AgEcon SEARCH
RESEARCH IN AGRICULTURAL & APPLIED ECONOMICS

The World's Largest Open Access Agricultural & Applied Economics Digital Library

This document is discoverable and free to researchers across the globe due to the work of AgEcon Search.

Help ensure our sustainability.

Give to AgEcon Search

AgEcon Search
http://ageconsearch.umn.edu
aesearch@umn.edu

*Papers downloaded from **AgEcon Search** may be used for non-commercial purposes and personal study only. No other use, including posting to another Internet site, is permitted without permission from the copyright owner (not AgEcon Search), or as allowed under the provisions of Fair Use, U.S. Copyright Act, Title 17 U.S.C.*

УДК 332.334.4(4)
JEL: P25, Q12, Q15

Андрій Попов

Харківський національний аграрний університет ім. В. В. Докучаєва
Україна

ЗАХОДИ ЩОДО ПОДОЛАННЯ НАСЛІДКІВ ФРАГМЕНТАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ДОСВІД ТА УКРАЇНСЬКІ РЕАЛІЇ

Проведення земельної реформи в Україні призвело до подрібнення земель сільськогосподарського призначення. У статті наводиться характеристика європейських заходів щодо зменшення рівня фрагментації земель сільськогосподарського призначення. Визначено, що в українських умовах застосування європейських заходів з подолання фрагментації земель у класичному (традиційному) розумінні неможливе.

Ключові слова: *фрагментація земель, земельний банк, консолідація земель, земельна ділянка, обмін, заходи.*

Андрей Попов

Харьковский национальный аграрный университет им. В. В. Докучаева
Украина

МЕРЫ ПО ПРЕОДОЛЕНИЮ ПОСЛЕДСТВИЙ ФРАГМЕНТАЦИИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ: ЕВРОПЕЙСКИЙ ОПЫТ И УКРАИНСКИЕ РЕАЛИИ

Проведение земельной реформы в Украине привело к дроблению земель сельскохозяйственного назначения. В статье характеризуется европейские меры по уменьшению уровня фрагментации земель сельскохозяйственного назначения. Определено, что в условиях Украины применение европейских мер по преодолению фрагментации земель в классическом (традиционном) понимании невозможно.

Ключевые слова: *фрагментация земель, земельный банк, консолидация земель, земельный участок, обмен, мероприятия.*

Andriy Popov

Kharkiv National Agrarian University named after V. V. Dokuchayev
Ukraine

MEASURES TO OVERCOME CONSEQUENCES OF AGRICULTURAL LAND FRAGMENTATION: EUROPEAN EXPERIENCE AND UKRAINIAN REALITIES

One of the land reform implementation results in Ukraine is the distribution of the state-owned agricultural land to the rural population in the form of physical land parcels. As a consequence, however, the land was subdivided into many small units. This land fragmentation has led to fundamental changes in the formation of the new agricultural enterprises and brought some negative consequences in their functioning. The problem of the land fragmentation in Ukraine is quite new and uninvestigated. The aim of the article is to analyze the existing measures (instruments) in European countries for reducing the effects of agricultural land fragmentation and to determine the possibility of «transplantability» of Western experience to Ukraine.

The principal measures to decrease the agricultural land fragmentation in European countries are: voluntary parcel exchange, land banking and land consolidation. The article presents the characteristics and comparative analysis of these measures. One of the four types of land fragmentation is a main problem of Ukraine, namely the discrepancy between the landownership and the land use. The Western European countries have been used the three instruments for reducing only two types of land fragmentation: the land use fragmentation and the internal fragmentation. Consequently, the using of Western European measures to decrease agricultural land fragmentation is impossible without their adaptation to the Ukrainian realities. Therefore, the actual problem in Ukraine today is to find the own measures to overcome the problem of agricultural land fragmentation based on the Western European experience.

Key words: *land fragmentation, land banking, land consolidation, land parcel, exchange, measures.*

Постановка проблеми. Результатом проведення земельної реформи в Україні, з урахуванням об’єктивних і суб’єктивних причин, стали докорінні зміни у формуванні структури сільськогосподарського землекористування. Сільськогосподарські підприємства складаються з великої кількості земельних ділянок (землеволодінь), що несе за собою низку незручностей, пов’язаних із: укладанням договорів оренди з чисельними власниками землі, що призводить до великих видатків на транзакції; складністю залучення довгострокових інвестицій у сільське господарство та розвитку інфраструктури; гальмуванням і перешкоджанням проведення заходів щодо охорони та раціонального використання земельних ресурсів; із зменшенням вартості земель сільськогосподарського призначення та важкістю здійснення їх оцінки; зниженням можливості впливу власників земельних ділянок на розмір орендної плати (монопсонічна ситуація).

