МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
УМАНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ САДІВНИЦТВА
Кафедра геодезії, картографії і кадастру

Допускається до захисту

“_____”_____2024 р.

Завідувач кафедри:_____

_____

Пояснювальна записка
до кваліфікаційної роботи освітнього рівня «Магістр»

«ТРАНСФОРМАЦІЯ ТА ОПТИМІЗАЦІЯ ОРЕНДНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ НА ПРИКЛАДІ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ»

Виконав – студент групи 21м-зм
освітньої програми «Геодезія та
землеустрій», спеціальності 193
«Геодезія та землеустрій»
Павлюченко Юрій Олександрович

Науковий керівник – д. геогр. н.,
професор Кисельов Ю. О.

Умань 2024

Уманський національний університет садівництва

Кафедра «ЗАТВЕРДЖУЮ»

геодезії, картографії і кадастру Завідувач кафедри _____Ю. О. Кисельов

ЗАВДАННЯ

на кваліфікаційну роботу освітнього рівня «Магістр»

студентові групи 21м-зм _____ ___Ю. О. Павлюченку

(підпис) (ініціали, прізвище)

1. Тема кваліфікаційної роботи _____«ТРАНСФОРМАЦІЯ ТА ОПТИМІЗАЦІЯ ОРЕНДНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ НА ПРИКЛАДІ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ»

затверджена наказом по університету №___ від "___"_____р.

2. Термін здачі студентом закінченої кваліфікаційної роботи _____

3. Вихідні дані для кваліфікаційної роботи:

Стратегія розвитку Київської області на 2021-2027 роки.

Фондові матеріали Головного управління Держгеокадастру в Київській області.

4. Перелік питань, які необхідно розробити (наводиться зміст, який містить пункти і підпункти усіх розділів):

1. **Теоретичні засади формування сільськогосподарського землекористування в умовах завершення земельної реформи**
   - 1.1. Земельна реформа в Україні, її цілі та економіко-правові наслідки
   - 1.2. Розвиток орендного землекористування сільськогосподарських підприємств
2. **Оцінка трансформаційних перетворень в орендному землекористуванні сільськогосподарських підприємств**
   - 2.1. Приватизація земель та проблеми забезпечення сільськогосподарських підприємств земельними ресурсами
   - 2.2. Моделі землекористування в аграрній сфері та їх економіко-правові відмінності

3. **Оптимізація землекористування сільськогосподарських підприємств регіону (на прикладі Київської області)**

3.1. Стан і динаміка орендного землекористування сільськогосподарських підприємств

3.2. Узгодження економічних інтересів землевласників та сільськогосподарських підприємств

3.3 Організаційно-економічне вдосконалення землекористування сільськогосподарських підприємств

4. Охорона праці

5. Консультанти з роботи:

Розділ	Консультант	Підпис, дата	
		завдання видав	Завдання прийняв
Охорона праці	Трус О. М., канд. с.-г. наук, доцент		

6. Дата видачі завдання "____"_____ _____р.

Керівник _____д. геогр. н., проф. Ю. О. Кисельов

Завдання прийняв до виконання "____"_____ _____р.

Студент _____.

(підпис)

Реферат

ТРАНСФОРМАЦІЯ ТА ОПТИМІЗАЦІЯ ОРЕНДНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ НА ПРИКЛАДІ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Павлюченко Юрій Олександрович – Кваліфікаційна робота освітнього рівня «Магістр». Кафедра геодезії, картографії і кадастру. – Умань, Уманський НУС, 2024. 132 с. текст. част., 21 рис., 16 табл., 60 джерел.

Досліджено цілі та економіко-правові наслідки земельної реформи в Україні. Проаналізовано процес розвитку орендного землекористування сільськогосподарських підприємств в умовах законодавчих обмежень прав власників щодо розпорядження земельними ділянками. Розкрито особливості утворення та перерозподілу земельної ренти в аграрній сфері, а також методичні та методологічні основи дослідження.

Теоретично доведено, що внаслідок тривалого застосування правових обмежень щодо ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні сформувалася орендна модель землекористування, за якої власники земельних ділянок, що не обробляють їх самостійно та позбавлені права відчужувати ці ділянки, здійснюють їх тимчасову передачу на умовах оренди суб'єктам господарювання для використання за призначенням.

Запропоновано новий методичний підхід до оцінки прав землевласника та землекористувача, сутність якого полягає у використанні порівняльного підходу та методів порівняння продажів, виділення і розподілу, у тому числі в частині визначення ліквідаційної вартості права користування.

Ключові слова: земельна реформа; орендне сільськогосподарське землекористування; аграрна сфера; сільськогосподарські підприємства; землевласники.

ЗМІСТ

Вступ……6

1. Теоретичні засади формування сільськогосподарського землекористування в умовах завершення земельної реформи.....10

1.1. Земельна реформа в Україні, її цілі та економіко-правові наслідки...10

1.2. Розвиток орендного землекористування сільськогосподарських підприємств…..……...17

2. Оцінка трансформаційних перетворень в орендному землекористуванні сільськогосподарських підприємств.…..……34

2.1. Приватизація земель та проблеми забезпечення сільськогосподарських підприємств земельними ресурсами ……..34

2.2. Моделі землекористування в аграрній сфері та їх економіко-правові відмінності ……...…..…….45

3. Оптимізація землекористування сільськогосподарських підприємств регіону (на прикладі Київської області)…..……78

3.1. Стан і динаміка орендного землекористування сільськогосподарських підприємств ……..……...78

3.2. Узгодження економічних інтересів землевласників та сільськогосподарських підприємств …….89

3.3. Організаційно-економічне вдосконалення землекористування сільськогосподарських підприємств …….96

4. Охорона праці……120

Висновки……...……..125

Список використаних джерел……127

ВСТУП

Процес завершення земельної реформи характеризується масовою приватизацією земель, що обумовлює необхідність визначення напрямів і методів підвищення ефективності сформованих сільськогосподарських землеволодінь. Це стосується, зокрема, пріоритетів удосконалення організаційно-економічного механізму регулювання земельних відносин, у тому числі сформованої протягом останніх десятиліть орендної моделі землекористування в Україні. Особливої актуальності набуває завдання виявлення шляхів перерозподілу земельної ренти, адже без об'єктивних рентних оцінок суттєво ускладнюється процес проведення ринкових операцій із земельними ділянками, обґрунтування їх вартості, ставок земельного податку, розміру орендної плати, розроблення механізму стимулювання раціонального землекористування тощо. Важливою проблемою є удосконалення процедури перерозподілу земельної ренти між землевласниками, землекористувачами і місцевою громадою. Очевидно, що вирішення окреслених питань слід пов'язувати, перш за все, із трансформацією та оптимізацією орендного сільськогосподарського землекористування.

Підвищити гнучкість існуючої моделі землекористування за таких умов можливо внаслідок ширшого впровадження у практику організації сільськогосподарського виробництва нових форм та правових титулів користування землею, зокрема прав обмеженого користування чужими земельними ділянками (емфітевзису). У свою чергу, удосконалення на цій основі земельних відносин, попри законодавчі обмеження прав власників на розпорядження землями сільськогосподарського призначення, сприятиме економічній незалежності суб'єктів сільськогосподарського земле- користування, а також зменшенню дисбалансу щодо перерозподілу земельної ренти між власниками і користувачами земельних ділянок.

Неусталеність орендного сільськогосподарського землекористування, а також короткостроковість орендних земельних відносин досить часто

призводять до порушення норм раціонального землекористування, виснаження ґрунтів, погіршення їх агрономічних та фізико-хімічних характеристик. При цьому у землекористувачів виникає зацікавленість не стільки у формуванні сталого землекористування, скільки в досягненні найвищої дохідності операційної діяльності бізнесу за короткостроковий період оренди, що спричиняє переважання у структурі посівних площ виснажливих для ґрунту високомаржинальних культур, скорочення обсягів унесення мінеральних і органічних добрив, переущільнення ґрунту внаслідок інтенсивного обробітку тощо.

Незважаючи на значний науковий доробок у сфері економіки та організації сільськогосподарського землекористування, раціонального використанням та охорони земель сільськогосподарського призначення в Україні, зокрема праці В. В. Горлачука, Ю. Г. Гуцуляка, Д. С. Добряка, С. І. Дорогунцова, В. М. Кривова, Р. М. Курильціва, А. Г. Мартина, Л. Я. Новаковського, І. А. Розумного, А. Я. Сохнича, М. Г. Ступеня, А. М. Третяка, О. М. Онищенка, М. А. Хвесика та ін., проблема вдосконалення рентних відносин на основі нових правових титулів користування землею, зокрема права емфітевзису, залишається дискусійною і потребує подальших досліджень. Виходячи з результатів критичного аналізу рентних відносин, які сформувалися в умовах сучасного орендного землекористування в Україні і пов’язаних із ним підходів до організації використанням сільськогосподарських земель, необхідні нові економіко- правові механізми перерозподілу ренти між землекористувачем, власником землі та місцевою громадою. Зокрема, величина частки рентного доходу, що вилучається в інтересах громади за допомогою фіскальних інструментів, у тому числі через земельний податок, єдиний податок, плату за користування землями державної та комунальної власності на умовах оренди й емфітевзису тощо, може значно впливати на економічні умови землекористування і стати ефективним засобом вирівнювання економічних умов господарювання для малого (фермерські господарства, малі сільськогосподарські підприємства) та великого (агрохолдинги) агробізнесу.

Саме актуальність і практична значущість вирішення вказаних проблем обумовили вибір теми роботи, визначили мету, завдання, об'єкт і предмет дослідження.

Мета дослідження – теоретично обґрунтувати і розробити практичні рекомендації щодо трансформації та оптимізації орендного сільськогосподарського землекористування на основі нових форм та правових титулів користування землею.

Для досягнення зазначеної мети було вирішено наступні *завдання*:

– оцінити стан виконання земельної реформи в Україні, її особливості, економіко-правові наслідки та вплив на розвиток орендного землекористування сільськогосподарських підприємств;

– дослідити результати масової приватизації земель та проблеми доступу сільськогосподарських підприємств до земельних ресурсів в умовах переважання орендної моделі землекористування;

– проаналізувати динаміку орендного землекористування сільськогосподарських підприємств на регіональному рівні;

– запропонувати механізми узгодження економічних інтересів землевласників та сільськогосподарських підприємств на основі аналізу перерозподілу земельної ренти;

– розробити методичні підходи до індексації плати за користування земельними ділянками з урахуванням результатів господарювання;

– обґрунтувати пропозиції щодо трансформації та оптимізації орендного сільськогосподарського землекористування через стимулювання довгострокової оренди і зміни прав оренди земельних ділянок на права емфітевзису.

Об'єкт дослідження – процес трансформації та оптимізації орендного сільськогосподарського землекористування.

Предмет дослідження – сукупність теоретичних, методичних і практичних аспектів трансформації та оптимізації орендного сільськогосподарського землекористування.

Методи дослідження. Методичною основою дослідження є системний підхід до визначення концепції перерозподілу земельної ренти в сільському господарстві. У процесі дослідження також використано методи абстрактно-логічний, економіко-статистичний, порівняльний, монографічний, розрахунково-конструктивний та експертної оцінки, за допомогою яких обґрунтовано нові способи організації раціонального сільськогосподарського землекористування за допомогою екологічно обґрунтованих економічних механізмів використання та охорони земель.

Практичне значення одержаних результатів. Запропоновані практичні рекомендації можуть бути застосовані органами державної влади України при розробленні програм розвитку сільського господарства та регулювання сільськогосподарського землекористування, а положення щодо особливостей перерозподілу земельної ренти в сільському господарстві – у навчальному процесі закладів вищої освіти сільськогосподарського профілю.

Робота складається з вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг становить 132 сторінки комп'ютерного тексту. Робота містить 16 таблиць та 21 рисунок. Список використаних джерел налічує 60 найменувань.

