

**Горлачук В. В.,**  
д-р екон. наук, професор кафедри економіки підприємства  
та землеустрою Чорноморський державний університет  
імені Петра Могили, м. Миколаїв, Україна

**Дзюбак К. М.,**  
аспірант кафедри економіки підприємства та землеустрою,  
Чорноморський державний університет  
імені Петра Могили, м. Миколаїв, Україна

---

## **ПИТАННЯ КОМПРОМІСУ ЩОДО ВТІЛЕННЯ В ЖИТТЯ ЕФЕКТИВНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

*У статті розглянуто питання компромісу між державою та громадянами для реального провадження ефективного сільськогосподарського землекористування. Об'єктом дослідження є процес формування системи ефективного сільськогосподарського землекористування. Предметом дослідження є теоретико-методологічні підходи ефективного сільськогосподарського землекористування в умовах децентралізації влади.*

*Сформульовано модель ефективного землекористування, яка базується на принципах соціально-екологічної орієнтованості, ринковоорієнтованого землеустрою, на енергетично ефективному механізмі використання ґрунту. Зроблено висновок про те, що ядром справжньої земельної реформи є надання землі в оренду на засадах спільної часткової власності на землю з метою створення горизонтальних корпоративних структур.*

**Ключові слова:** проект землеустрою; корпоратизація; земельні паї; модель землекористування; земельна реформа; ринково орієнтовна система.

**Постановка проблеми.** Роль сільськогосподарського землекористування в економіці нашої країни складно переоцінити. Саме від його розвитку та організації використання землі залежить забезпечення людей продуктами харчування, значною мірою одягом, взуттям та іншими життєво важливими видами продукції. Практично майже третина валового доходу країни створюється завдяки сільськогосподарському землекористуванню.

У цьому зв'язку проблема раціонального землекористування завжди лишатиметься пріоритетною в ідеології сучасної економіки аграрного сектору України. Для його формування є відповідні умови й фактори, а саме: відмінний клімат; наявність 67 % сільськогосподарських угідь, що розміщені на чорноземних ґрунтах; сприятлива урбанізація, здатна змінити обличчя агросфери; великі можливості інтелектуального капіталу нації (система освіти, комп'ютерне забезпечення, системи зв'язку, бази даних, інтелектуальна власність), що дозволяє створити конкурентоспроможне сільськогосподарське землекористування.

Проте макро-, мезо- та мікроекономічна ситуація, що склалася в Україні та її районах, політична нестабільність, відсутність інвестиційної політики держави та інших економічних суб'єктів дозволяють стверджувати, що земельної реформи в Україні не відбулося, швидше навпаки – це стало великим

розчаруванням українського суспільства. Власне, початок земельної реформи став точкою відліку, від якої через непрофесійність влади, політичної еліти та відсутність стратегічного бачення розвитку земельних відносин і використання землі й почався розвал аграрного сектору в економіці, збідніння населення, зростання безробіття, зникнення середнього класу, погіршення стану дітей, молоді, сім'ї та ін.

У таких умовах назріла свідомо обґрунтована необхідність у створенні нової економічної моделі землекористування, нових методологічних підходах до формування ефективної ринково орієнтованої системи сільськогосподарського землекористування. Саме тому відзначається, що ключовим елементом реформи в землекористуванні та дієвим інструментом осмислення негативних тенденцій його еколого-економічного розвитку повинен стати процес децентралізації прав і повноважень центральних органів влади, за якого пропонується об'єднати українське суспільство для можливості використання земельних ресурсів та створення на цій основі системи ефективних сільськогосподарських землекористувань.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Водночас упродовж останніх років з'явилося немало наукових праць, наукових шкіл, у яких обґрунтовують ефективність сучасної земельної реформи, її розглядають як панацею щодо подолання соціально-економічних та екологічних проблем на селі, умову

задоволення потреб суспільства, що невинно зростають [1; 2; 3; 4]. Нині лунають гучні слова політиків, окремих учених-економістів і практиків про те, що земельну реформу завершено. Інша ж група дослідників стверджує, що її буде завершено після зняття мораторію на продаж земельних часток (паїв) і т. д. [5; 6; 7]. Але чудово розписані світоглядні позиції щодо формування стратегії та політичного розвитку ефективного сільськогосподарського землекористування не мають нічого спільного з темпами його економічного росту та ефективності в цілому. Є підстави стверджувати, що так звана «кланова ментальність» служить не народу, а обслуговує владу, що суперечить принципу гармонізації формування в суспільстві нової системи цінних пріоритетів, за яких розкриваються глибинні основи підвищення ефективності сільськогосподарського землекористування, що впливають із процесу виробництва, переробки та реалізації виробленої сільськогосподарської продукції, розумного розподілу результатів виробленої продукції на рівні державного й місцевого бюджетів.