Фрагментація земель сільськогосподарського призначення є однією з перешкод для розвитку сильного і конкурентоспроможного сільського господарства. Фрагментація земель – нова та не досліджена проблема в Україні. У зв’язку з цим цікавим видається вивчення досвіду країн Західної Європи, оскільки в минулому вони вже мали досвід роботи з фрагментацією земель. Для подолання цієї проблеми країнами Західної Європи було розроблено кілька заходів, з яких консолідація земель набула найбільшого застосування. З метою покращення умов ведення сільськогосподарського виробництва консолідація земель, разом із запровадженням інституту земельного банку, обміном земельних ділянок і добре налагодженим ринком землі, ефективно вирішили проблему фрагментації земель та сприяли адаптації сільськогосподарського землекористування до постійно змінюваних умов ринку.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання фрагментації земель, що заважають ефективному використанню сільськогосподарських земель та розвитку сільських територій, частково розглянуті в працях В. М. Кілочка [1], А. Г. Мартина [2], Л. В. Ткачук [3], А. М. Третяка [4], А. М. Шворака [5]. На міжнародному рівні ця проблематика досліджувалася: Р. Буллардом (R. Bullard) [6], Т. ван Дійком (T. van Dijk) [7], Й. Томасом (J. Thomas) [8] та ін.

У сучасній вітчизняній науковій літературі проблематиці фрагментації земель сільськогосподарського призначення не приділяється значної уваги, а якщо і згадується, то опосередковано. На сьогодні не існує наукових праць, які б комплексно проаналізували заходи, спрямовані на зменшення рівня фрагментації земель сільськогосподарського призначення. Власне цим і зумовлена актуальність пропонованого наукового дослідження.

Мета статті – проаналізувати існуючі в Європейських країнах заходи щодо подолання наслідків фрагментації земель і визначити можливість їх застосування в українських умовах.

Виклад основного матеріалу дослідження. Досвід Європейських країн у попередженні розвитку та подоланні наслідків фрагментації земель сільськогосподарського призначення свідчить про використання двох сценаріїв. Перший – це коли уряд приймає спонтанні поодинокі рішення чи заходи щодо уповільнення розвитку фрагментації земель сільськогосподарського призначення за рахунок змін у законодавстві стосовно спадкування та поділу (подрібнення) земельних ділянок, установлення їх мінімальних розмірів тощо. Однак такі дії, як показує досвід країн Східної і Центральної Європи, мало ефективні і призводять до небажаних негативних ефектів. Другий – це запровадження спеціальних заходів (інструментів) щодо вирішення конкретних проблем, пов’язаних із фрагментацією земель.

Як показує практика країн Європи, існує в основному три види заходів щодо зменшення рівня та подолання фрагментації земель сільськогосподарського призначення: добровільний обмін земельними ділянками, інститут земельного банку (земель запасу та/або резервного фонду) та консолідація земель. Проте ці заходи мають як переваги, так і недоліки, а їх застосування можливе лише в певному випадку.

Добровільний обмін земельними ділянками – це здійснення за власним бажанням (без примусу) обміну земельних ділянок між трьома або більше власниками з метою покращення просторових умов їх використання. Зазвичай, такий обмін не передбачає зміну конфігурацій та площ земельних ділянок і, порівняно з традиційною консолідацією земель, є менш «нав’язливою» процедурою та займає менше часу [7, с. 52]. Здійснення добровільного обміну земельними ділянками не потребує особливого законодавчого забезпечення і може проводитися за простою схемою купівлі-продажу, коли за участі нотаріальної та кадастрової служб відбувається перехід прав власності на землю між декількома власниками. Досвід Європейських країн показує, що у переважній більшості обмін земельними ділянками регулюється положеннями

земельного кодексу. З метою заохочення проведення такого обміну в окремих країнах запроваджуються субсидії або різного роду підтримки щодо зниження транзакційних витрат пов'язаних із переходом прав власності на земельну ділянку.