РОЗДІЛ 1
ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В УМОВАХ ЗАВЕРШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ

1.1. Земельна реформа в Україні, її цілі та економіко-правові наслідки

Українську модель проведення земельної реформи можна вважати з найбільш унікальних і тривалих у світі, що характеризується комплексом особливостей.

Попри те, що реформування земельних відносин в Україні триває вже понад 26 років, цьому процесу властива постійна пролонгація формально тимчасової заборони (так званого мораторію) на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення їх власниками. Зокрема, за даними Світового банку [1], із 41 млн га таких земель 27,7 млн га перебувають під забороною відчуження як виділені в натурі (на місцевості) земельні частки (паї); 10,5 – як сільськогосподарські угіддя державної та комунальної власності; 1,5 – як земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (крім пайових земель); 1,3 – як несільськогосподарські угіддя на сільськогосподарських землях державної та комунальної власності; 0,02 млн га – як невитребувані паї.

Через створені обмеження вільного земельного ринку відносин щодо обігу земель сільськогосподарського призначення набули форми орендних і впродовж періоду земельної реформи вже укладено близько 4,7 млн договорів оренди з середньою тривалістю 7,6 року.

На думку П. Т. Саблука, «земельна реформа – це комплекс правових, економічних, технічних і організаційних заходів, здійснення яких має на меті удосконалення, перехід до нового земельного ладу, адекватного характерові регульованої, соціально орієнтованої ринкової економіки країни» [2, С. 4].

Третяк А. М. вважає, що «земельна реформа – це комплекс правових, економічних, екологічних аграрних, технічних і організаційних заходів щодо створення умов для розвитку багатоукладності в економіці, справедливого і обґрунтованого перерозподілу земель, переходу до переважно економічних методів управління земельними ресурсами» [3, С. 42].

Аграрний сектор радянської України, що базувався на державній і так званій колективній формі власності, виявив свою нежиттєздатність. Із проголошенням державної незалежності започатковано курс ринкових реформ, але ця проблема не втратила своєї актуальності. Унаслідок реформування вдалося відновити приватну власність на землю, усунути обмеження щодо надання земельних ділянок громадянам, запровадити механізм оренди земель, а також платність землекористування. Проте повноцінного ринкового механізму в аграрній сфері так і не запроваджено через численні глибинні перешкоди [4].

Перед незалежною Україною постало надзвичайно важливе і складне завдання – створення нової юридичної бази земельних відносин, яка б істотно відрізнялася від тогочасної, по суті соціалістичної схеми, побудованої за принципами монопольного права державної власності на землю. Першими кроками на шляху реформування земельних відносин стало прийняття Земельного кодексу Української РСР та постанова Верховної Ради Української РСР від 18 грудням 1990 р., в якій проголошено, що всі землі України є об’єктом земельної реформи. Новий Земельний кодекс принципово відрізнявся від попередніх двох (1922 та 1970 рр.), зокрема тим, що містив сукупність кардинальних і одночасно революційних для того часу правових норм [5].

Земельна реформа в Україні розпочалася з прийняттям 15 березня 1991 року Верховною Радою України постанови, відповідно до якої всі землі виключно державної власності оголошено об’єктом реформування. Мета реформи полягала у відновленні поряд з державною – приватної власності на землю і створенні нових форм землекористування. Зазначеною постановою

започатковано процес демонополізації власності на землю, визначено порядок передачі громадянам України у приватну власність земельних ділянок для ведення особистих сільських господарств, городництва і садівництва, спорудження й обслуговування житлового будинку, дачі, гаража. Це, по суті, перший етап земельної реформи, який характеризується переважно інвентаризацією земель, розробкою і видачею документів щодо різних форм власності на землю. Одночасно ці процеси підкріплено правовою базою у вигляді внесення змін і доповнень до Земельного кодексу та прийняттям законів про форми власності на землю та плату за неї [6].

На цьому етапі відбувається також обґрунтування двох концептуальних підходів до земельної реформи. Перший викладено в Концепції роздержавлення і приватизації підприємств, землі та житлового фонду, затвердженій Верховною Радою України в листопаді 1991 р. Відповідно до цього документа приватизація землі повинна була здійснюватися аналогічно до приватизації майна державних підприємств, тобто з використанням приватизаційних паперів і забезпеченням рівної частки кожного громадянина України в тій земельній площі, що підлягала приватизації в межах усієї економіки, яку він отримував безплатно в обмін на сертифікат [6].

У березні 1992 р. Верховна Рада України прийняла прогресивний на той час Земельний кодекс і Постанову «Про прискорення земельної реформи і приватизації землі» [7], що дозволяли розпочати процеси роздержавлення, паювання і приватизації землі в аграрних підприємствах.

Декрет Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок» від 26 грудня 1992 р. [8] дав можливість безоплатно передавати у приватну власність присадибні земельні ділянки для ведення особистого підсобного господарства, спорудження й обслуговування житлового будинку і господарських споруд, дачного і гаражного будівництва, присадибних ділянок, садівництва у межах норм, установлених Земельним кодексом України.

Другий підхід до приватизації землі закріплено новою редакцією Земельного кодексу, за яким право приватизації землі безплатно одержував кожен землекористувач земельних ділянок для колективного садівництва, городництва, будівництва житла, дач та гаражів. Крім того, створювався державний резервний фонд землі, з якого за певних умов можна було отримати безплатно певну кількість землі для організації фермерського (селянського) господарства [6].

Наявність двох концепцій земельної реформи практично стримувала її здійснення, оскільки ці документи були суперечливими щодо окремих питань. До того ж, згідно з другою концепцією реформуванню підлягала відносно невелика частина земель сільськогосподарського призначення, оскільки вони переважно перебували у користуванні колгоспів і радгоспів. Крім того, практично не існувало механізму приватизації землі. Тому з метою прискорення приватизаційного процесу 10 листопада 1994 р. видано Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи», яким визначався порядок приватизації сільсько- господарських земель і покладено початок нового етапу реформи [6].

Логічним продовженням став Указ Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 8 серпня 1995 р., яким передбачався розподіл земель на земельні частки (паї) і видача членам цих підприємств сертифікатів єдиного зразка, що гарантують право на земельну частку (пай) землі, яка перебуває в колективній власності. Таким чином власники сертифікатів отримали право вільного виходу з підприємств зі своїми земельними частками (паями) з подальшим виділенням останніх у натурі [9].

Головною метою проведення земельної реформи в Україні був перерозподіл власності на землю, перехід від монопольної державної власності до трьох конституційних форм – державної, приватної та комунальної. За результатами більшості соціологічних опитувань, основним наслідком реформування громадяни вважають набуття земельної власності,

проте фактично її можуть назвати лише умовною особливо селяни. Діючий мораторій на землі сільськогосподарського призначення сформував остаточний результат реформи – оренду земель як основну форму їх обігу в Україні.

У нашій державі є всі можливості для того, щоб перетворити земельну реформу у популярну. З одного боку, у суспільстві спостерігається надзвичайна незадоволеність станом земельних питань, адже більшість сільських жителів мають у власності земельні ділянки, але не можуть ними повноцінно розпоряджатися. З іншого – відсутність ринку землі не дає змоги підвищувати ефективність сільськогосподарського виробництва та збільшувати інвестиції в його розвиток [10].

Аналізуючи праці вітчизняних учених дослідників, можна дійти висновку, що перша фаза земельної реформи фактично завершилася 1999 року, коли понад 2 млн селян отримали сертифікати, які підтверджували їх права на виділення земельних часток (паїв) у приватну власність в натурі. Із земельною реформою повинен був розпочатися перехід від колективної власності до приватної. Однак позитивні досягнення кінця 90-х років не привели до радикального й ефективного оновлення сільськогосподарського виробництва, пожвавлення інвестиційних процесів в інших галузях виробництва, підвищення рівня добробуту населення. Заходи земельної реформи не мали належного фінансового забезпечення. Саме тому з метою ефективного використання потужного потенціалу земельних ресурсів України 2001 року розроблено і схвалено Указ Президента України «Про основні напрями земельної реформи в Україні на 2001–2005 роки» [11]. Цим документом передбачено комплекс заходів щодо ефективного завершення земельної реформи, зокрема напрями вдосконалення земельних відносин у сільськогосподарському виробництві, в яких визначалася позиція щодо розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення як необхідного засобу раціоналізації землекористування. В указі також окремим положенням щодо розвитку ринку земель визначалася позиція про необхідність сприяння

концентрації сільськогосподарських угідь в активної частини сільського населення.

Реалізація основних напрямів земельної реформи передбачала поетапне здійснення:

– правових, організаційних, технологічних та інформаційно-освітніх заходів, спрямованих на поглиблення якісних змін земельних відносин без суттєвих фінансових витрат і формування законодавчої та економічної бази для другого етапу;

– заходів щодо оптимізації землекористування та посилення охорони земельних ресурсів, що потребуватиме відповідних капіталовкладень та матеріальних витрат.

Варто зазначити, що зазначений документ носив рекомендаційний характер і в результаті більшість його положень залишились нереалізованими, а ті, що знайшли практичне застосування, необхідно більш детально проаналізувати та науково обґрунтувати.

Основні напрями земельної реформи в Україні на 2011–2020 рр. визначено розпорядженням Кабінету Міністрів України «Про затвердження плану дій з проведення земельної реформи та створення прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення» № 1072-р від 26.10.2011 р. [12]. Цей план передбачає розроблення і подання на розгляд Кабінету Міністрів України проектів законів щодо: спрощення процедури встановлення меж населених пунктів, затвердження Загальнодержавної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року, внесення змін до окремих законодавчих актів про відміну безоплатної приватизації земельних ділянок, виконання аналізу, систематизації, упорядкування та приведення до єдиного електронного формату кадастрової інформації; проектів постанов про затвердження документів, які регулюють питання ведення державного земельного кадастру, схвалення Концепції Загальнодержавної програми використання та охорони земель тощо [12].

Із прийняттям 25 жовтня 2001 р. Земельного кодексу України вважалося, що в основному створено правове та організаційно-економічне середовище для розвитку сільськогосподарського виробництва в усіх формах господарювання на ринкових засадах. Проте повноцінного правового поля для регулювання земельних відносин і досі не сформовано [13].

Одним з очевидних і головних результатів земельної реформи в Україні стали структурні зміни в розподілі земель як за формами власності і господарювання, так і кількістю землевласників та землекористувачів. Держава перестала бути земельним монополістом, у власності якої залишилося менше ніж половина загальної площі земель України. Значна частина продуктивних земель перейшла у приватну власність [14].

Ретроспективний аналіз земельної реформи, оцінка її позитивних і негативних наслідків свідчать, що загалом проведено значний обсяг робіт із трансформації власності на землю, передачі її більшої частини, особливо земель сільськогосподарського призначення, у власність громадян. Водночас кінцевої мети реформування досягти не вдалося: не забезпечується високоефективне, екологобезпечне використання земельних ресурсів; земельні відносини не відповідають повністю вимогам ринкової економіки [15].

На основі останніх аналітичних досліджень Я. М. Гадзало і Ю. Я. Лузана виділяються пріоритетні напрями завершення земельної реформи, а саме:

– проведення повноцінної інвентаризації земель сільськогосподарського призначення та визначення реальних ставок оподаткування;

– розширення повноваження територіальних громад щодо розпорядження землями сільськогосподарського призначення з метою всебічного розвитку сільських територій;

– формування та запровадження системи земельно-іпотечного кредитування;

– ухвалення законодавчих та нормативно-правових документів щодо обігу земель сільськогосподарського призначення [16].

Тому важливим завданням у цій сфері є врегулювання та вдосконалення земельних відносин з урахуванням трансформації суспільних відносин загалом, економічної ситуації у країні, вітчизняних і світових тенденцій розвитку земле- та природокористування. При цьому слід зважати на перспективи входження України до Європейського Союзу та необхідність забезпечення конкурентоспроможності вітчизняного аграрного виробництва, що потребуватиме раціоналізації землекористування як з позицій його економічної ефективності, так і забезпечення охорони й екологобезпечного використання всього земельного фонду [16].

