громадами та інші негативи, які гармонійно не узгоджувались з потребами людей.

Йдеться про те, що не було б реформи – не було б проблем у людській життєдіяльності.

Судячи із соціальних відносин, які склалися у земельній сфері, реформа готовилась для багатих, але з легкої руки селян. Як розуміти той факт, що селяни отримали земельні паї, не маючи матеріально-фінансових ресурсів для організації господарської діяльності на них, не маючи практичного досвіду самостійно працювати на землі, будучи безвідповідальними перед на родом і перед собою.

Власне завдяки цьому свої земельні паї селяни вимушені були здавати в оренду «акулам» земельного бізнесу, які замахнулись на концентрацію в одних руках сотень тисяч гектарів землі, перетворюючи її у джерело надприбутків, занедбавши такі важливі галузі сільського господарства, як тваринництво, переробку сільськогосподарської сировини та інші види діяльності, без яких неможливо підвищити продуктивність кожного гектара землі до рівня її продуктивності Європейських країн. Розвиток цих процесів виявився головною причиною відчуження селян від землі, втрачено контроль на процесом збереження і відтворення родючості ґрунтів, зруйновано систему податково-бюджетної політики як складової єдиної політики у країні.

Люди на селі, не маючи у собі сил протидіяти багатіям і їх прихильникам, зневірені у краще майбутнє свого життя, ринкові цінності, які тісно пов'язані з їх інтересам та ін. Відсутність роботи, медичного обслуговування, елементарних речей, необхідних для забезпечення життєдіяльності людей стали звичним явищем на селі.

На рідній землі люди вимирають, а влада лише лукавить, що дбає про народ, надає, так звані, субсидії для бідних, одночасно піднімаючи тарифи на комунальні послуги (газ, тепло та ін.).

Саме тому, така модель земельної реформи виявилась неефективною як для держави, так і для селянина, хоча особливо вигідна для задоволення інтересів окремих соціальних груп – правлячої еліти.

Таким чином, можна стверджувати, що головна мета земельної реформи повинна була полягати не у передачі у приватну власність орних земель колективних сільськогосподарських підприємств (КСП), а в оренду на основі аукціонних торгів. З погляду соціальної справедливості це має велике значення для задоволення потреб у землі теперішнього і майбутніх поколінь.

Не завадить підкреслити, що в Конституції України і згадки немає про паювання земель КСП, відповідно аргументи політиків у масовій свідомості людей про важливість паювання земель були непереконливі і носили оманливий характер.

На жаль, доводиться констатувати той факт, що уряд України розв'язання земельного питання розглядає через призму зняття мораторію на купівлю-продажу земельних паїв. Є очевидним, що така постановка питання являє собою найгіршу комбінацію розв'язання земельного питання, в результаті чого сільські території ще більш стануть відкритими для великих корпорацій, що призведе до цілої низки деструктивних для землі та економіки явищ, а саме – монополізації ринків сільськогосподарської продукції, узурпації економічної влади, різкого контрасту у рівнях доходів, ліквідації конкуренції та ін.

У цьому контексті зняття мораторію на купівлю-продажу земельних паїв не мають нічого спільного із збалансованим економічним та соціальним розвитком сільських територій, добробуту селян та держави в цілому, а тим більше не стають поштовхом для забезпечення високої ефективності сільськогосподарського виробництва.

Зробимо ремарку, що в Угорщині і Чехії взагалі не проводилось паювання земель, не ліквідовувались колективні форми господарювання у Білорусі, Ізраїлі, Японії та багатьох інших країнах, які сьогодні успішні та результативні на шляху досягнення ціннісних орієнтацій та інтересів.

З цих позицій автори акцентують увагу на тому, що передумову ефективного розвитку сільськогосподарського землекористування слід розглядати у контексті об'єднання всіх наявних на відповідній території земельних паїв у цілісний один або декілька земельних масивів, використовуючи їх на засадах спільної часткової власності на земельні ділянки. Об'єднання земельних паїв об'єднаної чи необ'єднаної територіальної громади для спільного крупно товарного виробництва є кращою альтернативою організації виробництва і праці. Це наш український вибір розвитку успішної країни та її економіки, незалежно від того чи це буде симбіоз об'єднаних територіальних громад з наступною децентралізацією влади і повноважень чи без такого об'єднання сучасних адміністративно територіальних одиниць. Звернемо увагу, що з цією

метою Уряд України готуватиме сприятливі передумови для надійного закріплення інтересів селян та економічних інтересів держави у формі поєднання ринково-приватних та державно-регулюючих мотивів. Стратегічність механізму такого регулювання полягає у частковому державному бюджетуванні сільських об'єднань територіальних громад. Але щодо бюджетування адміністративно-територіальних одиниць існуючого формату держава не бере на себе виконання своїх прямих соціальних завдань.