Існує два основних чинники, які обмежують широке застосування добровільного обміну земельними ділянками з метою зменшення негативного впливу фрагментації земель. Перший – пов'язаний з обмеженістю вирішення складних (комплексних) проблем за допомогою добровільного обміну, оскільки такий обмін доцільно використовувати лише для обмеженого числа землевласників і земельних ділянок з відносно невеликими відмінностями у якісних характеристиках ґрунтів, і в межах невеликої за площею території. Другий чинник полягає в існуючій небезпеці використання земельних ділянок не за цільовим призначенням після проведення їх обміну. Таким чином, державні субсидії, які призначалися для проведення обміну земельними ділянками з метою усунення недоліків фрагментації, будуть використані не за призначенням – для проведення звичайної процедури купівлі-продажу земель. Ураховуючи такі умови, у країні неможлива державна підтримка заходів щодо попередження розвитку фрагментації земель сільськогосподарського призначення.

Створення земельного банку та земель резервного фонду або/та запасу (далі по тексту обмінний фонд земель) є наступним заходом щодо зменшення рівня фрагментації земель. Земельний банк розглядаємо як державну або публічну (громадську) установу з наділеними повноваженнями щодо розпорядження сільськогосподарськими землями державної та комунальної форм власності, покупки земель у приватних власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення, створення обмінного фонду земель як інструменту консолідації земель. Отже, земельний банк виступає інструментом для покращення процесу обігу земель сільськогосподарського призначення та забезпечення кращого результату проектів консолідації земель з метою ефективного розвитку сільських територій і забезпечення продовольчої безпеки держави.

Зрозуміло, що в умовах, коли всі землі сільськогосподарського призначення перебувають у чиїсь власності (державній, комунальній, приватній), то збільшення площі будь-якого землекористування (землеволодіння) сільськогосподарського підприємства неминуче означає зменшення площі іншого землекористування (землеволодіння). Такі умови безумовно обмежують інтенсифікацію сільськогосподарського виробництва.

Зважаючи на той факт, що земля є обмеженим ресурсом, це не обмежує можливість щодо оптимального розподілу земель сільськогосподарського призначення серед найбільш ефективних землекористувачів. Тобто землекористувач, який має кращі можливості для використання земель повинен мати можливість купувати земельні ділянки у менш ефективних власників і користувачів. Така можливість прийнятна лише за умови низьких

транзакційних витрат на придбання земельних ділянок, щоб вони не перевищували різницю в ефективності використання цих ділянок, та відсутності традиційних упереджень щодо продажу земель сільськогосподарського призначення. Таким чином, транзакційні витрати та неекономічні (традиційні) міркування можуть пригальмувати або унеможливити розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення в межах певної території, навіть тоді, коли це необхідно для підвищення ефективності ведення сільського господарства [7, с. 48].

Саме з цією метою на ринку землі вводиться гравець нового типу – земельний банк – землевласник, який не намагається збільшити площі земель, а навпаки, зацікавлений у розподілі своїх земель серед існуючих сільськогосподарських підприємств з метою підвищення ефективності ведення сільськогосподарського виробництва. Отже, земля земельного банку використовується як буфер, що дозволяє покращити умови для сільськогосподарських підприємств без перетинання інтересів інших землевласників і землекористувачів [7, с. 48]. Такий буфер може бути використаний для створення громадських об’єктів (наприклад, транспортної інфраструктури). Використання такого буфера називається діяльністю земельних банків, а сам буфер є обмінним земельним фондом.

Обмінний земельний фонд може бути інструментом для реалізації сільськогосподарської політики у сфері державного впливу на критерії щодо виділення ділянок з обмінного земельного фонду, структури сільськогосподарських підприємств, функціонування ринку земель, підтримки малого та середнього товаровиробника, розвитку економіки та сільського господарства загалом. За таких умов державна політика не маніпулює приватними землевласниками, а навпаки, безпосередньо сприяє змінам у відносинах власності на землю в межах певної території, району, області.

Умови діяльності земельних банків залежать від ступеня концентрації обмінного земельного фонду. Так, в одному місці є величезні сконцентровані в єдині масиви землі, а в іншому – розкидані обмінні фонди земель, що складаються з великої кількості земельних ділянок, розміщених на території району, області або країни. Перевага «розкиданого» типу полягає в тому, що існує більша вірогідність знаходження земельного буферу ближче до місцерозташування сільськогосподарських підприємств, які потребують розширення землекористування. Таким чином, існуючі сільськогосподарські підприємства можуть залишитися на тому самому місці з одночасним збільшенням своєї площі. Такі умови не передбачають залучення інвестицій з метою зробити земельні(у) ділянки (у) більш привабливою для використання сільськогосподарськими підприємствами [7, с. 49].