**Виділення раніше невирішених частин загальної проблеми.** Власне, поспішність, невваженість та розрізненість поглядів українських учених-економістів, практиків не дозволяє сформулювати в державі єдину позицію щодо стратегії розвитку землекористування, що породжує економічну відсталість країни. Проте створення системи ефективних сільськогосподарських землекористувань потребує найбільш ретельного осмислення теоретичних та методологічних питань, пов'язаних із переходом до інноваційної соціально-орієнтованої моделі розвитку сільськогосподарського землекористування, яке не отримало свого кінцевого розв'язання, хоча від його розвитку залежить майбутній сценарій економічних, політичних, соціальних, ментальних та інших перетворень в аграрному секторі економіки, що й обумовило актуальність цієї статті.

**Формулювання цілей статті (постановка завдання).** У цьому зв'язку метою дослідження є розроблення теоретико-методологічних підходів щодо організації використання земель в аграрному секторі економіки в контексті децентралізації прав і повноважень органів влади та виробленні на цій основі практичних рекомендацій щодо формування системи сільськогосподарських землекористувань, що відповідає економічним та соціальним бажанням суспільства, нормалізації якісного стану природного середовища.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Історичний досвід та сучасна практика свідчать, що побудувати ефективне сільськогосподарське землекористування можна тільки за умови нового світогляду, здатного реагувати на складні й часом суперечливі виклики сучасної історії. Адже на 25-му році незалежності Україна не змогла сформувати земельні відносини, які були б імплементовані в інтереси всього суспільства, у першу чергу, в інтереси сільського населення, що дозволило б фундаментувати суспільство. Стратегія земельних відносин, сформована державою, значною мірою прийнята владною елітою у власній інтерпретації, закріпивши за собою великі площі земельних просторів.

Причому українські багатії не пов'язують свого майбутнього з українською державою. Як відзначає О. Панарін [8, с. 56], «Нова еліта не ототожнює себе з «цим» народом і її «ми» більше стосується міжнародних центрів влади – інтернаціоналізму, глобалізму, ніж етичного населення. Вона тримає капітали, має вілли, навчає своїх дітей – не в «цій» країні. Відповідно, доля цієї країни її цікавить найменше». У цьому зв'язку дуже влучно зазначив М. Гордієнко [9, с. 25], що «нинішній вітчизняний істеблішмент уособлює квазіеліту, яка не здатна адекватно відповідати викликам глобалізованого світу, гідно захищати національні інтереси». Ще більш виразно констатує Ю. Габович [10, с. 13]: «така страшна, бездарна, порочна, злочинна й ненаситна «еліта», яка уже не допускає свого відчуження від влади».

З огляду на дискредитацію ідеї земельної реформи самою державою, відчуженості держави від громадськості, байдужості власників земельних часток (паїв) до їх раціонального використання нині настав саме той момент, коли дійсно можна протистояти деструктивним силам, які роблять суперечливі виклики суспільству, орієнтовані на постійні потрясіння та майбутнє послаблення.

У цьому зв'язку забезпечення стабільної, прозорої та зрозумілої людям соціально-економічної політики держави, гармонійне поєднання інтересів людини й держави, індивідуальних і загальнодержавних інтересів дозволить переконливо побудувати соціально орієнтовану систему земельних відносин, спрямовану на вирішення загальних суспільних проблем.