При цьому, треба особливо підкреслити, що формування об'єднаних територіальних громад на всьому просторі України є на сьогодні малоперспективною справою. Суспільство не готове до таких трансформаційних процесів, і, власне, влада не може йти насильницьким шляхом до такого об'єднання. Виходячи з важливості розвитку сільських територій, їх високої ролі у забезпеченні продовольчої, а відтак, національної безпеки державі найпростіше і найефективніше бюджету вати і не об'єднані адміністративно-територіальні одиниці (сільські ради). Що змінюється від того, коли держава, виконуючи свою розподільчу функцію визначила за доцільне виділити об'єднаній територіальній громаді 4 млн грн, але можна було виділити і по одному мільйону гривень кожній із чотирьох сільських рад, які відмовились об'єднуватись. З іншого боку, процес управління земельними ресурсами в рамках об'єднаних територіальних громад ускладнюється з причин психологічної несумісності окремих територій, що пропонуються до об'єднання та ін.

Ноу-хау економічної безпеки криється у тому, щоб кожний власник земельного паю був залучений до сільськогосподарського виробництва, як вже згадувалось, на засадах спільної часткової власності на землю.

Приведемо приклад. Якщо орендар за один гектар орних земель в кінці маркетингового року зможе заплатити в середньому 800-1000 грн, але на відновлення гумусного сану ґрунту, збереження його родючості, що важким тягарем лягає на власника, потрібно щорічно витратити щонайменше 2-3 тис грн, тобто у 2-3 рази більше від розміру отриманої орендної плати.

Але виходячи із розміру земельного паю (паїв), кон'юнктури ринку кожна українська сім'я при його площі 7-10 га, будучи залучена до процесу виробництва, зможе щороку заробити в середньому 100-120 і більше тисяч заробітної плати, контролюючи процеси, що не дозволяють знижувати родючість ґрунту.

Ось де достаток. Ось де органічне поєднання економічної ефективності і соціальної справедливості.

У сучасних земельних відносинах надзвичайної ваги набуває подолання проблем із агрохолдингами, які стоять на перешкоді радикального оновлення сільських територій. Передусім йдеться про те, що агрохолдинги не виправдали довіри у власників раїв на кращі умови проживання людей на селі. Вони не несуть соціальної відповідальності за якість життя селян, за стан землі, не дають додаткових переваг у зростанні частки доданої вартості у порівнянні з іншими організаційно-правовими формами господарювання, не забезпечують гармонізації розвитку таких галузей як рослинництво і тваринництво. Логіка їх

діяльності не узгоджується з логікою гуманізації, підпорядкованості інтересам всебічного розвитку людей, на території яких вони використовують земельні паї.

Для усунення, у певній мірі, цього недоліку, важливо здійснити диверсифікацію агрохолдингів, створивши таким чином, мережу дочірніх підприємств у рамках адміністративно-територіальних одиниць, з відповідною їх реєстрацією як суб'єкта господарської діяльності, що забезпечить надходження податків до місцевих бюджетів. На нашу думку, вони нестимуть корпоративну соціальну відповідальність за соціально-економічний стан відповідної території.

В цілому, великі агрохолдингові компанії, зосередивши у своєму користуванні сотні тисяч гектарів орендованих орних земель, є найбільшою паразитуючою формою підприємницької діяльності, оскільки ними привласнюється земельна рента, яка не супроводжується затратами на її виробництво. Тобто завдяки «масштабності» земельної площі навіть при незначній доходності з одиниці площі загальна дохідність зростає у декілька разів, в результаті чого формується проблемне поле суперечностей у сучасному українському суспільстві.

Це зумовлено тим, що власник земельного паю і орендар не суміщені як єдине ціле, маючи різні інтереси до бізнесу і від бізнесу. Досягнення такої відповідності забезпечується лише у випадках використання земельних паїв на засадах спільної часткової власності на землю.