Застосування концентрованих обмінних фондів земель з метою поліпшення структури землекористування сільськогосподарських підприємств означає, що підприємство буде змушено переїхати до місця розміщення цієї конкретної території. Така зміна місцерозташування землекористування може

включати в себе великі відстані та виникнення окремих перешкод соціального характеру. Саме тому держава повинна проявляти свою зацікавленість та стурбованість шляхом будівництва нових об'єктів інфраструктури та будівель [7, с. 49].

Іншим заходом щодо зменшення рівня та подальшого розвитку фрагментації земель сільськогосподарського призначення є консолідація земель. В Європі існують різні підходи щодо консолідації земель, а сам термін «консолідація земель» часто використовують для опису різних традицій і процедур тієї чи іншої країни. У зв'язку із цим, загальноприйнятого визначення консолідації земель не існує – кожна країна має своє власне визначення. Проте ФАО (Продовольча та сільськогосподарська організація ООН) у дослідженні «Розробка концепції експериментальних проектів з консолідації земель у Центральній та Східній Європі» роз'яснює консолідацію земель так: консолідація земель (англійською мовою: land consolidation, нідерландською: ruilverkaveling; французькою: remembrement; німецькою: flurbereinigung) – це загальноприйнятий термін, який використовується в широкому сенсі для опису заходів щодо регулювання структури прав власності шляхом координації дій між землевласниками та землекористувачами [9].

Консолідацію земель сільськогосподарського призначення ми розглядаємо як проектний захід землеустрою щодо формування сталого сільськогосподарського землекористування та поліпшення просторових умов сільськогосподарського виробництва, наприклад, усунення фрагментації, управління водними і лісовими ресурсами, об'єктами транспортної інфраструктури та ін. Невід'ємною частиною проектів консолідації земель є процес перерозподілу земельних ділянок і надання кожному учаснику консолідації ділянок меншої кількості рівними за площею або природними властивостями (цінністю або виробничим потенціалом) якомога ближче до центральної садиби чи господарських дворів сільськогосподарського підприємства. У країнах Західної Європи, з усіх існуючих заходів щодо зменшення рівня фрагментації земель, консолідація земель привертає до себе найбільшу увагу щодо залучення великої кількості фінансових і трудових ресурсів, обговорень і популяризації.

Через те, що проекти консолідації земель, як правило, включають в себе кілька сотень землевласників і землекористувачів та спрямовані на вирішення складних завдань, повністю на добровільних засадах консолідацію провести неможливо. Тому і виникла необхідність у запровадженні правила більшості, яке дозволяє змусити меншість співпрацювати на користь успішної реалізації проекту в цілому. У результаті чого, з'явилися правові положення з метою регулювання мажоритарних правил (права більшості) і в той же час «захищати права учасників, що найбільшою мірою відповідають спільним інтересам [10]».

Наявність «нічийних» земельних ділянок, земельних ділянок відумерлої спадщини та землевласників, які не мають бажання або не в змозі самостійно використовувати свою землю, призводить до безвихідної ситуації щодо

ініціювання та проведення консолідації земель. Однією з причин такого становища є те, що в сукупності велика кількість таких «байдужих» власників земельних ділянок не бачить ніякої користі від проведення консолідації земель, оскільки вони не використовують землю власноруч, оскільки учасник проекту з консолідації повинен платити частку витрат на його реалізацію. Іншою причиною може бути те, що землевласники не вважають за доцільне продавати свої земельні ділянки через їх низьку вартість (ціну), сподіваючись на подальше її зростання у найближчому майбутньому. І це не є дивним, адже в умовах зростаючої інфляції земля має більш постійне значення вартості ніж готівка.

В Україні практичні труднощі, що пов'язані з відумерлою спадщиною та не витребуваними паями («нічийними» земельними ділянками), у поєднанні з жорсткими правилами проведення консолідації земель може привести до надмірних затримок у часі в реалізації проекту або навіть до неможливості його виконання. Адже неможливо здійснити перерозподіл прав власності на землю за умов наявності невизначених прав власності на окремі земельні ділянки в межах території, що консолідується.

Сучасне законодавство передбачає вирішення низки проблем. Так, якщо на території ради, де планується проведення консолідації земель, є земельні ділянки, власники яких померли, сільська, селищна, міська ради мають право звернутися до суду та визнати таке майно відумерлим. Для того, щоб орган місцевого самоврядування звернувся до суду, йому треба довести, що власник земельної ділянки помер і що не має спадкоємців. У разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття суд визнає спадщину відумерлою за заявою відповідного органу місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини [11, ст. 1277]. Заява до суду про визнання спадщини відумерлою подається місцевою радою після спливу одного року з часу відкриття спадщини. Отже, реалізація проекту з консолідації земель буде затримана як мінімум на 1 рік.