Досвід управління землекористування за ринкових умов свідчить, що позитивні зміни в ньому можуть відбутися тільки під впливом картографічної форми організації виробництва, яка є «своєрідним каркасом національних економік розвинених країн, до якої гармонійно інтегрується малий та середній бізнес [11, с. 532]. Тут ми робимо акцент на тому, що концепцію розвитку сільськогосподарського землекористування слід розглядати через призму максимально можливого об'єднання всіх наявних на відповідній території земельних часток (паїв) у єдиний земельний масив, використовуючи їх на засадах спільної часткової власності на земельну ділянку, що відповідає статті 87 Земельного кодексу України. Саме в цьому проявляється можливість реалізації активної земельної політики, укріплення передумов у соціальній сфері стабілізації та підвищенні екологічного стану ґрунтів, зростання вартості земельного капіталу, формування конкурентних переваг землекористування, запровадження науково-технічних інновацій, створення умов інвестиційної привабливості землекористування, формування довгострокових цілей щодо його розвитку та ін.

У першу чергу, українська земля потребує об'єднання одноосібних господарств, створених на земельних частках (паях), на яких реально працюють власники цих паїв та «орендарі» без оформлення договорів про оренду паїв.

Здійсненню таких проектів об'єднання земельних часток (паїв) буде сприяти рішення громад про розірвання договорів оренди з агрохолдингами, які не виправдали сподівань у власників паїв на кращі умови проживання людей на селі. Нині українські агро-

холдинги для економіки агропромислового сектору не мають ніякої цінності, вони мають антисоціальний характер, не забезпечують дотримання ресурсозберігальних технологій виробництва сільськогосподарської продукції, екологічно чистих технологічних процесів, екологічно безпечної продукції. Так, якщо в 1990 р. поголів'я худоби в сільському господарстві складало 32,5 млн умовних голів, то в 2000 р. – 14,4, а в 2013 р. – 11,9 голів; якщо у 1990 р. в ґрунт вносилося майже 700 млн т органічних добрив, то з 2013 р. – лише 9,6 млн т, тобто менше в 20 разів. Кількість працівників, зайнятих у сільському господарстві, за період 1990–2013 рр. скоротилась у 8 разів [12, с. 4]. Із цього випливає, що вся біда не в холдингах, а в найгіршій комбінації щодо ведення бізнесу в аграрному секторі економіки, не займаючись економічним і соціальним розвитком на селі системно та стратегічно.

Одним із недоліків агрохолдингу є також відсутність інституційно врегульованої системи оподаткування, за якої податки залишаються за місцем їхньої реєстрації, а не території, на якій здійснюється використання землі, не проводяться адекватні відрахування на розвиток сільських територій.

Це означає, що жодні чудово розписані переваги агрохолдингів не дають високих економічних результатів і не виступають локомотивом для підвищення ефективності національної економіки. Найгірше те, що олігархи, причетні до агрохолдингів, поставили в залежність економічний поступ аграрного сектору під свої приватні інтереси, створили умови процвітання тіньової економіки.

Звідси очевидним видається, що в ролі пріоритетного типу розвитку аграрного сектору економіки України є не агрохолдингізація, а еволюційно сформовані сільськогосподарські підприємства (господарські товариства, приватні підприємства, виробничі кооперативи, фермерські господарства та ін.).

Для України, аграрної держави, агрохолдинги не є фактором для динамічного зростання аграрного сектору економіки, оскільки в них переважно сформувалась тенденція переливання капіталу в інші сфери промислового та фінансового капіталу, якого так не вистачає аграрному сектору економіки. Існує пряма загроза, що агрохолдинги, займаючи монопольне становище на ринку, поглинуть дрібні й середні сільськогосподарські підприємства різних організаційно-правових форм господарювання, диктуючи при цьому свої права на цінову політику аграрної продукції, її якість усупереч законам природи та економіки.

Уже сьогодні є очевидним, що поза увагою агрохолдингів залишилися сільські території: не розвивається інфраструктура сіл, не працюють цільові державні Програми розвитку аграрного сектору економіки, не розв'язуються питання збереження й відтворення родючості ґрунтів, не охоплюються інші галузі, у першу чергу, галузь тваринництва, переробки та продажу сільськогосподарської продукції та ін. Автори стверджують: агрохолдинги являють собою не природний, а штучний шлях еволюції господарювання на землі, що несе в собі небезпеку «поставити на коліна» функціонування самої держави.