Одним із негативних результатів земельної реформи, як уже зазначалося, є те, що на сьогоднішній день не досягнуто кінцевої мети – економічно ефективного та екологічно безпечного використання земель. Трансформаційні зміни так і не привели до формування ефективного селянина-землевласника, який би повноцінно розпоряджався своєю земельною ділянкою і привласнював усю земельну ренту. Це обумовлює необхідність розроблення комплексного підходу до розв'язання проблеми реформування земельних відносин на ринкових умовах у поєднанні з економічними реформами держави в цілому.

1.2. Розвиток орендного землекористування сільськогосподарських підприємств

Упровадження орендних відносин, як свідчить практика, забезпечує одержання додаткових доходів орендодавцями й орендарями відповідно до здачі їх паїв в оренду і використання орендованих земельних угідь. Крім того, орендні відносини мають бути вигідними і для держави [17].

За даними Світового банку, середня орендна плата 1 га орних земель у Данії сягає 780,8 дол. США, Нідерландах – 672,1, Ірландії – 592,2, Болгарії – 278,9, Люксембурзі – 256,2, Іспанії – 227,3, Німеччині – 219,4, Бельгії – 123,8, Литві – 53,7 дол. США. (табл. 1.1).

Таблиця 1.1

Середні розміри орендної плати за користування землею
в окремих країнах Європейського Союзу по роках, дол. США*

Країна	2013	2014	2015	2016
Болгарія	189	221	242	279
Чехія	56	61	66	73
Данія	621	685	720	781
Греція	475	470	398	377
Іспанія	157	192	207	227
Франція	137	144	156	172
Хорватія	–	–	108	90
Латвія	29	33	34	38
Литва	56	66	78	53
Люксембург	201	206	210	256
Угорщина	88	100	103	104
Мальта	83	83	83	83
Голландія	624	653	683	672
Австрія	256	260	267	273
Польща	102	173	154	217
Португалія	91	158	156	187
Словаччина	37	37	39	44
Швеція	168	176	180	174

Примітка: *[1]

При цьому орендна плата за земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Україні у 6–8 разів нижча і становить близько 37 дол. США. З одного боку, це пояснюється значно вищими доходами агробізнесу в ЄС, що, зокрема, формуються внаслідок реалізації заходів Спільної сільськогосподарської політики (*EU Common Agricultural Policy*), проте очевидними є й певні диспропорції щодо перерозподілу земельної ренти в нашій державі.

Загальна сума виплат за оренду земельних часток паїв 2015 року становила близько 9,8 млрд грн, у тому числі орендарі уклали договори з селянами-пенсіонерами на 4,2 млрд грн, що дорівнює 42,9 % від загальної суми виплат за цей рік [19].

Загалом в 2015 році власники земельних паїв уклали 4 741,4 тис. договорів оренди земельних паїв, з яких більшість – 2 477,5 тис. підписали селяни-пенсіонери; зареєстровано 1 863,7 тис. договорів оренди земель на 4–5 років, 2 004,2 – на 6–10, 659 – на 10 і більше років, тобто 95,5 % договорів є довготривалими [19].

Крім того, 74,4 % договорів укладено орендною платою 3 % і більше від нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Середній розмір орендної плати за рік становить 563,5 грн/га, а площа земель, переданих в оренду власниками земельних часток (паїв), сягає 17,5 млн га [19].

Наводимо показники укладання договорів оренди земель державної власності в розрізі адміністративно-територіальних одиниць України за 2015 рік (табл. 1.2).

Таблиця 1.2

Укладання договорів оренди земель державної власності в розрізі областей України, 2015 р.*

Область	Укладено договорів оренди для ведення					
	товарного с.-г. виробництва		фермерського господарства		ОСГ	
	одиниць	лоща, га	одиниць	лоща, га	одиниць	лоща, га
Вінницька	1852	60190,56	558	19124,44	16	13,50
Волинська	433	12155,52	261	5047,54	159	131,10
Дніпропетровська	1103	31929,32	722	18219,61	22	120,31
Донецька	998	42208,20	447	19700,08	22	32,58
Житомирська	212	5535,93	311	9895,51	41	288,76

Закарпатська	41	1497,13	49	462,51	33	84,72
Запорізька	1595	51893,69	373	14813,38	55	97,44
Івано-Франківська	35	373,82	98	1620,90	11	88,69
Київська	361	10421,45	301	8545,67	40	516,83
Кіровоградська	4074	133592,29	398	11224,62	164	186,48
Луганська	413	22417,76	243	8923,55	128	751,80
Львівська	79	1613,96	113	1593,46	11	8,90
Миколаївська	1676	49767,89	387	10618,83	21	33,61
Одеська	479	28535,62	163	5044,58	76	78,97
Полтавська	3757	89032,53	469	12594,88	310	574,88
Рівненська	78	584,80	40	495,95	7	15,72
Сумська	1389	66624,37	137	7897,29	48	28,26
Тернопільська	370	6384,94	229	4900,61	72	58,48
Харківська	2643	82304,24	490	13558,36	33	76,36
Херсонська	1185	94743,99	354	20652,51	67	595,94
Хмельницька	921	34684,52	539	17937,99	33	142,62
Черкаська	2183	109615,23	267	8942,32	4012	1440,72
Чернівецька	77	605,02	51	457,01	53	73,63
Чернігівська	931	39196,85	529	20066,16	356	611,61
м. Київ	0	0,00	0	0,00	0	0,00
м. Севастополь	31	5104,44	0	0,00	0	0,00
Всього в Україні	**27627**	**1042589**	**7735**	**251807**	**5816**	**6126**

Примітка: *розроблено автором за даними Держгеокадастру України за 2015 рік

Аналізуючи наведені дані, можна дійти висновку, що загалом в Україні 2015 року укладено 27 627 договорів оренди земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на площі 1 042 589 га; 7 735 договорів площею 251 807 га – для фермерського господарства та 5 816 договорів на площі 6 126 га – для особистого селянського господарства. На сучасному етапі розвитку сільськогосподарського орендного

землекористування сформувалася ситуація, за якої значна частина земель на території України перебуває в оренді великих сільськогосподарських підприємств які об'єднуються в агрохолдинги.

Згідно з даними порталу Latifundist.com (медіа-холдинг Latifundist Media), в нашій державі налічується понад 80 землекористувачів із земельним банком понад 20 тис. га, найбільшими серед яких є UkrLandFarming (605,0 тис. га), Kernel (602,5 тис. га), Агропросперіс (NCH) (430,0 тис. га) та інші (табл. 1.3).

Таблиця 1.3

Найбільші сільськогосподарські підприємства (агрохолдинги) в Україні*

Назва компанії (агрохолдингу)	Розмір земельного банку, тис. га
UkrLandFarming	605,0
Кернел	602,5
Агропросперіс (NCH)	430,0
Миронівский хлібопродукт	370,0
Астарта-Київ	250,0
Мрія	185,0
Агротон	151,0
ІМК	137,0
Агрейн	127,0
УКРПРОМІНВЕСТ-АГРО	122,0
AgroGeneration	120,0
Укрaгропром	107,0
Приват-АгроХолдинг	100,0
HarvEast	97,0
ТАС АГРО	88,0
Sintal Agriculture	82,6
НІБУЛОН	82,5
Сварог Вест Груп	80,0
Світанок	80,0
УкрАгроКом-Гермес-Трейдинг	75,0

Примітка: *сформовано автором за даними порталу Latifundist.com (медіа-холдинг Latifundist Media) [20]

Охарактеризуємо ці сільськогосподарські підприємства більш детально.

«***UkrLandFarming***» (Укрлендфармінг) – вертикально інтегрована агропромислова компанія, яка спеціалізується на виробництві сільськогосподарських культур, цукру із цукрового буряка, насіння, а також вирощує велику рогату худобу. Власник мажоритарного пакету акцій агрохолдингу Авангард (яйця та яєчні продукти). Після об'єднання у травні 2011 року компаній «Райз», «Дакор», «Робу ста» та «Укрлендфармінг», агрохолдинг став найбільшим орендарем землі в Україні.

«***Кернел***» – вертикально інтегрована агропромислова компанія, лідер українського ринку бутельованої соняшникової олії, один з найбільших експортерів останньої і зернових культур. З 2001 року Кернел почав розвивати виробництво зернових та олійних культур. Включає сільськогосподарські підприємства, які обробляють близько 400 тис. га землі (середина 2014 року).

Компанія ***«Миронівський хлібопродукт»*** заснована 1998 року. Вертикально інтегрована. Основними напрямами діяльності є птахівництво (головні бренди «Наша Ряба», «Легко!») і супутні виробництва, рослинництво. Земельний банк – 320 тис. га в Україні та 40 тис. га, загальні потужності зі зберігання – 200 тис. $м^3$. Акції компанії (МНР SA) котируються на Лондонської фондової біржі.

Агропромхолдинг «***Астарта-Київ***» (ASTARTA Holding N. V.) створено у 1993 році. Основна діяльність – виробництво цукру, супутньої продукції (меляса і сухий гранульований жом), а також зернових та олійних культур. Загальна площа орендованих земель становить близько 170 тис. га, з них 159 тис. га – орні землі. Компанія включена до лістингу Варшавської фондової біржі.

Група компаній «***Мрія***» – агропромисловий вертикально інтегрований холдинг, який починав свою діяльність 1992 року із селянсько-фермерського господарства. Площа ріллі під обробітком становила на той час тоді 50 га, на

кінець 2008 р. – близько 150 тис. га, 2012 р. – 298 тис. га. Займається вирощуванням картоплі, зернових, технічних й олійних культур. Елеваторні потужності компанії перевищують 1 000 тис. т. Із середини 2008 р. депозитарні розписки (GDR) агрокомпанії Mriya Agro Holding Plc (Кіпр) котуються на Франкфуртській фондовій біржі.

Холдинг «***Українські аграрні інвестиції***» засновано 2005 року. Він орендує 240 тис. га сільськогосподарських земель у 16 областях України. До його структури входять 62 сільгосппідприємства та 5 елеваторів.

«***HarvEast Holding»*** створено 10 березня 2011 року на базі сільськогосподарських активів ПАТ ММК ім. Ілліча. Його акціонерами є компанії «Систем Кепітал Менеджмент» (СКМ) й «Смарт-Холдинг». До складу холдингу входять 28 молочних ферм із загальним поголів'ям 30 тис. великої рогатої худоби), 3 комбікормових заводи, птахоферма на 120 тис. птахів, хлібозавод. Він обробляє понад 220 тис. га землі в Донецькій, Запорізькій, Черкаській, Житомирській областях.

«Приват-АгроХолдинг» створено 2005 року на базі 15 компаній. На початок 2009 р. до структури ввійшло 24 компанії із загальним банком землі 150 тис. га, у тому числі цукрові заводи, завод з переробки сої, з виробництва біодизелю та інші активи.

Компанія ***«Агротон»*** заснована 1992 року і займається вирощуванням зернових та олійних культур, тваринництвом, виробництвом хлібобулочних і макаронних виробів, сирів. До її складу входять дві птахофабрики, одна тваринницька ферма з доїльним обладнанням і шість свиноферм. Загальна місткість зерносховищ – 235 тис. т, площа земель в управлінні – 171 тис. га.

Концерн «***Укрпромінвест***» заснований 1993 року. У 2005 р.

«Український промислово-інвестиційний концерн», до складу якого входило понад 30 підприємств, змінив свої структури, об'єднавши їх у групу

«Укрпромінвест». У складі холдингу безпосереднє виробництво сільгосппродукції здійснює ТОВ «Група Агропродінвест». Земельний банк

становить близько 88 тис. га. Володіє двома цукровими заводами, комбінатом хлібопродуктів.