Крім того, певний час забере судовий розгляд справи, це щонайменше кілька місяців. Після того, як спадщина визнана судом відумерлою, вона переходить у власність територіальної громади за місцем відкриття спадщини, а тому право комунальної власності на відумерле майно (земельну ділянку) повинно бути зареєстроване в Державному реєстрі прав в установленому порядку. Для цього потрібно ще певний проміжок часу. Слід звернути увагу на те, що після прийняття рішення суду про визнання земельної ділянки відумерлою, раді необхідно прийняти рішення щодо віднесення цієї земельної ділянки до земель запасу. Таким чином, процес визнання земельної ділянки відумерлою може затримати проект консолідації земель як мінімум на півтора роки при сприятливих умовах.

Якщо мова йде про земельні ділянки, які довий час не використовуються, органам місцевого самоврядування доцільно звернутися із відповідним запитом до територіального органу земельних ресурсів про надання інформації про

зареєстровані земельні ділянки та їхніх власників. Подібний запит про власників цих ділянок необхідно направити також до Державної реєстраційної служби. Якщо у відповідях цих органів буде посилання на відсутність інформації щодо власників цих земель, наступним кроком є опублікування оголошення щодо необхідності термінового звернення власників до органу місцевого самоврядування з метою їх обліку та перевірки щодо сплати земельного податку. Якщо протягом місяця ніхто не звернеться, то можна починати процес узяття таких земельних ділянок на облік як безхазяйних («нічийних»). Відповідно до ст. 335 Цивільного кодексу України [11] безхазяйне майно (земельні ділянки) через рік з дня взяття його на облік державною реєстраційною службою за рішенням суду передається у власність територіальної громади. Як видно, визнання земельних ділянок «нічийними», також може затримати реалізацію проекту консолідації земель мінімум на півтора роки за ідеальних обставин.

Таке явище як «невитребувані паї» може перешкоджати реалізації проектів із консолідації земель сільськогосподарського призначення. На нашу думку, такі землі необхідно терміново визнавати безхазяйними та повертати в державну чи комунальну власність. Немаловажним аспектом є розуміння того, що процедури визнання земельних ділянок відумерлими та/або «нічийними» (безгосподарними) повинні проводитися одночасно з метою економії часу. Отже, важливим питанням при проведенні консолідації земель сільськогосподарського призначення є точний облік усіх існуючих землевласників, земельних ділянок відумерлої спадщини та «нічийних» земель з метою успішної та вчасної реалізації проекту.

На відміну від консолідації земель, наявність великої кількості «байдужих» власників земельних ділянок жодним чином не перешкоджає діяльності земельних банків. Земельний банк може запропонувати їм викупити земельні ділянки або обміняти їх на інші. Діяльність земельних банків може сприяти збільшенню зв’язку між використанням земельної ділянки та її володінням. Купуючи невеликі за площею земельні ділянки, що здаються в оренду, та поступово їх накопичуючи, земельний банк може передавати права власності на ці земельні ділянки більш ефективним землекористувачам (господарям), які особисто працюють на землі. Таким чином, земельний банк виконує дві основні функції в подоланні фрагментації земель: збільшення площ землекористування сільськогосподарських підприємств і відновлення зв’язку між володінням земельною ділянкою та її використанням особисто власником. А це підкреслює важливість і придатність використання інституту земельного банку в українських умовах.

Порівняльна характеристика заходів щодо подолання наслідків і подальшого розвитку фрагментації земель сільськогосподарського призначення, що використовуються в країнах Західної Європи наведена у табл. 1.

Таблиця 1

Порівняльна характеристика заходів щодо подолання наслідків і подальшого розвитку фрагментації земель сільськогосподарського призначення, що використовуються в країнах Західної Європи

