

## РОЛЬ ДОРАДНИЦТВА В КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

Прус Ю.О., Таврійський державний агротехнологічний університет

***Анотація.** Обґрунтовується необхідність та характеризуються шляхи консолідації земель в Україні. Визначається роль дорадчих служб в процесах консолідації та пропонуються способи оцінки потреб в їх послугах щодо підвищення рівня знань землевласників та землекористувачів.*

***Аннотация.** Обосновывается необходимость и характеризуются пути консолидации земель в Украине. Определяется роль консультативных служб в процессах консолидации и предлагаются способы оценки потребностей в их услугах по повышению уровня знаний земельных собственников и землепользователей*

***Summary.** Necessity is proved and ways of consolidation of the land of Ukraine are characterized. The role of consultative services in process of consolidation is defined. Ways of an estimation of needs for services of consultative services on increase of a level of knowledge of land proprietors and land users are offered.*

**Постановка проблеми.** Консолідація сільськогосподарських земель представляє собою комплекс організаційно-економічних, юридичних і технічних заходів, здійснюваних з метою оптимізації розмірів і розміщення земельних ділянок, створення сприятливих умов для ведення сільськогосподарського виробництва на землях, що перебувають у приватній власності.

Необхідність консолідації зумовлюється тим, що в процесі здійснення земельної реформи і паювання земель сільськогосподарського призначення 6,8 млн. сільських жителів отримали у власність земельні ділянки (паї) середнім розміром 4 га. З метою ефективного виробництва із окремих паїв необхідно сформувати поля, із полів – сівозміни, а із сівозмін – господарства. Цей процес досить складний і у кожному окремому випадку має свою специфіку, враховуючи різний віковий та освітній рівень власників землі, їх різні інвестиційні можливості, місце проживання тощо.

Спеціальної державної політики консолідації земель в Україні поки ще не вироблено. На сьогодні консолідація земель відбувається, переважно, шляхом оренди землі фермерськими господарствами, господарськими товариствами, сільськогосподарськими кооперативами, приватними підприємствами, іншими

формами господарювання та шляхом розширення особистих селянських господарств за рахунок земельних паїв їх членів. Однак орендні відносини, що склалися в Україні, є не досить ефективними, що зумовлено, зокрема, низьким рівнем економічних та правових знань власників землі. Разом з тим, запровадження ринку купівлі-продажу земельних паїв, розширивши можливості консолідації земель, значно підвищить потребу власників землі у якісних знаннях та інформації. Головну роль в цьому мають відігравати дорадчі служби.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Розвиток дорадництва та дорадчих служб в Україні є одним з пріоритетних напрямків теоретичних та прикладних наукових досліджень. Цим питанням присвячені роботи Кальної-Дубінюк Т.П., Кропивка М.Ф., Лобанова М.І., Шмідта Р.М. та ін. В той же час, проблеми консолідації земель та роль дорадчої служби в цих процесах в літературі висвітлені недостатньо.

**Ціль роботи.** Мета статті полягає у визначенні ролі дорадчих служб в консолідації земель в сучасних умовах.

**Виклад основного матеріалу.** Об'єднання земель як вид землевпорядкування використовується як метод покращення нерухомості. У ряді європейських країн заходи щодо консолідації земель проводилися на підставі законів про формування нерухомості, або спеціальних законів по об'єднанню земельних ділянок. Завданнями консолідації земель є: комасація земель (зведення розкиданих ділянок, що належать одному власникові, в один масив); ліквідація недоліків землеволодіння й землекористування (черезсмужжя, вклинювання, вкраплювання, дальнотемелля й т.п.); укрупнення земельних ділянок за рахунок приєднання розташованих поруч земель.

В Європі консолідація проводилися, у першу чергу, на землях сільськогосподарського призначення і найбільш інтенсивно ці роботи велися в ХІХ-ХХ ст., коли відбувалися укрупнення фермерських господарств і ліквідація черезсмужжя. Наприклад, у Швеції до 1920 р. роботи з консолідації земель були проведені на площі 20 млн. га. При цьому з 287 тис. землевласників на нові місця перенесли будинки 29% господарів.