«***Фрідом Фарм Інтернешнл***» створено 1992 року як дочірню компанію зі 100 % іноземних інвестицій. Компанія займаєтеся рослинництвом, тваринництвом, має потужності з переробки сої. Загальний обсяг землі в обробітку – майже 90 тис. га, з яких 17 тис. га під зрошенням.

«***Індустріальна Молочна Компанія***» (ІМК) заснована 2007 року, є інтегрованою сільськогосподарською структурою, яка входить до переліку 10 найбільших виробників молока в Україні. Утримує 7 531 голів великої рогатої худоби, у тому числі 3 888 корів, а виробництво молока становило 18,1 тис. т. Активи ІМК розміщені в Чернігівській, Полтавській і Сумській областях. Компанія здійснює також виробництво зернових, олійних і картоплі. Потужності з одноразового зберігання зернових і олійних культур становлять 223 тис. т. Холдинг обробляє земельний банк в обсязі 84 тис. га.

Група виробників зернових та олійних культур «***Краєвид-Інвест***» заснована 30 серпня 2006 року. Земельний фонд компанії перевищує 80 тис. га родючих земель у трьох регіонах України: Харківській і Вінницькій областях.

Агрохолдинг «***Сварог Вест Груп***» об'єднує понад 20 підприємств у Хмельницькій та Чернівецькій областях і спеціалізується на вирощуванні зернових, технічних, кормових та олійних культур, а також тваринництві, садівництві й овочівництві. Загальна площа земель в обробітку – 75 тис. га.

Компанія «***Harmelia***» створена в січні 2010 р. фондом SBF. Основний напрям діяльності – вирощування зернових та олійних культур. В її обробітку перебуває понад 70 тис. га сільськогосподарських земель, які сконцентровані в Харківській і Полтавській областях.

Компанія «***НІБУЛОН***» заснована 1991 року з метою виробництва та реалізації гібридів кукурудзи та соняшнику. Сьогодні вона є одним з найбільших експортерів зерна з України (4,6 млн т, 2008–2009 рр.). Володіє власним сучасним зерновим терміналом у м. Миколаїв. До складу холдингу

входять понад 36 сільськогосподарських підприємств із 10 областей, які обробляють понад 70 тис. га землі.

«***Росток-Холдинг***» – вертикально інтегрована агропромислова група, що спеціалізується на вирощуванні та реалізації зернових культур, виробництві, переробці та продажу молочної продукції. Група розвиває молочне тваринництво з 1993 року, рослинництво – з 2003 року. Загальна площа землі, яку контролює група, дорівнює близько 60 тис. га. Землі розташовані в Чернігівській і Сумській областях. До складу групи входять два молокопереробних заводи, два елеватори, п'ять ферм великої рогатої худоби та одна свиноферма.

Компанія «***AgroGeneration***» заснована 2007 року французьким бізнесменом. Сьогодні серед її власників є також інвестфонди «A Plus Finance» і «Aloe Private Equity». Компанія спеціалізується на виробництві зернових і олійних культур в Україні, володіє шістьма агрогосподарствами загальною площею близько 45 тис. га. Акції AgroGeneration розміщені на альтернативному майданчику біржі NYSE Euronext – Alternext.

Наводимо структуру розподілу агрохолдингів на території (рис. 1.1).

Одним з ефективних шляхів розв'язання економічних, соціальних і політичних проблем, досягнення національних цілей розвитку є надання державної допомоги суб'єктам господарювання. У теперішній час в усіх країнах існує система надання такої державної підтримки. При цьому в державах з розвиненою економікою вона регулюється нормативно- правовими актами, оскільки фактично охоплює особливі інструменти втручання державних інституцій у ринковий механізм і тому не може мати періодичного, опосередкованого характеру. Державна допомога суб'єктам господарювання є специфічним інститутом для українського законодавства у зв'язку з відсутністю єдиного рамкового закону, який би визначав економічні й організаційні засади цього процесу та контролю за її використанням наданих коштів [21].

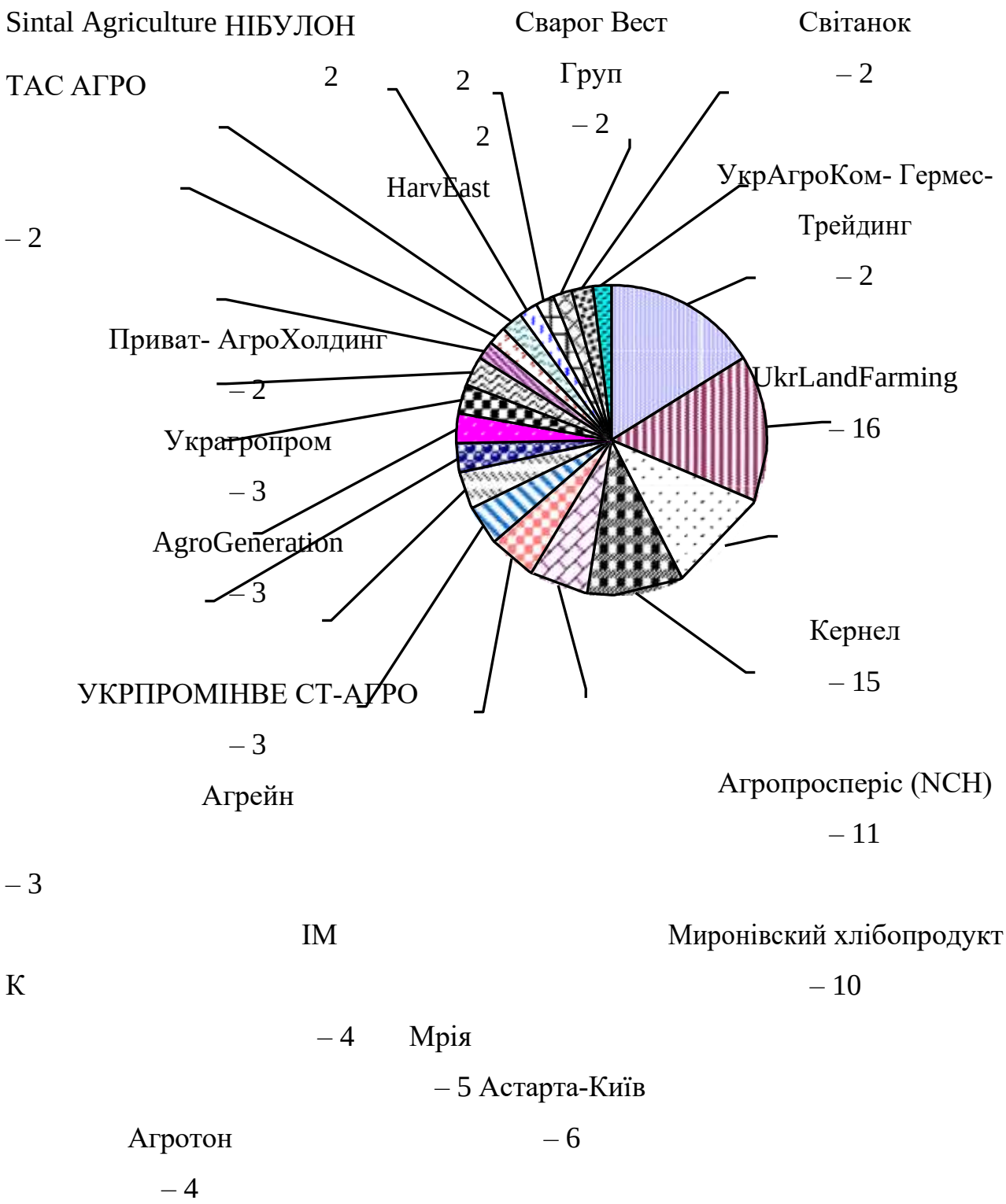

Sintal Agriculture – 2
НІБУЛОН 2
Сварог Вест Груп – 2
Світанок – 2
ТАС АГРО 2
HarvEast 2
УкрАгроКом- Гермес-Трейдинг – 2
Приват- АгроХолдинг – 2
UkrLandFarming – 16
Украгропром – 3
AgroGeneration – 3
Кернел – 15
УКРПРОМІНВЕСТ-АГРО – 3
Агропросперіс (NCH) – 11
Агрейн – 3
ІМК – 4
Мироновский хлібопродукт – 10
Мрія – 5
Астарта-Київ – 6
Агротон – 4

Рис. 1.1. Структура розподілу агрохолдингів в Україні за площею земель, %

Слід наголосити, що при надані державної допомоги треба змінити акцент на підтримку саме малих сільгосппідприємств та домогосподарств, які є основою ефективного використання сільськогосподарських земель.

Аналізуючи сучасне сільськогосподарське землекористування, доцільно звернути увагу на його основні показники. Так, загальна кількість господарств у сільському господарстві становить 4 241,6 тис. одиниць. Із 6 445,8 тис. га взято в оренду 318,1 тис. га. В середньому на одне господарство припадає 1,52 тис. га.

У ході дослідження проаналізовані показники структури сільгоспугідь, які перебувають у власності або користуванні сільськогосподарських господарств та громадян (рис. 1.2).

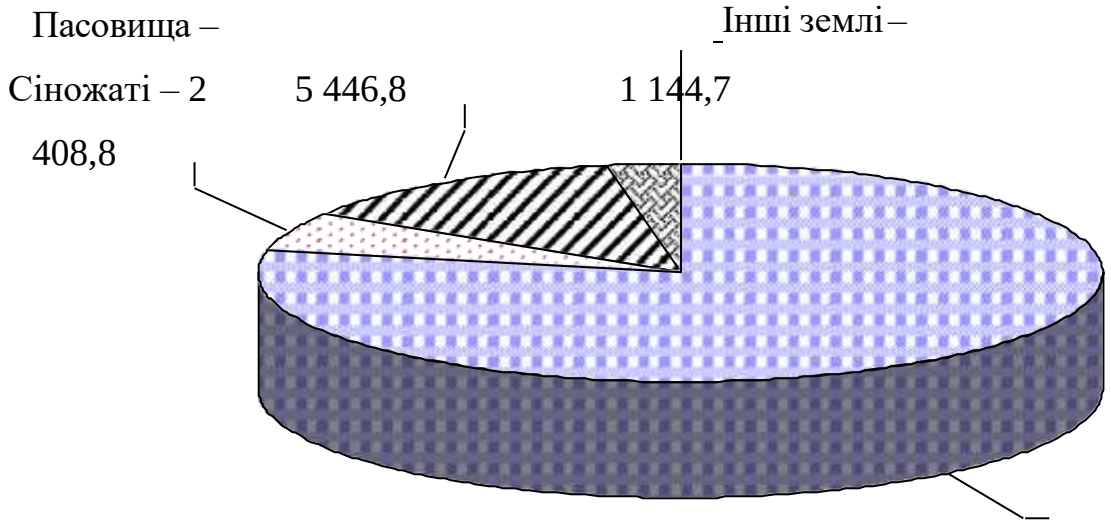


Рис. 1.2. Структура сільськогосподарських угідь, які перебувають у власності або користуванні сільськогосподарських господарств та громадян, 2016 р., тис. га*

Як видно, найбільшу площу угідь, які перебувають у власності або користуванні сільськогосподарських підприємств та громадян, становить рілля – 32 525,5 тис. га, або 78 % від загальної кількості, пасовища – 5 446,8

(13 %), сіножаті – 2 408,8 (6 %), а решта – інші землі 1 144,7 тис. га (3 %).

Наступний етап дослідження сільськогосподарського землекористування в Україні пов'язаний з аналізом показників посівних площ господарств, які мають загальну площу до 50 га (рис. 1.3).

Як видно, найбільша частка припадає на зернові та зернобобові культури – 50 % (407,3 тис. га), а найменша – на овоче-баштанні – 3 % (25,9 тис. га).