Назва критерію	Добровільний обмін земельними ділянками	Земельний банк	Консолідація земель
Основний принцип	Обмін земельними ділянками (правами власності на землю)	Обмін/зміна власності на землю та землевласника	Перерозподіл земельних ділянок
Сільськогосподарська мета	Покращення умов використання земельних ділянок без зміни їх розмірів і конфігурації	Зміна розміру сільського сподар-ського підприємства	Розподіл (організація) земельних ділянок (їх кількості, розміру, відстаней між ними)
Не сільськогосподарська мета	Відсутня (другорядна)	Виділення землі під об'єкти інфраструктури та ін.	Комплексне покращення умов використання окремої території
Тривалість	Короткострокова (зазвичай 1-2 роки)	Постійно	Довготривалі проекти (більше 10 років)
Дія впливу	Від 2 до 5 землевласників	Розвиток сільськогосподар-ських підприємств у цілому	Стосується конкретних землевласників (як правило від 50 до 300)
Ініціювання та учасники	Невелика група суміжних землевласників/ землекористувачів, які бажають зменшити рівень внутрішньої фрагментації земель	Одна або декілька організацій, що купують і надають земельні ділянки Власники/користу-вачі, які бажають збільшити розмір господарства	Власники/користувачі з внутрішньою фрагментацією земель. Особи, які бажають та мають змогу інвестувати гроші. Державне фінансування покращень, не пов'язаних із сільськогосподарським виробництвом
Взаємозв'язок	Сприяє переміщенню земельних ділянок земельного банку ближче до власників/користу-вачів, які цього потребують	Залучення земельних ділянок земельного банку може підвищити ефективність добровільного обміну	Перерозподіл земельних ділянок земельного банку може бути включений до проектів із консолідації земель

Джерело: розроблено на основі [12] та власних узагальнень автора.

Отже, постає питання: чи можна використати традиційні заходи із

зменшення рівня фрагментації країн Західної Європи в умовах України? Для відповіді на це запитання у першу чергу слід дати відповідь на інше запитання: які причини обумовлюють ефективне й успішне використання цих заходів у Західній Європі? Інакше кажучи, необхідно перевірити схожість проблем, пов'язаних із фрагментацією земель в Україні та країнах Західної Європи та можливість використання західного досвіду з добровільного обміну земельними ділянками, інституту земельного банку та консолідації земель в сучасних українських умовах розвитку земельних відносин.

Дослідження проблем фрагментації земель і заходів щодо її подолання [7, 13-16] показують, що країнам Західної Європи притаманна проблема лише двох типів фрагментації земель із чотирьох існуючих, а саме: фрагментації використання земель (що пов'язана з малими розмірами ферм) та внутрішньої фрагментації земель. Таким чином, заходи із зменшення фрагментації земель були направлені лише на вирішення цих двох типів фрагментації. Заходи щодо подолання інших двох типів фрагментації (фрагментації власності на землю та відчуження власника від використання своєї земельної ділянки) не були розроблені в країнах Західної Європи, оскільки такої потреби не виникало.

В Україні значну проблему ставить саме фрагментація, яка характеризується відчуженням власників земельних ділянок від їх використання. Лише близько 17 % власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення обробляють їх самостійно. Решта землевласників віддали свої земельні ділянки в користування на умовах оренди сільськогосподарським підприємствам, яких налічується на всій території України близько 53 тис. Таким чином, розпаювання сільськогосподарських земель державної форми власності та передача земельних ділянок у приватну власність призвело до ефективного розвитку великих сільськогосподарських підприємств та агрохолдингів. Хоча в країнах центральної та східної Європи результати земельної реформи абсолютно протилежні.

Основними причинами розвитку в Україні такої фрагментації землі як відчуження власника від використання своєї земельної ділянки є: 1) перебування земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності пенсіонерів та осіб передпенсійного віку (найменш економічно активної частини сільського населення); 2) отриманням земельних ділянок у спадщину особами, які проживають не за місцем розташування земельної ділянки та не мають наміру займатися сільськогосподарським виробництвом особисто; 3) передача земельних ділянок у власність не питаючи про це громадян (невитребувані паї); 4) наявність земельних ділянок відумерлої спадщини; 5) відсутність меж земельних ділянок в натурі (на місцевості); 6) розвиток надмірної оренди земель.

Виникнення суцільної оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення можна пов'язати з недосконалістю та «провалами» у функціонуванні економіки, відсутністю належних правових й інституційних умов для ведення ефективного сільськогосподарського бізнесу, неадекватною

політикою держави, зокрема відсутністю повноцінного ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Частково це пов'язане з тим, що оренду земель розглядають як тимчасову консолідацію земель, що сприяє об'єднанню земель у компактні великі за площею земельні масиви (на нашу думку, такий підхід є помилковим), та активною державною підтримкою такого курсу розвитку аграрного сектора. Також забезпечення продовольчої безпеки в Україні, насамперед, пов'язують із сільськогосподарським виробництвом, що базується не на сімейних бізнес-моделях, як у розвинутих країнах світу, а на багатоземельних сільськогосподарських підприємствах і агрохолдингах (корпоративних компаніях).