Робота по консолідації здійснюється державними або приватними компаніями на основі спеціальних землепорядних проектів по консолідації земель. Крім межування й консолідації земельних ділянок також можуть проводитися дії щодо перепланування земельних ділянок, формування земельної власності, виносу меж на місцевість, що необхідно при здійсненні угод із земельними ділянками, розвиненому земельному обороті (купівлі-продажу, спадкуванні, даруванні, заставі частини ділянки та ін.).

Консолідація земель може бути одним з ефективних факторів розвитку сільської місцевості. Вона грає життєво важливу роль у розвитку сільського господарства. Консолідація земель сприяє формуванню конкурентоспроможних структур сільськогосподарського виробництва, відкриваючи можливості створення господарств із меншою кількістю земельних ділянок, але більших по площі та кращої форми, і розширення загальної площі своїх землеволодінь.

Через значні масштаби роздробленості земельних ділянок і зростаючого значення сільської місцевості для реалізації несільськогосподарських проектів, консолідація земель стає важливим елементом стратегій і проектів, націлених на підвищення якості життя в сільських районах за допомогою забезпечення більш ефективного управління природними ресурсами, створення інфраструктури й надання послуг, створення можливостей працевлаштування й поліпшення побутових умов у сільській місцевості.

Зрозуміло, що власникам пайових наділів, які бажають обробляти їх самостійно, складно і економічно недоцільно придбавати високопродуктивний комбайн, будувати власне зерносховище чи утримувати контрольну лабораторію – доходів від звичайної сільськогосподарської діяльності для цього недостатньо. Ріст обсягів землекористування (до певної межі) сприятиме збільшенню ресурсних можливостей, що дозволить досягнути меншої собівартості сільськогосподарської продукції.

Процесам консолідації земель сприятиме послідовне впровадження земельної реформи, яке базуватиметься на конкретних державних та соціальних пріоритетах. Ними мають бути завершення видачі селянам державних актів на

право власності на землю і розробку стратегії консолідації земельних паїв, формування правових засад функціонування ринку землі, інституційна розбудова інфраструктури земельного ринку, інформаційно-дорадче забезпечення суб'єктів ринку землі.

Останнє особливо важливим стає напередодні зняття мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських угідь, які використовуються для товарного виробництва. За соціологічними дослідженнями, досить низьким залишається рівень знайомства селян з нормами земельного законодавства: 3,2% респондентів добре з ним знайомі, 41,4% - частково, 51,8% - взагалі не знайомі. Отже, в угодах купівлі-продажу, які будуть укладатися, власники земель будуть стороною, що матиме втрати внаслідок низького рівня знань свої прав.

Купівля-продаж сільськогосподарських угідь товарного виробництва як спосіб консолідації землі має важливе значення для сучасних орендарів. В результаті збільшиться площа земель у їх власності, що забезпечуватиме стійкість землекористування та доступ до кредитів за рахунок застави цієї землі. Крім того, власники землі, на відміну від орендарів, будуть дбайливіше ставитися до її якості, покращувати, або, по меншій мірі, не погіршувати її родючість.

Особливістю консолідації сільськогосподарських угідь на сучасному етапі є зростання питомої ваги крупних орендарів, які використовують масиви в 10-200 тис. га. Загальна площа, яку займають такі орендарі, оцінюється в межах 3-4 млн. га. сільськогосподарських угідь. Крупні орендарі переважно є вертикально або горизонтально інтегрованими структурами (агрохолдингами), що створюються на основі банківського або промислового капіталу, в тому числі і з участю капіталу іноземного походження. Перевагами такої консолідації земель є формування великотоварного сільськогосподарського виробництва на основі концентрації капіталу та впровадження досягнень НТП. Ефект масштабу виражається з зменшенні постійних та змінних витрат, використанні активної маркетингової політики, поглиблені спеціалізації тощо.

Без сумніву, зростання обсягів землекористування агрохолдингів також ґрунтується на очікуванні відміни мораторію, що в майбутньому дозволить їм

використати право переважного придбання землі. Зауважимо, що крупна корпоративна земельна власність не буде суттєво сприяти покращенню якості землі – власників, особливо міноритарних, цікавить, перш за все, збільшення розміру дивідендів та зростання вартості акцій (або часток в статутному фонді). Якщо земля не виступає критичним ресурсом стосовно отримання доходів, то власник має менші стимули до збереження її якості і орієнтований на "портфельні" стратегії.