З огляду на вищеприведене у вітчизняній економічній політиці заporукою успішного, соціально-орієнтованого розвитку сільських територій є не агрохолдинги чи їх дочірні утворення, а комунальні сільськогосподарські підприємства, які займатимуться не тільки землеробством, але й тваринництвом, переробкою сільськогосподарської сировини на борошно, крупу, молоко, м'ясопродукти, кормовиробництвом та цілої низки інших видів діяльності, які притаманні сучасним сільським територіям і впливають із можливостей природних фінансових, технічних, людських та інших ресурсів.

Щоб подолати сімейні безробіття автори кожну окрему сільську адміністративно-територіальну одиницю розглядають як мінідержавне утворення із власною економікою, цілями, інтересами і мотивами всіх учасників спільної власності та відповідальності за всю соціальну систему. Діапазон видів господарської діяльності можна орієнтовно представити у вигляді таких багатогалузевих кооперативів, які здійснюють свою діяльність у сфері:

- рослинництва і тваринництва;
- переробки сільськогосподарської продукції;
- рибництва і бджільництва;
- будівельної діяльності;
- меліоративної діяльності;
- народних промислів;
- торгівлі і надання послуг;
- рекреаційної, оздоровчої і природоохоронної діяльності;
- автоперевезення;
- житлового і дачного будівництва;

- муніципальної міліції;
- медичного обслуговування;
- інших видів діяльності (збір горіхів, ягід, грибів, виробництва соків і вина тощо), які можуть поповнити надходження до місцевих бюджетів.

Зважаючи на вище приведене кожне мінідержавне утворення має реальний шанс забезпечити зростання продуктивності у 8–12 разів, ставши в один ряд із країнами Європейського союзу та інших розвинутих країн. Для цього є економічне підґрунтя, самперед, це те, що за своїм економічним потенціалом Україна є «кремнієвою долиною» Європи, здатною забезпечувати високий рівень конкуренції, що відповідає задоволенню потреб споживачів, і є останнім шансом виведення економіки на рівень високорозвинених економік Європи і світу.

Одночасно слід враховувати, що утворення об'єднаних територіальних громад породжує нові проблеми, зумовлені зміною формату системи кадастрового зонування. Малоприваблива перспектива може очікувати Україну із зміною ідентифікаційних центрів вже зареєстрованих земельних ділянок, яких «на даний час налічується більше 25 млн одиниць [1]», що виражається затратами матеріальних, фінансових і трудових ресурсів так потрібних для втілення інших реформаційних заходів. Крім того, доведеться чекати ще багато років, щоб відпрацювати єдину методику виконання цього виду робіт. Це ще раз свідчить про недоцільність поспішності в об'єднанні територіальних громад найближчим часом. Сьогодні важливим є забезпечення умови підвищення, самперед, життєвого рівня селян, соціального їх захисту, розбудувати систему ціннісних взаємовідносин у суспільстві та ін. І цим нехтувати не можна.

Висновки. Автори, не претендуючи на роль першовідкривачів в царині дослідження глибоких кризових явищ у сільськогосподарському землекористуванні розкривають власні погляди на підходи, оцінку та аналіз соціально-економічної та політичної ситуації у сільськогосподарському землекористуванні і методи та інструменти вирішення цих питань у ракурсі виходу аграрної економіки на якісно і кількісно вищий рівень свого економічного розвитку, не шукаючи розуміння і одобрення «натовпу», сподіваючись, що таке розуміння рано чи пізно прийде у суспільство.

В цілому, для отримання позитивних соціально-економічних результатів у сільськогосподарському землекористуванні, привернено увагу до висвітлення і вирішення таких дев'яти стратегічно-тактичних завдань:

1. Земельна реформа, яка виникла більш спонтанно, аніж є законно визнаною, не виправдала мрій і сподівань селян, оскільки вона робилась для багатих і є антиконституційною. Влада не оцінила того факту, що землю потрібно було передавати не у приватну власність оскільки від цього ефективність використання землі залежить мало, а в користування для ведення бізнесу на землі.

2. Визначальною заporукою розвитку соціально-орієнтованого ринку земель сільськогосподарського призначення є недопущення фактору адміністратив-

ного впливу на зняття мораторію на купівлю-продажу земельних паїв.

3. У випадку тривалої політичної суперечки урядом України може знайтись достатньо «підстав» для зняття мораторію на купівлю-продажу земельних паїв. Власники цих паїв повинні усвідомлювати згубність таких дій Уряду, посиливши пильність, щоб утриматись від продажу землі, як головного джерела добробуту селян. Потрібно дружно стати на захист землі не тільки від чужоземців, але і від доморощеної влади.