Фрагментація земель в Україні ставить основну проблему для землевласників, оскільки вони часто знаходяться в монопсонічній ситуації – коли присутні лише один або два орендаря домінуючого місцевого сільськогосподарського підприємства, яке може бути структурним підрозділом агрохолдингу. Одна з причин такої ситуації – це відсутність офіційного ринку земель сільськогосподарського призначення, а також недостатньо розвинене та незадовільне функціонування ринку оренди земель.

Висновки. Фрагментація земель в Україні кардинально відрізняється від західноєвропейської ситуації. Країни Західної Європи потерпають від проблем пов'язаних із фрагментацією використання земель та внутрішньою фрагментацією земель, на відміну від України – де широкого загалу набула фрагментація, що характеризується відчуженням власників земельних ділянок від використання своїх земель. Оскільки добровільний обмін земельними ділянками, інститут земельного банку та консолідація земель у Західній Європі направлені на вирішення проблем, пов'язаних лише з двома типами фрагментації з чотирьох існуючих, то застосування цих заходів у класичному (традиційному) розумінні в умовах України неможливе.

Саме тому, важливим питанням сьогодні в Україні є знаходження власних заходів щодо подолання проблеми фрагментації земель сільськогосподарського призначення, використовуючи, а не копіюючи, досвід країн Західної Європи. Розробка заходів із подолання наслідків фрагментації земель є дуже складним процесом, оскільки такі заходи повинні враховувати чинне законодавство, культурні та політико-адміністративні особливості суспільства. Перспективним видається вивчення цієї проблематики у подальших дослідженнях.

Список використаних джерел

1. Кілочко В. М. Земельна реформа і необхідність консолідації земель у сільському господарстві / В. М. Кілочко // Землеустрій і кадастр. – 2009. – № 2. – С. 18-20.

2. Мартин А. Г. Проблеми орендних відносин у сільськогосподарському землекористуванні [Електронний ресурс] / А. Г. Мартин. – Режим доступу : http://zsu.org.ua/andrij-martin/99-2011-10-04-14-34-10

3. Ткачук Л. В. Консолідація земель: ефективне використання та охорона в умовах трансформації земельних відносин : монографія / Л. В. Ткачук. – Львів :

Львів. нац. аграр. ун-т, 2009. – 249 с.

4. Третяк А. Основні напрями змін та удосконалення державної земельної політики в Україні [Електронний ресурс] / А. Третяк. – Режим доступу : http://www.razumkov.org.ua/ukr/files/category_journal/NSD107_ukr_6.pdf

5. Шворак А. М. Теоретичні основи консолідації земель: зміст, мета, завдання, принципи / А. М. Шворак // Землеустрій і кадастр. – 2008. – № 4. – С. 11–13.

6. Bullard R. K. Reclamation of Abandoned Land Leading to Sustainable Development / R. K. Bullard // Land Reform and Sustainable Development. – Aldershot, Ashgate Publishing Ltd., 1999. – P. 287-300.

7. van Dijk T. Dealing with Central European Land Fragmentation: Ph.D. Thesis / Terry van Dijk. – The Netherlands: Uitgeverij Eburon, 2003. – 219 p.

8. Thomas J. Property rights, land fragmentation and the emerging structure of agriculture in Central and Eastern European countries / J. Thomas // e-Journal of Agricultural and Development Economics. – 2006. – Vol. 3, No. 2. – P. 225-275.

9. Operations manual for land consolidation pilot projects in Central and Eastern Europe [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.fao.org/3/a-ai142e.pdf

10. Principles of land consolidation legislation – A comparative study // FAO Legislative Series. – Rome : FAO, 1962. – No. 3. – 151 p.

11. Цивільний кодекс України (із змінами від 30.10.2015 р.). – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15.

12. van Dijk T. Land consolidation as Central Europe's Panacea reassessed [Електронний ресурс] / T. van Dijk // Proceedings of Symposium on Modern Land Consolidation, September 10-11, Volvic (Clermont-Ferrand), France, 2004. – Режим доступу : https://www.fig.net/commission7/france_2004/papers_symp/ts_01_vandijk.pdf.

13. Hartvigsen M. Land Reform and Land Consolidation in Central and Eastern Europe after 1989: Experiences and Perspectives: Ph.D. Thesis / Morten Hartvigsen. – Aalborg: Aalborg University, 2015. – 449 p.