Особливе місце в орендному сільськогосподарському землекористуванні займають сільські домогосподарства, середній розмір площі землі яких становить 1,18 га. Частка земельних часток-паїв та орендованих ділянок у загальній площі землі домогосподарств сягає 46,6 %, а їх середній загальний розмір – 3,04 га.

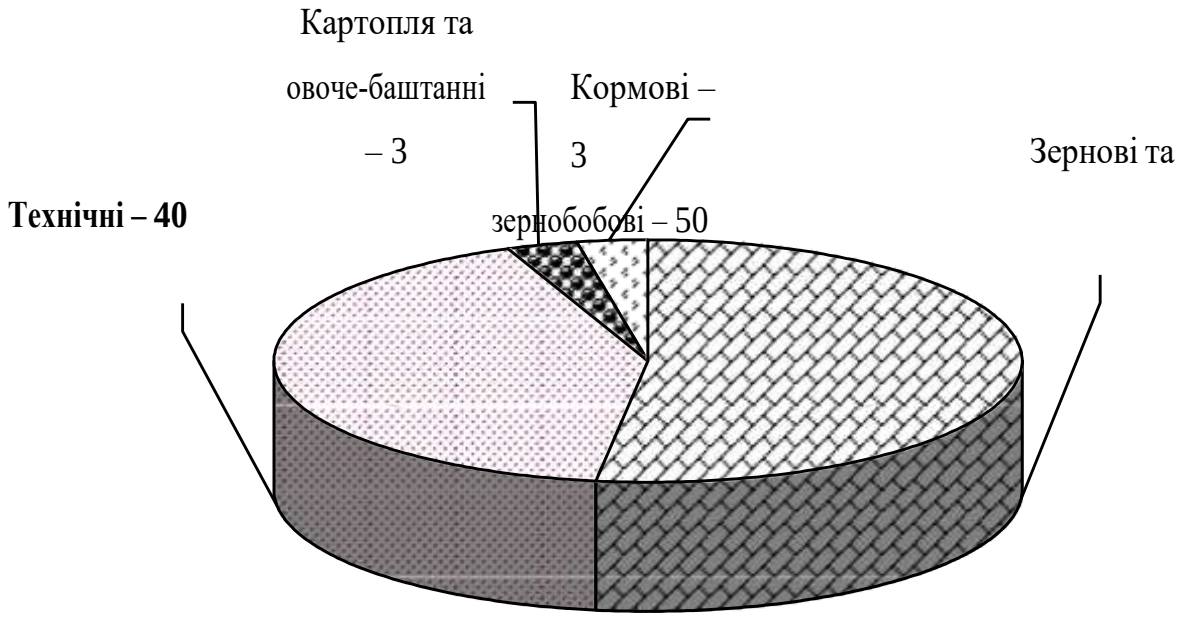


Рис. 1.3. Структура посівних площ сільськогосподарських підприємств площею до 50 га, 2016 р., тис. га*

Найбільшу частку в структурі сільськогосподарських угідь у домогосподарствах займає рілля – 87,8 %, найменшу – багаторічні насадження та перелогам – відповідно 1,4 та 1,3 % (рис. 1.4).

Сіножаті, пасовища – 9,5
Багаторічні насадження – 1,4
Перелоги – 1,3

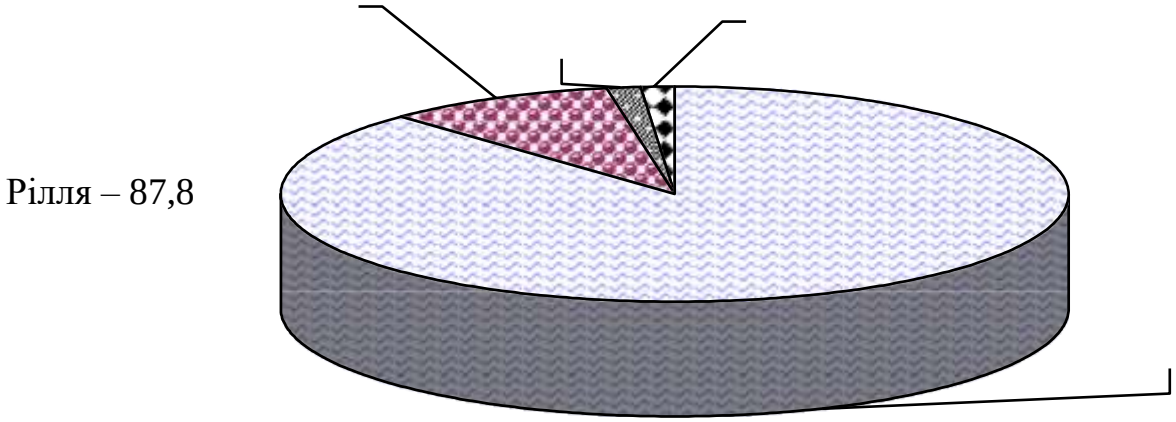


Рис. 1.4. Структура сільськогосподарських угідь у сільських домогосподарствах за їхнім фактичним використанням, 2016 р., %*

На основі наведених показників можна стверджувати, що на етапі завершення земельної реформи в структурі сільгоспугідь малих сільськогосподарських підприємств та домогосподарств переважають землі під ріллею з висіванням зернових та зернобобових культур.

Щодо кількості діючих сільськогосподарських підприємств за організаційно-правовими формами господарювання, то вона зменшилася в період 2005–2016 рр. з 57 877 до 55 858 (табл. 1.4).

Таблиця 1.4

Кількість діючих сільськогосподарських підприємств за організаційно-правовими формами господарювання, 2010–2016 рр.*

Показник	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Всього	**57877**	**59059**	**57152**	**56493**	**56133**	**55866**	**55858**
Господарські товариства	7900	7879	7819	7769	7757	8121	8295
Приватні підприємства	4123	4326	4333	4243	4140	4183	4153
Виробничі кооперативи	1521	1101	1001	952	905	856	810
Фермерські господарства	42447	43894	42101	41726	41488	40732	40856
Державні підприємства	386	354	345	322	311	294	278
Підприємства інших форм господарювання	1500	1505	1553	1481	1532	1680	1466

Проаналізувавши розподіл діючих підприємств за розміром сільськогосподарських угідь (табл. 1.5), що найбільша частка, а саме 16,7 %, припадає на сільськогосподарські підприємства площею від 1000 до 2000 га, а найменша – 0,1 % на підприємства до 5 га та від 5 до 10 га.

Таблиця 1.5

Розподіл діючих сільськогосподарських підприємств за розміром сільськогосподарських угідь, 2016 р.*

Підприємство	Всього	Частка від загальної кількості, %	Площа с.-г. угідь, тис. га	Частка від загальної площі с.-г. підприємств, %
Підприємства, що мали сільськогоспугіддя	47442	84,9	21800,1	100,0
у тому числі площею, га: до 5,0	5026	9,0	16,0	0,1
5,1–10,0	3755	6,7	29,6	0,1
10,1–20,0	4784	8,6	74,1	0,3
20,1–50,0	13294	23,8	504,0	2,4
50,1–100,0	5275	9,5	383,0	1,8
100,1–500,0	7233	12,9	1770,9	8,1
500,1–1000,0	2666	4,8	1908,4	8,8
1000,1–2000,0	2531	4,5	3636,0	16,7
2000,1–3000,0	1251	2,2	3038,4	13,9
3000,1–4000,0	619	1,1	2141,6	9,8
4000,1–5000,0	323	0,6	1434,0	6,6
5000,1–7000,0	345	0,6	2016,2	9,2
7000,0–10000,0	165	0,3	1379,0	6,3
більше 10000,0	175	0,3	3468,9	15,9
Підприємства, що не мали сільськогосподарських угідь	8416	15,1	×	×

Головною ж проблемою сучасного орендного сільськогосподарського землекористування, на нашу думку, є те, що селяни фактично не займаються власне сільським господарством. Із створенням великих сільськогосподарських агрохолдингів селяни переважно стали вимушеними орендодавцями.

Складається ситуація, коли внаслідок непродуманих окремих положень земельної реформи утворюються великі сільськогосподарські товаровиробники, тобто відбуваються процеси корпоратизації та рантьєфікації сільського населення, що, у свою чергу, призводить до стрімкого скорочення робочих місць на селі.

Виникає конфлікт інтересів: з одного боку, для бізнес-структур корпоратизація є вигідним процесом, а з іншого – відбувається так, що більшість сільського населення не залучено до економічного процесу розподілу земельної ренти, тобто остання перерозподіляється між корпораціями, а не працюючим сільським населенням.

Непоодинокими є пропозиції для особистих селянських та малих фермерських господарств (де зайняті тільки сезонні робітники без залучення найманої робочої сили) площею землекористування до 100 га землі залишити єдиний фіксований податок, для середніх (від 100 до 10 тис. га) – фіксований податок та пільгу на ПДВ, великих – загальну систему оподаткування [23].

У країнах-членах ЄС концепція державної допомоги носить об’єктивний характер і не залежить від форми державного втручання або намірів держави, що надає таку допомогу. У Договорі про заснування Європейського Союзу (пункт 1 ст. 87) визначено, що у випадку, коли допомога, котру держава-член надає в будь-якій формі чи за рахунок державних ресурсів, викривлює чи загрожує викривити конкуренцію, надаючи переваги певним суб’єктам господарювання або виробництву певних товарів, то вона є несумісною зі спільним ринком тією мірою, якою вона впливає і на торгівлю між країнами-членами [24]. Тобто державну допомогу розуміють як заходи органів влади з метою підтримки певного суб’єкта господарювання, галузі чи регіону [25].

У контексті викладеного надзвичайно важливо враховувати соціальну функцію землі, яка наразі не виконується. Вона має бути найголовнішою основою створення робочих місць на селі, і тільки через цю призму слід розглядати ефективність сільськогосподарського землекористування.

Зараз суспільство, яке є джерелом власності, не отримує вигоду. Всі фінансові преференції у вигляді фіксованого податку та пільгового ПДВ акцентовані на великих сільськогосподарських товаровиробниках. Натомість необхідно підтримувати малих та середніх суб'єктів господарювання в сільському господарстві. Потрібно ввести єдиний фіксований податок для селянських та фермерських домогосподарств площею до 50 га, а великі сільськогосподарські підприємства перевести на загальну систему оподаткування.

Одним із стимулів утворення та активного розширення земельних банків великих сільськогосподарських компаній (агрохолдингів) має бути дешевий доступ до земельних ресурсів в умовах переважання орендного сільськогосподарського землекористування в Україні.

Головною проблемою орендної моделі сільськогосподарського землекористування є перш за все фактичне усунення селян – власників ділянок від підприємницької діяльності та перетворення їх на рантьє, що переважно зацікавлені у здаванні в найм власного майна. При цьому агробізнес, який має лише тимчасовий доступ до земельних ресурсів, позбавлений стимулів щодо впровадження довгострокових інвестиційних програм, а також масово допускає виснажливе використання орендованих земель заради вирощування високо маржинальних культур.

РОЗДІЛ 2
ОЦІНКА ТРАНСФОРМАЦІЙНИХ ПЕРЕТВОРЕНЬ В ОРЕНДНОМУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ

2.1. Приватизація земель та проблеми забезпечення сільськогосподарських підприємств земельними ресурсами

В умовах планової економіки практично вся земля, у тому числі сільськогосподарського призначення, перебувала у власності держави, яка жорстко регламентувала порядок її використання відповідно до цільових програм. При цьому до всіх користувачів землі в аграрному секторі доводилися обґрунтовані завдання з виробництва сільськогосподарської продукції, підкріплені виділенням відповідних ресурсів, в умовах фіксованих цін на всі види товарів. За окремими господарюючими суб'єктами земельні ділянки закріплювалися єдиними земельними масивами, що сприяє підвищенню ефективності їх обробітку і практично виключає наявність покинутих та необроблюваних земель.