4. Оптимальний варіант використання земельних паїв вказує на необхідність процесу об'єднання власників паїв на відповідній території з наступним використанням їх на засадах спільної часткової власності, в результаті чого буде досягнуто соціальну справедливість на селі, добробут, реалізованість людського потенціалу та економічний розвиток аграрної сфери економіки.

В результаті цього утворюються, так звані, кооперативні об'єднання, які є кращою формою організації земельних і виробничих відносин, важливою умовою високоєфективної економіки аграрного сектора.

5. Сучасна конструкція незрілих організаційно-правових форм господарювання на землі вступила у різке протиріччя із «старою» колективною формою господарювання на землі, яку необгрунтовано звинувачують в усіх бідах на селі. Але, причина тут криється у колективній формі господарювання, яка була однією з найкращих форм організації виробництва і праці, а в командно-адміністративній системі управління, яка непрофесійно керувалась політичними, а не економічними ідеалами.

Будь-яка із форм господарювання нічого не варта, якщо вона служить окремим індивідам. Саме тому, майже всі, нині діючі сільськогосподарські підприємства, крім колективних і комунальних «паразитуєть» на привласненні значної частки земельної ренти, отриманої без затрат праці на її виробництво, завдяки впливу сил природи. Ніхто немає права привласнити собі ренту, але мають право на дохід від підприємницької діяльності.

Та найбільш показово ілюструють соціально-економічну кризу і конфронтаційні відносини і дії на селі агрохолдинги, які орендуючи земельні паї на обширних територіях України, привласнюють доволі великі суми земельної ренти, яка їх по праву не належить. Причому, тут спрацьовує ефект «масштабності» – чим більша площа землі, тим більша земельна рента. Крім того, агрохолдинги традиційно ігнорують державну реєстрацію холдингових компаній за місцем оренди землі, через що податки не надходять до місцевих бюджетів, залишаючись в інших обласних центрах та столиці України, зокрема, не підтримуючи розвитку соціальної сфери за місцем оренди землі.

В такому разі економічна політика агрохолдингів зорієнтована не на гармонію поєднання різних галузей аграрного сектора економіки, а лише переважно

землеробства, в результаті чого спостерігається відсутність взаємоузгодженого використання ресурсного потенціалу сільськогосподарського землекористування для досягнення економічних цілей.

6. Враховуючи ту обставину, що землекористування агрохолдингів створені на базі земельних паїв, отриманих в оренду, переважно, на 49 років, сучасна економічна ситуація потребує диверсифікації їх на дочірні підприємства в рамках адміністративно-територіальних одиниць з державною реєстрацією за місцем їх географічного розміщення, що забезпечить умову несення соціальної відповідальності перед сільськими громадами, органами влади та ін.

7. У вітчизняній економічній політиці необхідно створити умови диверсифікації господарської діяльності на селі із створенням мережі гармонійно поєднаних між собою кооперативів, які у сумарному виразі забезпечують всі сфери життєдіяльності на селі.

8. Стратегічний економічний та політичний курс реального розвитку адміністративно-територіальних одиниць може бути досягнутий за умови усвідомлення ролі і значення «мінідержави» в державі. Для кращого розуміння суті цього феномену пояснимо, що «мінідержаву» ми розглядаємо як утворення, в якому налагоджено виробництво всіх товарів і послуг (подібно як у державі), які потрібні споживачу, існує повна зайнятість людей суспільно-необхідною працею з відповідною заробітною платою. Що головне, то це міжфункціональний зв'язок у ланці сировина-переробка-збутова діяльність-продумана система послуг-розподіл коштів від виручки, оскільки сировинна економіка ніколи не буде ефективною та конкурентоспроможною на внутрішньому і зовнішньому ринках.

9. Децентрація влади і повноважень в Україні, фінансових потоків та ін. не повинна бути «прив'язана» до об'єднаних територіальних громад, оскільки їх формування зустрічає великий опір з боку селян. Сьогодні, коли відсутній транспортний зв'язок між населеними пунктами, відсутність якісної дорожньої мережі, психологічна, ментальна, політична несумісність людей різних територій з жорстким протистоянням за місце на ринку, недовіра до інституту державної влади та ін., піднімати це питання не на часі. Кращою альтернативою форми організації території, яка може сформувати передумови економічного зростання сільських територій є збереження сучасних адміністративно-територіальних одиниць з використанням можливостей стимулюючої податково-бюджетної політики держави.