Природний шлях еволюції полягає насамперед в об'єднанні зусиль територіальної громади щодо спільного використання землі у сфері господарських товариств, виробничих кооперативів, фермерських господарств та ін. Це, по суті, єдиний шанс для нашого аграрного сектору економіки вийти на вітчизняний та міжнародний ринки з конкурентоспроможним продуктом, реалізації соціальних та економічних інтересів держави й суспільства.

Відповідно до цього, процес розвитку ринково орієнтованих сільськогосподарських землекористувань повинен бути гармонійно імплементований у межі адміністративно-територіальних утворень. Така стратегія розвитку сільськогосподарського землекористування, будучи найбільш продуктивною, повинна спиратись на подолання розрідненості вкраплених контурів земельних часток (паїв) суб'єктів господарської діяльності на землі, об'єднавши їх у суцільні, компактні земельні масиви, позбавивши тим самим низки недоліків у рамках просторового їх розміщення. Аксиоматичним є той факт, що вкраплені контури земельних часток (паїв) знижують частку доданої вартості, порівняно з паями, які знаходяться в зведеному земельному масиві за рахунок нижчої їх продуктивності, додаткових виплат, зумовлених виробництвом сільськогосподарської продукції, процесом управління, виробництвом та ін.

Правову основу, спрямовану на оптимізацію розмірів і розміщення земельних ділянок, орієнтованих на інноваційний шлях розвитку, на нашу думку, повинен складати Закон України «Про консолідації земельних ділянок», проект якого передано у Верховну Раду України для його ухвалення. Прийняття в Україні згаданого закону буде сприяти формуванню конкурентоспроможних сільськогосподарських землекористувань, залученню інвесторів в інноваційну сферу господарювання на землі, поліпшенню екологічної ситуації в країні та ін.

Звичайно, питання формування організаційно-правових форм господарювання на землі визначається проектом землеустрою, враховуючи ментальні особливості учасників об'єднання, соціально-економічні, політичні, екологічні, культурні та інші місцеві особливості. Особливо треба підкреслити про розв'язання таких проблем: розміщення селянських масивів, виробничих підрозділів і господарських центрів; розміщення магістралей дорожньої мережі; організації угідь і сівозмін; упорядкування територій сівозмін; упорядкування територій садів, виноградників і ягідників; упорядкування територій пасовищ і сіножатей; обґрунтування економічної ефективності запроєктованих заходів у проекті землеустрою.

Проект землеустрою як найважливіша функція управління земельними ресурсами є не тільки проектом організації територій, але й бізнес-планом розвитку сільськогосподарського підприємства, у якому комплексно вирішується питання перспективного розвитку галузей та організації використання землі. Він як інструмент стратегічного планування та оперативного управління землекористуванням, як механізм моніторингу за станом земель дозволяє регулювати основні параметри розвитку землекористування, уточнювати правові аспекти, нормативи, визначати

форми та умови реалізації проектних пропозицій, робити прогнози показників економічної, соціальної та екологічної результативності. Землеустрій як елемент бізнес-плану є важливим документом з точки зору стратегії маркетингу, формування плану фінансування та організації функціонування землекористування, вказує, як досягнути поставленої мети, дає зрозуміти, чи доцільно вкладати гроші в земельний бізнес, що треба зробити, щоб землекористування було ефективним.

Саме землеустрій сільськогосподарських підприємств стає основою переходу від хаотичного управління до управління як єдиного органу природокористування, що сприяє стабілізації суспільства в безперервному пошуку й використанню нових способів ефективного землекористування в умовах постійних змін зовнішнього середовища. Він концентрує в собі нові параметри порядку щодо інноваційно-орієнтованого використання земельних ресурсів, є засобом реалізації інтересів общин.

Крайня форма руйнівного характеру сільськогосподарського землекористування вважається безпрецедентним фактом порушення верхнього родючого шару ґрунту процесами водної та вітрової ерозії, мінералізації гумусу, що призводить до його дефіциту в ґрунті та ін. Тому ми вважаємо за недоцільне безуспішно боротися із суб'єктами господарювання на землі за збереження родючості ґрунту як базової основи високої конкурентності українського аграрного сектору економіки, а пропонуємо вибудовувати нові відносини, які б гармонійно поєднували мотивацію до раціонального землекористування в поєднанні з цивільною, адміністративною та кримінальною відповідальністю за нераціональне використання землі.