Радикальні економічні реформи 90-х років кінця минулого століття, орієнтовані на роздержавлення економіки через приватизацію майна та землі, призвели до трансформації всієї системи земельних відносин і виникнення комплексу проблем, пов'язаних з падінням ефективності використання земель сільськогосподарського призначення, зниженням їх родючості, порушенням науково обґрунтованих систем землеробства, появи безгоспних земель тощо. В умовах, коли держава практично відійшла від управління земельними ресурсами, фактично залишивши за собою лише функції кадастрового обліку земель та контролю за їх цільовим використанням, а фінансове становище значної частини сільськогосподарських товаровиробників унеможливлювало здійснення ними відтворення матеріально-технічної бази, активізувалися процеси виключення частини продуктивних земель із господарського обороту,

їх деградації та відповідно, скорочення обсягів виробництва сільськогосподарської продукції. У зв'язку з цим особливої актуальності набуваються питання підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення та забезпечення сільськогосподарських підприємств земельними ресурсами [29, с. 326].

Основна мета приватизації землі, на думку ідеологів земельної реформи, полягала у створенні індивідуалізованих форм власності, здатних привести до появи такої критичної маси ефективно господарюючих суб'єктів аграрної сфери, яка б повністю задовольняла потреби суспільства в сільськогосподарській продукції та гарантувала продовольчу безпеку країни. Але з реорганізацією існуючої колгоспно-радгоспної системи аграрного виробництва сільгосппідприємств не відбулося швидкого формування ефективного власника в українському селі. Цей процес був ускладнений як компромісним і непослідовним характером аграрного законодавства, так і складними соціальними відносинами всередині сільськогосподарських підприємств.

Важливою складовою економічних перетворень у країні є земельна реформа, покликана утворити сучасний ефективно функціонуючий ринок землі з метою створення умов для високоінтенсивного та раціонального використання земельних ресурсів.

Розвиток земельних відносин вимагає відповідного вдосконалення економічного механізму використання земельних ресурсів та управління ними з боку держави для формування багатоукладної економіки в сільській місцевості та забезпечення охорони землі [29, с. 329].

Теоретико-методологічні аспекти розвитку трансформаційних процесів висвітлені в працях І. Ансоффа, М. Бенуа, М. Бредлі й ін. Вагомий внесок у вивчення цього питання зробили В. Г. Андрійчук, В. І. Бойко, І. Ю. Венгерук, П. І. Гайдуцький, С. І. Дем'яненко, В. Я. Месель-Веселяк, Ю. О. Нестерчук, О. М. Онищенко, Б. Й. Пасхавер, П. Т. Саблук, В. М. Юрчишин, М. М. Федоров та ін. вчені. Проте розвиток новітніх земельних відносин зі

зміною форм господарювання і перерозподілу земельної ренти серед усіх учасників аграрної сфери потребує подальшого вивчення та удосконалення.

Агрохолдинги з юридичного погляду являють собою об'єднання капіталів підприємств під контролем управлінської компанії, з організаційного – державу в державі з усіма притаманними їй функціями. З позицій управління – це симбіоз стандартів планової економіки на новій технологічній, організаційній та інноваційній базі, в основу яких покладено автоматизовані системи управління, обліку й аудиту виробничої діяльності, а з економічних – дійовий інструмент посилення конкурентоспроможності національного виробництва й підвищення соціальних стандартів життя працюючих, благоустрою сільських територій та реалізації соціальних програм [47, с. 69].

Аналіз структури, виробничих процесів і господарсько-фінансових взаємозв'язків свідчить, що агрохолдинги вийшли далеко за межі звичайних організацій, а їхній вплив на розвиток національної економіки не є локальним. Активному розвитку й посиленню фінансової стійкості цих формувань сприяють значні обсяги залучених ними інвестицій.

Специфічною особливістю агрохолдингів є здатність забезпечувати генерацію прибутку на основі синергетичних ефектів, запроваджувати у виробництво нові системи, охоплювати весь цикл виробництва, переробки та реалізації продукції й цілеспрямовано відтворювати галузь на новій технологічній, організаційній та економічній основі. Акумулювання фінансових, матеріальних, енергетичних і трудових ресурсів створює сприятливі умови для реалізації інвестиційних проєктів, поліпшення взаємозв'язків між усіма учасниками інтеграційного процесу та їхньої зацікавленості в результатах господарювання й максимізації прибутку [32, с. 72].

Основними мотивами організації агрохолдингів є: формування сировинних зон для власних переробних потужностей; посилення конкурентоспроможності шляхом формування замкнутого циклу виробництва

та врегулювання міжгалузевих відносин; диверсифікація фінансових ризиків і можливість легалізувати капітали; створення власного бренду.

Для реалізації конкурентних переваг трансформаційних процесів необхідна конструктивна державна аграрна політика, яка повинна стати пріоритетом у системі економічних перетворень. Це стосується, насамперед: розроблення стратегії розвитку сільського господарства; удосконалення земельного законодавства та врегулювання відносин власності; кредитування розвитку інфраструктури аграрного ринку і захисту вітчизняного товаровиробника, обмеження імпорту; розробки ефективних мотивів для інвесторів, передусім тих, що розвиватимуть соціальну інфраструктуру села.

Необхідно вдосконалити орендні земельні відносини в напрямі запровадження системи правового регулювання ринку права оренди землі та розвитку іпотечних операцій [55, с. 73].

Відомо, що сільське господарство, як специфічна галузь, потребує державної підтримки. Наприклад, країни Європейського Союзу здійснюють підтримку своїх фермерів у рамках САП (*Common Agrarian Policy – CAP*). Тут, як і в США, основним елементом підтримки є фіксовані внутрішні ціни, однак без встановлення контролю за розміром виробництва. Також діють програми сприяння експорту надлишкової продукції, який виникає під впливом фіксованих цін.

У колишньому Радянському Союзі проводилася політика одночасного обмеженого субсидування виробників сільськогосподарської продукції та споживачів. Аналогів такої політики у світі більше не траплялося. Політика лібералізації цін, яка розпочалася 1992 року, зруйнувала радянські надбання і призвела до занепаду сільського господарства [3, с. 78].

Проблемами конкуренції та конкурентоспроможності як економічних явищ займалися ще Д. Рікардо й А. Сміт. Значний внесок у розвиток теорії конкуренції зробив австрійський та американський учений Й. Шумпетер.

Український вчений П. Саблук [4] зазначає, що найважливішою причиною кризи на селі є низька ефективність сучасної аграрної політики, передусім земельної та бюджетної. Причому проблема полягає не в дефіциті коштів державного бюджету, а в недосконалому механізмі їх розподілу. Адже змінивши принципи бюджетного забезпечення та вдосконаливши системи розподілу коштів і контролю за їхнім використанням, навіть за умови незмінності обсягів бюджетного фінансування, можна значно поліпшити ситуацію на селі. Крім того, П. Саблук наголошує, що державне субсидування є лише засобом підтримки аграрного розвитку, а не його основним джерелом. Головну увагу треба зосереджувати на залученні у сільське господарство інвестицій, насамперед внутрішніх, і поліпшенні загального інвестиційного клімату в країні.

При цьому не можна забувати, що сільське господарство в усьому світі є галуззю, найменш привабливою для інвестицій, що пояснюється низкою факторів, які ґрунтуються на специфічних базових принципах функціонування сільськогосподарського товарного виробництва. Це, зокрема, обмеженість виробничих потужностей, сезонність виробництва, залежність від природно-кліматичних умов, просторове розміщення тощо. Але головними є чинники сфери маркетингу, оскільки ринок сільськогосподарської продукції специфічний, має досить складні характеристики, які не створюють для сільського господарства жодних переваг, а наштовхують його на складну ринкову ситуацію [5, с. 78].

Варто зазначити, що державна підтримка сільського господарства в Україні мала тенденцію до зростання. Так, 2000 року на підтримку галузі виділено 2,5 млрд. грн, 2005 – 9, 2008 – 11 млрд. грн. На жаль, у 2010 року цей показник знову суттєво зменшився і становив лише 3,6 млрд гривень.

Таким чином, очевидно, що сільське господарство залишиться найменш сприятливою для інвестицій галуззю, ще раз підтверджуючи необхідність дотацій із державного бюджету. Крім того, можливість конкурентного механізму працювати на всьому аграрному ринку без обмежень за жодною

ознакою забезпечить високу ефективність діяльності сільськогосподарських підприємств [5, с. 82].

Світовий досвід розвитку сільського господарства підтверджує доцільність створення інтегрованих підприємницьких формувань, у складі яких об'єднуються виробництва, що самостійно господарюють і зберігають статус юридичної особи. Діяльність господарюючих суб'єктів у межах єдиної інтегрованої структури сприяє об'єднанню фінансового та промислового потенціалу учасників, зниженню рівня витрат виробництва, скороченню податкового навантаження в результаті зменшення посередницьких ланок тощо. В українських умовах позитивний потенціал кооперації й інтеграції сільськогосподарських товаровиробників заміщається капіталізацією аграрного бізнесу. Ці процеси супроводжуються формуванням інтегрованих агропромислових структур на принципах холдингу. Практика свідчить, що вони, швидко накопичуючи земельні та майнові активи, адаптуються до потреб світового ринку, мають довгострокові комерційні інтереси і можливості залучення інвестицій. При цьому формується новий корпоративний устрій на селі – специфічний порядок організації великомасштабного аграрного виробництва на основі концентрації землі, горизонтальної та вертикальної інтеграції виробництва, де конкурентні переваги досягаються за рахунок монополізації ринкової влади, рентоорієнтованої поведінки й максимізації різних інституційних ефектів.

Вивченню окремих питань створення та функціонування інтегрованих об'єднань агрохолдингового типу в Україні присвячені праці В. Г. Андрійчука, В. М. Гейця, С. І. Дем'яненка, А. Є. Данкевича, О. О. Єранкіна, Б. Й. Пасхавера та інших вітчизняних учених.

На початку 2000 років процес масового роздержавлення та приватизації, який тривав майже 10 років, фактично завершився. Накопичений капітал почав повертатися в Україну, у тому числі з офшорних зон. У результаті утворилися надвеликі промислово-фінансові групи, розпочався процес так званого переділу економічного та фінансового простору держави. Тоді ж окремі компанії

розглядали діяльність в аграрному секторі як можливий напрям для диверсифікації бізнесу.

Після грудневого 1999 р. Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки» значно активізувалися трансакції із землею. Для захисту права приватної власності селян на земельну частку (пай) у січні 2001 р. введений мораторій на купівлю-продаж земельних часток (паїв). Відповідно до Закону України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)» заборонялася вільна купівля-продаж земель сільськогосподарського призначення, але дозволялася передача земельних часток у спадщину та їх викуп для державних і громадських потреб. Передбачалося, що мораторій діятиме протягом короткого проміжку часу – до врегулювання порядку реалізації прав громадян та юридичних осіб на земельну частку (пай) у новому Земельному кодексі України. Але з його прийняттям 2001 року мораторій не був знятий та відтоді кілька разів відтерміновувався. Незавершеність інституційних трансформацій в аграрній сфері призвела до формування механізмів тіньового контролю над розподілом сільськогосподарських земель, а відтак – до появи тіньового ринку землі. Всупереч чинному мораторію на купівлю- продаж земель сільськогосподарського призначення, в юридичній практиці за напівлегальними схемами досить часто здійснювалися операції з їх відчуження [6, с. 21].