Крім того, зміна адміністративно-територіального устрою держави буде вимагати надзвичайно великих матеріальних і фінансових затрат на коригування системи кадастрового зонування, зміну ідентифікаційних номерів земельних ділянок, кількість яких складає понад 25 млн одиниць, які містяться у реєстраційній базі. Україна сьогодні до цього не готова.

Список використаних джерел

1. Перович І. Л. Кадастр в системі адміністрування земельними ресурсами: теорія і практика. Авторефер. на здобуття наук. ступеня д.т.н. – Київ. – 2017. – 11 с.
2. Сохнич А. Я. Роль земельних ресурсів у формуванні ринкової економіки. Збалансоване природокористування. – № 2, 2016. – С. 123–126
3. Третяк А. М. Бабміндра Д. І. Земельні ресурси України та їх використання / А. М. Третяк, Д. І. Бабміндра. – К. : ТОВ «ЦЗРУ». – 2003. – 143 с.
4. Бабміндра Д. І. Наукова передумова земельної реформи-формування підприємств різних форм власності / Д. І. Бабміндра, Д. В. Буша, С. В. Пекшин, М. О. Недвига // Вісник Запорізького національного університету. Економічні науки. – 2013. – № 1. – С. 5–9.
5. Новаковський Л. Сучасні проблеми регулювання земельних відносин в Україні / Л. Новаковський // Землевпорядний вісник. – 2013. – № 6. – С. 2–6.
6. Саблук П. Аграрна складова в економічних реформах України / П. Саблук // Вісник Національної академії наук України. – 2001. – № 2. – С. 43–59.

*В. В. Горлачук,
Л. С. Мельничук,*

Черноморський національний університет імені Петра Могили, г. Николаев, Україна

**УКРАЇНСЬКИЙ ФОРМАТ РИНОЧНО ОРИЄНТОВАНОГО СЕЛЬСЬКОХОЗЯЙСТВЕННОГО
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

В статье сделана попытка донести до читателя алгоритм реализации государственной политики развития сельских территорий. В ней в доступной форме раскрыто авторское видение ситуации, сложившейся на современном этапе реформирования земельных отношений в Украине. Сделан вывод о нецелесообразности снятия моратория на куплю-продажу земельных паев, освещены вопросы формирования эффективных, общественно важных организационно-правовых форм хозяйствования на земле, обоснована социально-экономическая нецелесообразность развития агрохолдингов, которые своей деятельностью загоняют село в тупик, рассматриваются вопросы создания на их основе дочерних предприятий с регистрацией по месту их географического размещения. Уделяется внимание вопросам административно-территориального устройства сельских территорий, акцентируется внимание на нецелесообразности формирования объединенных территориальных общин, определены принципы формирования «минидержав» в государстве как новое научное направление инновационного развития сельских территорий.

Ключевые слова: кадастр; зонирование; земельные отношения; земельные ресурсы; рынок земли; земли сельскохозяйственного назначения; местные бюджеты; сельское хозяйство; органы местного самоуправления; эффективность; земельные участки; земельная политика; сельская территория.

*V. V. Horlachuk,
L. S. Melnychuk,*

Petro Mohyla Black National University, Mykolaiv, Ukraine

UKRAINIAN ATTRIBUTE OF MARKET ORIENTED AGRICULTURAL LANDSCAPING

The article attempts to convey to the reader an algorithm for realization of the state policy of development of rural territories. The author's vision for the situation at the present stage of reforming land relations in Ukraine is presented in an accessible form. The conclusion is made on the inappropriateness of lifting the moratorium on the purchase and sale of land shares, the issues of the formation of effective, socially important organizational and legal forms of management on the ground, the social and economic impracticability of agrarian holdings development, which by their activity drive the village to a standstill, is substantiated, the issues of creation on their based subsidiaries with registration at the place of their geographical location. Attention is paid to the issues of the administrative-territorial structure of rural territories, attention is drawn to the inappropriateness of the formation of united territorial communities, the principles of the formation of «mini states» in the state are defined as a new scientific direction of innovative development of rural territories.

Key words: cadaster; zoning; land relations; land resources; the market of the land; the land of the agricultural purpose; local budget; landed politics; rural areas.

Рецензенти: *Великий Ю. В.,* д-р екон. наук, професор;
Навроцький С. А., д-р екон. наук, професор.

© Горлачук В. В., Мельничук Л. С., 2017

Дата надходження статті до редколегії 21.06.2017