Мотиваційним механізмом екологічно орієнтованого сільськогосподарського землекористування можуть бути:

- можливість розширення обсягів державних закупівель виробленої сільськогосподарської продукції;
- сприяння першочерговому просуванню виробленої продукції на внутрішній і зовнішній ринки;
- надання пільгових довгострокових кредитів;
- зниження рівня податкових зобов'язань або ж звільнення від оплати місцевих податків;
- створення пільгового режиму прискореної амортизації сільськогосподарської техніки та ін.

Ступінь відповідальності (цивільної, адміністративної, кримінальної) визначається мірою людського фактору, що призвів до реальних та потенційних збитків. При цьому необхідним є розуміння того, що якщо суб'єкт господарювання на землі зможе обійтись без перервного пошуку й використання новітніх способів використання землі в умовах постійних змін у зовнішньому середовищі, то держава не повинна втручатись у цей процес.

Але у випадку достатньої доказової бази щодо зловживання чи іншої неадекватної свідомої чи несвідомої діяльності на землі він має нести повну відповідальність з одночасним відшкодуванням заподіяних землі збитків, аж до позбавлення в судовому порядку права власності на землю.

Для того, щоб виправити ситуацію, що впродовж багатьох років склалась у сільськогосподарському землекористуванні, створивши умови найбільшого сприяння його розвитку, необхідно перейти до енергетично ефективної моделі використання ґрунту, що відповідає духу часу. Це зобов'язує створення незалежних регіональних агентств із раціонального використання землі зі структурними підрозділами на місцевому рівні, діяльність яких була б орієнтована на посилення контролю за станом земельних ресурсів, допомогу суб'єктам господарювання в пошуку шляхів ефективного використання землі, зниження антропогенного навантаження на неї та ін. Такі Агентства повинні дисциплінувати існуючий хаос у землевпорядкуванні, тим паче, що покласти великі надії на центральний орган виконавчої влади, який отримав сьогодні назву Держгеокадастру України, ліквідувавши Держкомзем України, не маючи нічого спільного до ефективного використання землі, неприпустимо.

У пошуках відповіді на цю проблему можна стверджувати, що такі пертурбації є масштабною підготовкою до розчищення шляху щодо зняття мораторію на купівлю-продаж земельних часток (паїв), тобто до так званого вільного ринку землі, нав'язаного Україні МВФ і Світовим банком.

Реалії сьогодення України такі, що тільки земля, атомна енергетика, розвинуті транспортні коридори складають передумову прискореного розвитку економіки, глибокої перебудови соціальної сфери та ін. Акцентуємо увагу на тому, що зняття мораторію на купівлю-продаж земельних паїв призведе до паралічу аграрного сектору економіки з його широкомасштабним безробіттям, «люмпенізацією» селян, корупцією, тінізацією та іншими важливими наслідками для села.

Уже нині в усіх областях України здійснюються рейдерські атаки та захоплення земель у фермерів, інших організаційно-правових форм господарювання зі смертельним результатом. Такі брудні, цинічні дії олігархами й тінювиками чиняться з метою випередити час і бути першими в купівлі земельних паїв у селян після зняття мораторію.

**Висновки та перспективи подальших досліджень.** Економічний розвиток країни в значному ступені визначається ефективністю використання земель сільськогосподарського призначення. Найважливіша роль у функції управління сільськогосподарським землекористування належить землеустрою, який є не тільки проектом організації території землекористування, але й бізнес-планом розвитку сільськогосподарського підприємства.

Методологічною основою побудови ефективної економічної системи є приватна власність на землю та засоби виробництва, вільний вибір організаційно-правових форм господарювання на землі, адекватна державна підтримка на відповідних етапах економічного розвитку через механізм подальшого вдосконалення інституту оренди землі для ведення раціонального агробізнесу.