Зростання числа "латифундій" провокує наступну соціальну тенденцію: 37,5% українців вважають, що без законодавчого забезпечення купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення не можна дозволяти, а 45,2% опитаних респондентів прогнозують негативні наслідки від запровадження ринку землі. При цьому за 2001-2009 р. помітно скоротилася (з 47 до 40,2%) кількість тих, хто однозначно підтримує ідею приватної власності на землю. Також, у 2009 р. порівняно з 2001 р. скоротилася частка респондентів, що виступають за введення вільної купівлі-продажу землі - з 15,7 до 8,6%, а також виступаючих проти цього - з 37 до 28,5%. Таким чином, зросла з 47,3 до 62,9% частка тих українців, що не визначилися однозначно із введенням вільної купівлі-продажу землі.

Характеризуючи відношення до мораторію на продаж сільськогосподарських земель, 46,8% респондентів висловили або нейтральне відношення, або не визначилися, або взагалі нічого про це не знають. Фактично це ті громадяни, які не мають у власності земельних паїв. Частка опитуваних, хто позитивно ставиться до мораторію (36,6%), значно перевищує частку тих, хто ставиться негативно (16,6%). При цьому сільські жителі висловлюють позитивне відношення до нього частіше, ніж жителі міст (відповідно 41,1 і 34,6%).

Причинами таких суспільних настроїв є те, що майже половина (48,7%) респондентів вважає, що в результаті проведення аграрної реформи матеріальне становище жителів села погіршилося (а серед жителів села таких – 53,5%). В цілому ж нинішню земельну політику в Україні позитивно оцінюють тільки 5,5% опитаних, а негативно - 34,8%.

Тому на сучасному етапі особливо необхідною є реалізація спрямовуючої і регулюючої та економічно обґрунтованої в стратегічному і тактичному аспектах ролі держави. Одним з конкретних напрямків реалізації цієї ролі обов'язково повинна бути інформаційно-роз'яснювальна робота серед населення. Як свідчить практика, на належному рівні вона не проводиться.

Недостатня інформованість громадян щодо суті права на землю, змісту і значення державного акту на право приватної власності на земельну ділянку, принципів засад функціонування земельного обороту, цін та орендної плати на земельні ділянки є причиною випадків так званого "економічного захоплення землі". Зокрема, воно проявляється у вигляді складання довгострокових орендних договорів при низькій орендній платі за землю, зменшенні конкуренції між орендарями.

Необізнаність громадян щодо своїх прав та діючих законів до певної міри обумовлена швидкими і різнонапрвленими змінами в законах та інших регуляторних актах, які впливають на зміни в системі економічних відносин. Ця проблема може бути вирішена шляхом забезпечення високого рівня інформованості всіх учасників ринку щодо існуючих правил та економічних умов. У вирішенні цього завдання має бути зацікавлена і держава.

Роль сільськогосподарських дорадчих служб у консолідації земель полягає у сприянні цим процесам, насамперед, через поширення інформації серед фермерів та сільського населення, проведення навчальних семінарів, демонстрацію успішного досвіду. Зокрема, в Україні не використовується консолідація земель шляхом здачі паїв в оренду єдиним масивом. Головними перевагами "колективної" здачі землі в оренду виступають можливість відбору орендарів (в тому числі через організацію конкурсу чи аукціону) та можливість встановлення орендної плати на основі переговорів, а не на основі погодження, фактично, з будь-якими пропозиціями орендаря. Проте, потрібен час для роз'яснення власникам землі положень нормативно-правових актів та механізмів їх реалізації, залучення до цього процесу сільськогосподарських дорадників та дорадчих служб.

Тому на першому етапі має бути проведене дослідження та оцінка потреб в послугах дорадчої служби щодо підвищення рівня знань землекористувачів та, особливо, землевласників. Проведення такого дослідження дозволить оцінити поточну ситуацію в секторі земельної власності та землекористування, а також отримати інформацію про потреби потенційних клієнтів дорадчої служби. Проведення дослідження також дозволить дати якісну оцінку існуючого рівня розвитку навчальних закладів у наданні сільськогосподарських послуг щодо консолідації земель.