До 2006 року трансакції із земельними паями, концентрація землі та її незаконна купівля-продаж набрали таких масштабів, що Верховна Рада України у лютому 2006 р. прийняла Закон України «Про внесення зміни до Земельного кодексу України», яким визнавалися недійсними угоди з купівлі- продажу землі, а 24 липня 2006 р. вийшов Указ Президента України № 644/2006 «Про деякі питання організаційно-правового забезпечення формування та регулювання ринку землі та захисту прав власників земельних ділянок». Декларативні законодавчі акти певною мірою вплинули на великих операторів аграрного ринку, активність яких дещо знизилася. Однак, за

законодавчими ініціативами не відбулося реальних дій, тому названі схеми відчуження земельних часток з їх незначною модифікацією і далі втілювалися в життя.

У період 2004–2008 рр. процеси створення великих холдингових структур, що мали 50–100 тис. га землі, відбувалися прискореними темпами. Сформоване так зване аграрне лоб» робило ставку на швидке скасування мораторію і легалізацію власності на захоплені земельні масиви. Проте пролонгація мораторію й фінансова криза 2008 р. призвели до істотних втрат власників агрохолдингових компаній. Продовження мораторію на купівлю-продаж землі спричинило зростання витрат на утримання набутих земель і виплати орендної плати не тільки за оброблювані землі, а й необроблювані. Легко сформований раніше земельний банк обсягом 100 тис. га потребував вилучення кількох мільйонів доларів щорічно на сплату оренди. Очікування на швидке відкриття ринку шляхом лобіювання зняття мораторію на купівлю-продаж землі не виправдалися, що змусило власників та орендарів великих земельних масивів у період кризи до пошуків шляхів мінімізації збитків. Якщо в докризові часи інвестори були готові сплачувати мільйони за оренду землі, розраховуючи на швидке відкриття ринку, то на початку кризи намагалися частинами позбуватися підконтрольних земель, а нарощування земельних банків тимчасово припинилося. За результатами відкритих інтерв'ю власників докризових агрохолдингів, скорочення площ підконтрольних їм сільськогосподарських земель 2009 р. становило від 25 до 60 % утвореного тоді земельного банку. Разом із тим фінансова криза сприяла перегрупуванню стратегічних інвесторів, які спрямували свої інтереси в агропродовольчий сектор, що перебував у вигіднішому становищі, ніж інші. Продовольча проблема, зростання світових цін на продовольство, а також невикористаний потенціал українського сільського господарства, по суті, закріпили його привабливість для великого капіталу [6, с. 22].

У 2008–2009 рр. нові оператори в аграрному секторі почали формувати свої земельні банки за рахунок придбання слабших агрохолдингів, особливо

тих, які сконцентрували землю не тільки для виробництва, а й можливого перепродажу після скасування мораторію. Це було сигналом для інших великих операторів агросектору щодо зміцнення своїх позицій на тіньовому земельному ринку. У 2010 році на території України, за різними оцінками, функціонувало близько 60 агрохолдингів із площею землі понад 10 тис. га, які контролювали майже 4 млн га сільгоспугідь. У 2011 році їх налічувалося вже близько 75, а розмір орендованих земельних угідь становив від 5 до 6 млн га, або 14–17 % від загальної площі сільгоспугідь, що перебували у власності й користуванні сільськогосподарських підприємств і громадян [6, с. 23].

Процес створення нових агрохолдингів активно розвивається й нині. Характерною особливістю їх господарювання є неповний обробіток контрольованих земель, що свідчить про накопичення земельних активів для подальшого перепродажу, а не агровиробництва. У просторовому розрізі найбільше сільськогосподарських земель контролюється холдингами в Івано-Франківській, Тернопільській, Хмельницькій та Чернівецькій областях – понад 50 %. У 10 областях у центрі України, на заході й сході ця частка коливається від 25 до 50 %. При цьому найбільші за розмірами землекористувань агрохолдинги (від 250 до 500 тис. га) розміщують своє виробництво у найбільш придатних для сільського господарства регіонах – Полтавській, Вінницькій, Хмельницькій, Сумській і Чернігівській областях. Дещо менші компанії (від 100 до 250 тис. га) зосереджені на Черкащині, Харківщині, Тернопільщині, Донеччині та Житомирщині. Нерівномірність просторового розміщення земель агрохолдингів по регіонах України ґрунтується на історичному контексті, оскільки здебільшого великі корпоративні структури виникали на місці колишніх промислових, переробних і великих сільськогосподарських підприємств. На цей процес також впливають певні політичні особливості доступу до ринків права оренди сільськогосподарських угідь [6, с. 25].

Таким чином, агрохолдинги в сільському господарстві діють виключно як бізнесові структури, головна мета яких полягає у примноженні власного капіталу за рахунок прибутків і надприбутків у вигляді ренти. Поряд із

класичними агрохолдингами корпоративний сектор представляють також інші великі оператори аграрного ринку, які працюють у промисловості, торгівлі, банківській сфері, орендуючи при цьому великі масиви сільськогосподарських земель для власного виробництва комерційної, експортно привабливої сільськогосподарської продукції.

Невиваженість і незавершеність аграрних реформ, спадкоємність інститутів і вкорінені стереотипи економічної поведінки селян спричинили те, що в конкретних економічних умовах великий капітал виявився здатним модернізувати сільськогосподарське виробництво й наростити власний експортний потенціал для вилучення прибутків і надприбутків із галузі. Слід розуміти, що економічна природа капіталу орієнтована на ті сфери діяльності, які здатні принести максимальний прибуток. У сучасних умовах такою сферою є сільське господарство. Наразі сформувалася ситуація, за якої лише обмеженнями щодо землекористування та землеволодіння неможливо врегулювати домінуюче становище агрокорпорацій в аграрному секторі. Дія мораторію на купівлю-продаж землі або його скасування не впливатиме суттєво на концентрацію землі й холдингізацію агросфери.

Перехід від усталеної практики до прогресивних засад регулювання розвитку аграрної сфери України потребує концептуальної перебудови економічної парадигми досліджень, особливе місце серед яких має відводитися державному регулюванню глобальної корпоратизації аграрного сектору. У зв’язку з цим у довгостроковій перспективі необхідно розробити дійові механізми регулювання процесів капіталізації сільського господарства, обмеження надконцентрації земель, вилучення рентних доходів на користь держави і сільської громади, налагодження ефективного державно-приватного партнерства, яке практично поки що втілюється лише шляхом реалізації окремих досить недосконалих ідей у формі підписаних меморандумів про соціально-економічне партнерство між деякими облдержадміністраціями та окремими агрохолдингами. На жаль, задекларовані в цих документах положення покликані здебільшого лише сприяти діяльності аграрних об’єднань

щодо нарощування сільсько- господарського виробництва і не містять реальних заходів з обмеження їх монопольного становища, соціальної спрямованості й відкритості бізнесу для громадського та наукового контролю [6, с. 28].

При цьому ефективність розвитку агропромислового виробництва у країнах Європи забезпечується державною підтримкою основних учасників ринку – підприємств, зайнятих у процесі виробництва і переробки сільсько-господарської продукції.

Необхідність агропромислової інтеграції визначається вимогами раціонального використання обмежених економічних ресурсів у сільському господарстві, одним з яких є земельні. Тому більш раціональне ресурсо-користування з урахуванням вимог ринкової економіки має стати головним напрямом розвитку сільськогосподарського виробництва. Цього можна досягти шляхом зосередження земельних ресурсів в основних виробників сільськогосподарської продукції, включаючи малі та середні підприємства, а також фермерські господарства, здаючи їм в оренду земельні ділянки громадян на довгостроковій основі. Тільки довгострокова оренда може створити стимули для вкладення капіталу в землю. Чим довший термін оренди, тим більша – ймовірність ефективного та раціонального використання землі і, відповідно, підвищення рівня сільськогосподарського виробництва й життя на селі.

Унаслідок реорганізації колгоспно-радгоспної системи аграрного виробництва, зокрема перетворення підприємств у колективні та наступне розпаювання їх земель, не відбулося очікуваного прискореного перетворення власників земельних ділянок на сільськогосподарських товаровиробників. Більше того, цей процес ускладнювався компромісним і непослідовним аграрним та земельним законодавством, відсутністю цілеспрямованої державної підтримки малих фермерських господарств, а також законодавчими обмеженнями права приватної власності на землі сільськогосподарського призначення.

2.2. Моделі землекористування в аграрній сфері та їх економіко- правові відмінності

Становлення ринкових відносин в аграрному секторі економіки України передбачає формування цивілізованого ринку сільсько- господарських земель. Земельні ресурси є джерелом національного багатства, від використання якого залежить сталий економічний розвиток країни, рівень життя і здоров'я нації. Формуванню земельного ринку належить чільне місце в аграрній реформі, вона передбачає зміну відносин власності і визнання землі товаром.

Основною причиною виникнення земельної оренди стають зустрічні економічні інтереси двох типів землекористувачів – власника землі (орендодавця) і підприємця (орендаря).

На початку 2000-х років процес масового роздержавлення та приватизації сільськогосподарських земель, який тривав майже 10 років, переважно завершився, а в результаті зростання світових цін на продовольство експортно орієнтоване рослинництво стало одним із найбільш рентабельних видів економічної діяльності. При цьому великі компанії (перш за все, зернотрейдери) спромоглися швидко сформувати власні земельні банки на умовах оренди (у тому числі шляхом придбання підприємств- орендарів), модернізувати сільськогосподарське виробництво і наростити експортний потенціал, суттєво підвищивши ефективність сільсько-господарського виробництва.

В умовах заборони на відчуження земельних ділянок сільсько-господарського призначення можливість передачі їх в оренду залишалась однією із небагатьох економічних свобод, доступних їх власникам. Таким чином, орендне землекористування має і позитивні наслідки: по-перше, попри низьку економічну активність власників земельних ділянок, останні й надалі використовувалися за призначенням орендарями; по-друге, оренда дала змогу не обмежувати доступ до земельних ресурсів підприємців, які мали ресурси і можливість для їх обробітку; по-третє, вона сприяє підтриманню високої

рентабельності агробізнесу протягом тривалого часу, що забезпечило технічне переоснащення та модернізацію сільсько- господарського виробництва; по-четверте, орендна плата за землі державної та комунальної власності є одним із джерел наповнення місцевих бюджетів.

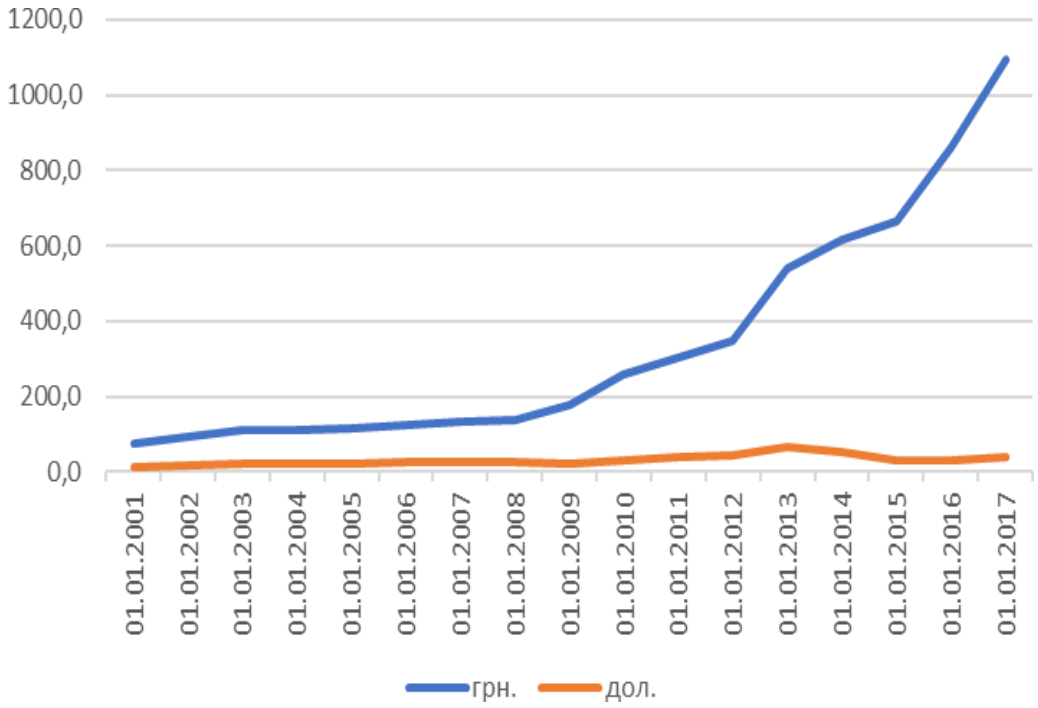


Рис. 2.1. Динаміка середньої річної орендної плати за 1 га земель сільськогосподарського призначення в Україні*

Примітка: *сформовано автором за даними Держгеокадастру України

Одним із завдань державного регулювання земельних відносини в аграрній сфері є створення економічних передумов для збереження та відтворення родючості ґрунтів.