14. Thomas J. Modern Land Consolidation – recent trends on land consolidation in Germany [Електронний ресурс] / J. Thomas // FIG Commission VII-Symposium, September, Volvic, France, 2004. – Режим доступу : https://www.fig.net/commission7/france_2004/papers_symp/ts_03_thomas.pdf.

15. King R. Land fragmentation: notes on a fundamental rural spatial problem / R. King, S. Burton // Progress in Human Geography. – 1982. – Vol. 6(4). – P. 475-494.

16. Demetriou D. The Development of an Integrated Planning and Decision Support System (IPDSS) for Land Consolidation: Ph.D. Thesis / Demetris Demetriou. – Leeds: University of Leeds, 2012. – 353 p.

References

1. Kilochko, V. M. (2009), Land reform and the need for land consolidation in agriculture. *Zemleustrii i kadastr*, vol. 2, pp. 18–20.

2. Martyn, A. G. (2011), The problems of lease relations in agricultural land use [Online], available at: http://zsu.org.ua/andrij-martin/99-2011-10-04-14-34-10.

3. Tkachuk, L. V. (2009), Konsolidatsiia zemel: efektyvne vykorystannia ta okhorona v umovakh transformatsii zemelnykh vidnosyn [Land Consolidation: Efficient Use and Security in Terms of Transformation of Land Relations], Lviv National Agrarian University, Lviv, Ukraine.

4. Tretiak, A. (2009), The main directions of change and improvement of the state land policy in Ukraine [Online], available at: http://www.razumkov.org.ua/ukr/files/category_journal/NSD107_ukr_6.pdf

5. Shvorak, A. M. (2008), Theoretical foundations of land consolidation: meaning, purpose, objectives, and principles. *Zemleustrii i kadastr*, vol. 4, pp. 11–13.

6. Bullard, R. K. (1999), Reclamation of Abandoned Land Leading to Sustainable Development. *Land Reform and Sustainable Development*, Ashgate Publishing Ltd., pp. 287–300.

7. van Dijk, T. (2003), Dealing with Central European Land Fragmentation: Ph.D. Thesis, Uitgeverij Eburon, Netherlands.

8. Thomas, J. (2006), Property rights, land fragmentation and the emerging structure of agriculture in Central and Eastern European countries. *E-Journal of Agricultural and Development Economics*, vol. 3, no. 2, pp. 225–275.

9. FAO (2004), Operations manual for land consolidation pilot projects in Central and Eastern Europe, available at: http://www.fao.org/3/a-ai142e.pdf

10. FAO (1962), Principles of land consolidation legislation – A comparative study, Rome, no. 3.

11. The Civil Code of Ukraine (amended by 30.10.2015), available at: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15

12. van Dijk, T. (2004), Land consolidation as Central Europe's Panacea reassessed. *Proceedings of Symposium on Modern Land Consolidation*, September 10-11, Volvic (Clermont-Ferrand), France, available at: https://www.fig.net/commission7/france_2004/papers_symp/ts_01_vandijk.pdf

13. Hartvigsen, M. (2015), Land Reform and Land Consolidation in Central and Eastern Europe after 1989: Experiences and Perspectives: Ph.D. Thesis, Aalborg, Aalborg University, Denmark.

14. Thomas, J. (2004), Modern Land Consolidation – recent trends on land consolidation in Germany. *FIG Commission VII-Symposium*, September, Volvic, France, available at: https://www.fig.net/commission7/france_2004/papers_symp/ts_03_thomas.pdf

15. King, R. and Burton, S. (1982), Land fragmentation: notes on a fundamental rural spatial problem. *Progress in Human Geography*, Vol. 6(4), pp. 475-494.

16. Demetriou, D. (2012), The Development of an Integrated Planning and Decision Support System (IPDSS) for Land Consolidation: Ph.D. Thesis, University

of Leeds, Leeds, England.

How to cite this article? Як цитувати цю статтю?

Стиль – ДСТУ:

Попов А. Заходи щодо подолання наслідків фрагментації земель сільськогосподарського призначення: європейський досвід та українські реалії [Електронний ресурс] / А. Попов // Agricultural and Resource Economics : International Scientific E-Journal. – 2016. – Vol. 2. – No. 1. – С. 96–109. – Режим доступу : www.are-journal.com.

Style – Harvard:

Popov, A. (2016), Measures to overcome consequences of agricultural land fragmentation: european experience and ukrainian realities. *Agricultural and Resource Economics: International Scientific E-Journal*, [Online], vol. 2, no. 1, available at: www.are-journal.com.