Метою проведення вказаного дослідження є:

- отримання інформації по категоріях землевласників і землекористувачів стосовно їх кількості, середніх розмірів, кількості ділянок у власності та користуванні, їх розмірів по кожній категорії, місця розташування цих ділянок, відстані між їх масивами.
- аналіз економічного стану різних категорій землевласників та землекористувачів, включаючи інформацію по структурі виробництва, земельні відносини, інфраструктура, матеріально-технічні ресурси, ринки збуту, фінансову ситуацію, трудові ресурси.
- оцінка того, як землевласники та землекористувачі отримують інформацію, що стосується земельних відносин; рівень обізнаності та доступ до джерел інформації.
- якісна оцінка рівня розвитку об'єднань землевласників та землекористувачів.
- якісна оцінка ефективності діяльності обласних та районних урядових установ, агроуніверситетів щодо розробки напрямків консолідації земель..

Проведення оцінки потреб в послугах дорадчої служби дозволить визначити перешкоди/можливості щодо отримання прибутку (доходу) землевласниками та землекористувачами, та які стосуються земельних відносин; визначення тем, за якими землевласники та землекористувачі хотіли б отримати інформацію; визначення тем, за якими землевласники та землекорис-

тувачі хотіли б отримати додаткове навчання; визначення найефективніших методів/способів передачі інформації землевласники та землекористувачі.

В дослідження по оцінці потреб в послугах дорадчої служби доцільно включити наступні компоненти:

- огляд загальної ситуації в землеволодінні та землекористуванні по обраних об'єктах (сільських громадах, районах), включаючи поточну ситуацію із розвитком земельних відносин, а також перешкод/можливостей для їх розвитку з точки зору консолідації земель;
- анкетування кожної цільової групи потенційних клієнтів дорадчої служби: власники земельних паїв, фермерів та інших орендарів і орендодавців;
- якісну оцінку спроможності громадських та інших організацій та потенціал інших інститутів розробляти та реалізувати програми, стратегію розвитку земельних відносин та надавати відповідні послуги;
- використання цільових груп для проведення SWOT-аналізу в обраних сільських громадах чи регіонах.

**Висновки.** Послідовне впровадження земельної реформи в Україні на сучасному етапі визначає конкретні державні та соціальні пріоритети. Зокрема, необхідно завершити видачу селянам державних актів на право власності на землю, розробити стратегію консолідації земельних паїв, сформувані правові засади функціонування ринку землі, розбудувати інфраструктуру земельного ринку, запровадити інформаційно-дорадче забезпечення суб'єктів ринку землі.

### **Література.**

1. Кропивко М. Ф. Проблеми розвитку системи інформаційно-консультаційного обслуговування агропромислового виробництва і сільської місцевості (сільськогосподарського дорадництва) // Основні напрями високоефективного розвитку пореформеного агропромислового виробництва в Україні на інноваційній основі. Матеріали IV річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників 25-26 червня 2002 року. - К. : УААН, 2002.



2. Харченко В. В. Застосування нових інформаційних технологій для підтримки розвитку дорадчої діяльності на селі // Науковий вісник Національного аграрного університету / НАУ. - К., 2004. - Вип. 76. - С. 309-312.

3. Ходаківська Л. О., Гетья А.А. Роль сільськогосподарських дорадчих служб у реалізації державної політики в аграрній сфері // Вісник Полтавської державної аграрної академії / ПДАА. - Полтава : ПДАА, 2005. - Вип. 4. - С. 171-174.

5. Недвига М. В. З досвіду надання дорадчих послуг сільськогосподарським товаровиробникам навчальними закладами післядипломної освіти ВНЗ Мінагрополітики // Наука і методика : Збірник науково-методичних праць. - 2006. - №5. - С. 123-127.

6. Мельник Л. Л. Аграрна реформа в контексті трансформації соціального стану сільського населення в Україні // АгроСвіт : Інформаційно-аналітичний журнал. - 2007. - №6. - С. 6-10.

7. Барило, С. І. Особливості взаємовідносин у дорадчій // Агроінком : Аграрний інформаційний науково-виробничий журнал. - 2007. - N1/2. - С. 74-76.

8. [http://www.agroua.net/news/news\\_24018.html](http://www.agroua.net/news/news_24018.html).