Наявна економічна ситуація свідчить, що стратегія розвитку сільськогосподарського землекористування повинна базуватись на горизонтальній корпоративній формі організації виробництва на засадах спільної часткової власності на землю.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Гуцуляк Ю. Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки / Ю. Гуцуляк. – Чернівці : Прут, 2002. – 124 с.
2. Корчинська О. Ефективність використання сільськогосподарських угідь: теоретичний і практичний аспекти / О. Корчинська // Землеустрій і кадастр. – 2008. – № 1. – С. 52–59.
3. Кулинич П. Фермер та фермерське господарство як суб'єкти права на сільськогосподарські землі / П. Кулинич // Земельне право України: теорія і практика. – 2013. – № 8. – С. 31–36.
4. Третяк А. Екологія землекористування: теоретико-методологічні основи формування та адміністрування : [монографія] / А. Третяк. – Херсон : Гринь Д. С., 2012. – 440 с.
5. Ходаківська О. Природно-ресурсний потенціал сільських територій у контексті забезпечення їх сталого розвитку [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www.nbuv.gov.ua/porta/soc\\_gum/sre/2012\\_4/160.pdf](http://www.nbuv.gov.ua/porta/soc_gum/sre/2012_4/160.pdf).
6. Сорока М. Державне стратегічне планування розвитку регіонів України: теорія, методологія, практика : [монографія] / М. Сорока. – Донецьк : Юго-Восток, 2012. – 519 с.
7. Сталій розвиток промислового регіону: соціальні аспекти : [монографія] / О. Новикова, О. Амоша, В. Антонюк та ін. ; НАН України, Ін-т економіки та пром-сті. – Донецьк, 2012. – 534 с.
8. Панарін О. Народ без еліти: між відчаєм і надією / О. Панарін // Персонал. – 2006. – № 5. – С. 50–63.
9. Гордієнко М. Етнонаціональна політика у сучасному українському суспільстві / М. Гордієнко // Персонал. – 2006. – № 5. – С. 22–27.
10. Габович Ю. Прокляття невіглаством / Ю. Габович // Дзеркало тижня. – 2003. – 20 вересня. – С. 13.
11. Федулова Л. Економіка знань : [підр. для студ. вищ. навч. закладів] / Л. Федулова ; Ін-т економіки та прогнозування НАН України. – К., 2009. – 600 с.
12. Гадало Я. Наукові основи розвитку аграрного підприємництва та сільських територій за селозберігаючою моделлю / Я. Гадало, В. Жук // Наукова доповідь на загальних зборах НААН 26 березня 2015 р. – К., 2015. – 13 с.

**Горлачук В. В., Дзюбак Е. Н.,**

*Черноморський державний університет імені Петра Могили, г. Николаев, Україна*

### **Вопрос компромисса по воплощению в жизнь эффективного сельскохозяйственного землепользования**

*В статье рассмотрен вопрос компромисса между государством и гражданами для реального осуществления эффективного сельскохозяйственного землепользования. Объектом исследования является процесс формирования системы эффективного сельскохозяйственного землепользования. Предметом исследования выступают теоретико-методологические подходы эффективного сельскохозяйственного землепользования в условиях децентрализации власти.*

*Сформулирована модель эффективного землепользования, которая базируется на принципах социально-экологической ориентированности, рыночно ориентированного землеустройства, на энергетически эффективном механизме использования грунта. Сделан вывод о том, что ядром настоящей земельной реформы является предоставление земли в аренду на основе общей частичной собственности на землю с целью создания горизонтальных корпоративных структур.*

***Ключевые слова:** проект землеустройства; корпоратизация; земельные паи; модель землепользования; земельная реформа; рыночно ориентированная система.*

**Gorlachuk V. V., Dziubak K. M.,**

*Petro Mohyla Black Sea State University, Mykolaiv, Ukraine*

### **The question of compromise in the implementation of efficient agricultural land use**

*In the article discussed the questions of compromise between the state and citizens to proceedings of real efficient agricultural land use. The object of the study is the formation of efficient agricultural land use. The subject of research is theoretical and methodological approaches efficient agricultural land use in terms of decentralization.*

*There are formulated a model of effective land use based on principles of social and environmental oriented, market-oriented land use, energy-efficient mechanism for the use of soil. There are concluded that the core of genuine land reform is to provide land on lease on the basis of common share ownership of the land to create a horizontal corporate structures.*

***Keywords:** draft land management; corporatization; land shares; model of land use; land reform; estimated market system.*

**Рецензенти:** *Кузьменко О. Б., д-р екон. наук, професор;*

*Яремко Ю. І., д-р екон. наук, професор.*