Зважаючи на те, що короткострокове користування землею (до 5 років) не стимулює орендарів до інвестування в землеохоронні заходи, вигоди від яких землекористувач не зможе одержати протягом строку оренди, а їх ефективність проявиться лише у середньо- і довгостроковій перспективі, оптимізація орендного землекористування має базуватися перш за все на оптимально тривалих строках оренди та належній гнучкості розмірів орендної плати.

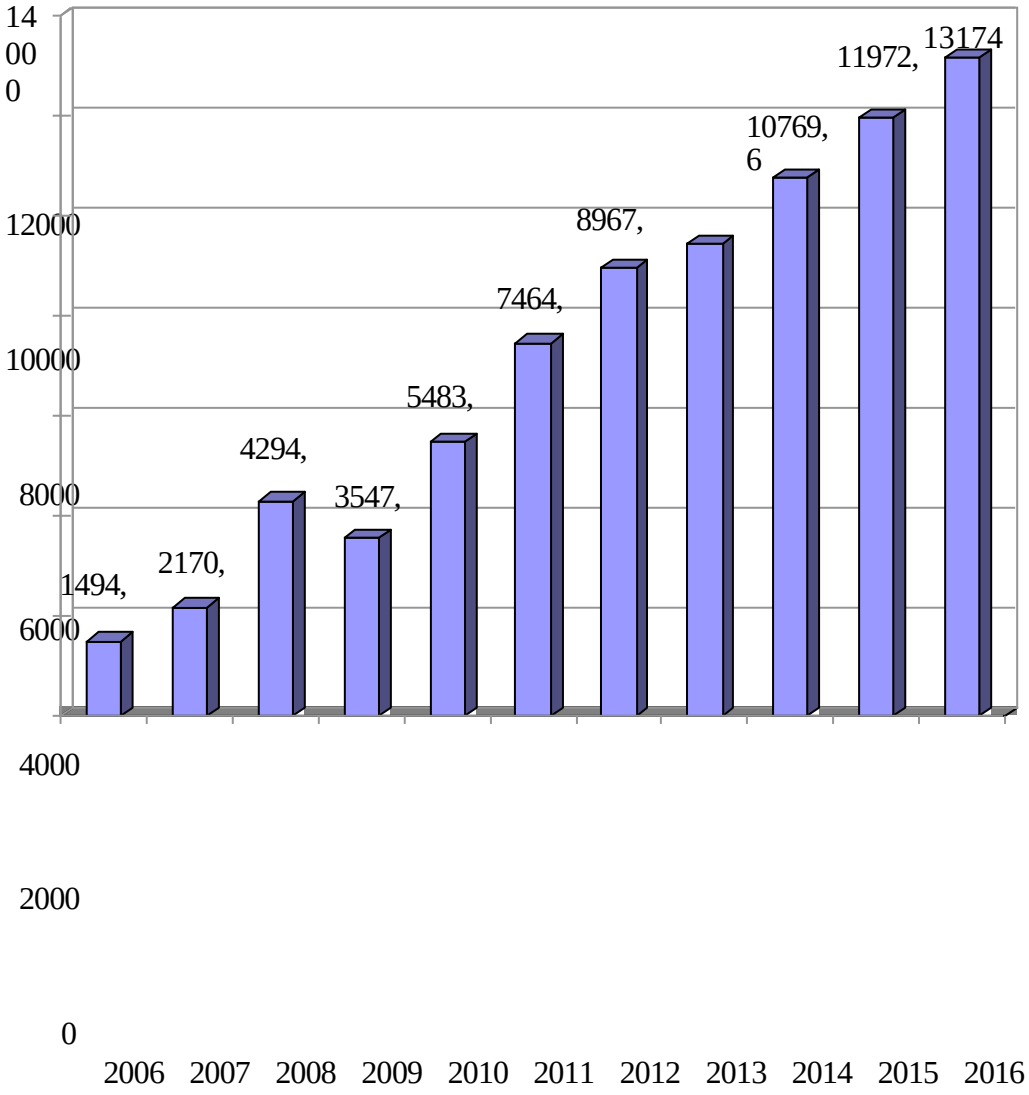


Рис. 2.2. Динаміка надходжень від орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, 2006–2016 рр., млн. грн.

Орендне землекористування має кілька позитивних аспектів: по-перше, земля як фактор виробництва залучається до сільськогосподарського обігу, завдяки чому підтримується її культурний стан, а також виробляється продукція; по-друге, оренда значною мірою забезпечує доступ до землі тим, хто може її ефективно обробити; по-третє, вона сприяє укрупненню та інтеграції сільського господарства, чого можна досягти тільки при спільному функціонуванні окремих власників землі; по-четверте, здача в оренду державних і комунальних земель дозволяє поповнити відповідні бюджети, за рахунок яких потім вирішуються проблеми облаштування територій.

Ринок землі реалізується за допомогою таких ринкових операцій, як купівля-продаж, оренда, іпотека, обмін. На сучасному етапі становлення ринку сільськогосподарських земель купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення не здійснюється, громадяни України можуть купувати і продавати лише ті ділянки, які вони отримали у приватну власність для ведення особистого підсобного господарства, садівництва, присадибних ділянок та дачного і гаражного будівництва [22]. Неможливість купівлі-продажу сьогодні пояснюється, по-перше, відсутністю платоспроможного попиту на землю з боку більшої частини населення, по-друге, неврегульованістю багатьох питань земельних відносин, по-третє, відсутністю відповідної ринкової інфраструктури та ефективної системи ціноутворення на землю, по-четверте, неготовністю сільського населення брати участь у купівлі-продажі земель та існуючою упередженістю щодо соціально-економічної небезпеки цього процесу.

На нинішньому етапі ринок сільськогосподарських земель реалізується за допомогою оренди, яка є одним із видів ринкових операцій із землею. У вітчизняній економічній літературі проблеми формування і розвитку земельного ринку, зокрема інститутів оренди земель сільськогосподарського призначення, присвячені праці багатьох науковців, серед яких варто відзначити А. Є. Данкевича [40, 8], І. Р. Михасюка, Є. Й. Майовця [9], П. І. Саблука [4], Л. В. Паламарчук [10], А. Г. Тихонова [11], В. М. Трегобчука [12], А. М. Третяка [13], М. М. Федорова [14], О. В. Шебаніної [15], П. І. Юхименка [16, 17].

Поняття *оренда* утворилося від середньовічного *renda, renta* (лат. – *reditta, arendarre*, франц. – *rente*), що означає тимчасову передачу (найм) майна за плату [18, с. 54–56].

Оренда земель сільськогосподарського призначення широко використовується в західних країнах. Так наприклад, у США частка орендованої землі сягає 70 % [19, с. 173], у країнах Центральної та Східної Європи 40 % фермерів орендує землю для здійснення сільсько-господарського

виробництва. На орендовані землі в землекористуванні Словаччини припадає 96 %, Болгарії – 75, Польщі – 20, Чехії – 50 %. У структурі земельного фонду Канади, Бельгії та Франції орендовані площі становлять 50–67 % території, Ірландії, Японії, Італії і Данії – 13–23 % [20, с. 138–139]. Слід зазначити, що у Швеції 20 % фермерів ведуть господарство повністю на орендованій землі, а 30 % – частково на своїй та орендованій. Це пояснюється тим, що оренда землі обходиться їм значно дешевше, що дає змогу заощаджувати капітал та вкладати його додатково у виробництво [21, с. 230–234; 22, с. 18–32]. Наводимо середні вартісні показники оренди земель по регіонах України (табл. 2.1).

Як видно, значно вища орендна плата за використання земельних ділянок у Черкаській та Полтавській областях – 2 961 та 2 553 грн/га відповідно, тоді як в інших областях вона коливається в межах 800–1 500 грн/га.

Умови оренди в різних країнах неоднакові, проте виокремлюють два основні типи таких договорів. Для першого характерне регулювання з боку держави граничних розмірів орендної плати і термінів договору (наприклад, Франції). Зазвичай, ці договори мають довготерміновий характер та є вигіднішими для орендарів. Другий тип базується на досягненні двосторонньої домовленості між власником землі та орендарем, термін оренди та величина орендної плати визначається виключно ринковими умовами. До цього типу належать Німеччина, Швеція, Чехія. У таких країнах, як Італія та Великобританія, використовують два типи договорів оренди [23].

Особливості земель сільськогосподарського призначення позначаються на їх оренді як правовій формі використання. Щоб визначити поняття оренди сільськогосподарських земель, необхідно встановити її специфічні ознаки, які відрізняють її від оренди земель інших категорій. Ці ознаки випливають з природних особливостей сільського господарства. Йдеться, зокрема, про використання земель як основного засобу виробничої діяльності, залежність результатів праці від природно-кліматичних умов, сезонний характер виробництва, підвищений виробничий ризик, тривалий проміжок часу між вкладенням праці та її наслідками [24].

Таблиця 2.1

Середні показники площі орендованих земель та орендної плати в розрізі областей України*

Область	Загальна площа земель переданих в оренду за договорами, тис. га	Річна орендна плата, грн/га
Вінницька	1051,5	1504,2
Волинська	205,2	1067,2
Дніпропетровська	1276,8	1012,9
Донецька	727,8	878,7
Житомирська	588,4	1266,3
Закарпатська	16,7	718,9
Запорізька	1144,6	794,7
Івано-Франківська	110,3	1104,5
Київська	797,8	1538,7
Кіровоградська	1010,6	1409,1
Луганська	637,3	864,0
Львівська	297,7	1472,4
Миколаївська	883,4	825,8
Одеська	1085,3	975,0
Полтавська	1147,4	2553,0
Рівненська	256,2	1496,4
Сумська	712,6	2100,2
Тернопільська	501,995	1242,0
Харківська	1074,9	2111,0
Херсонська	831,113	842,3
Хмельницька	780,1	1602,0
Черкаська	784,3	2961,8
Чернівецька	111,3	1323,4
Чернігівська	825,3	1191,7
Всього по Україні	**16858,5**	**1369,0**

Примітка: *розроблено автором

Характеризуючи розвиток орендних відносин, зазначимо, що на 1 липня 2016 р. землевласники уклали 4,75 млн договорів оренди, з яких 42,7 % терміном 6–10, а 38,7 % – 4–5 років. На 10 і більше років власники паїв віддали в оренду 14 % земель, на мінімальні терміни (1–3 роки) – лише 4,6 % договорів оренди. Переважна більшість договорів укладена на термін до 7 років.

Новостворені сільськогосподарські підприємства ринкового спрямування здійснюють сільськогосподарське виробництво на умовах орендних земельних відносин. Договори оренди земельних ділянок та земельних часток (паїв) укладаються на різні терміни. В нашій країні орендодавець прагне передати землю у короткострокову оренду (1–2 роки), зберігши при цьому якість земельної ділянки та забезпечуючи собі захист від орендаря, який може виявитися неефективним господарем [24].

Орендар зобов'язаний сам мотивувати зацікавленість власника земельної ділянки у продовженні терміну договору оренди землі перш за все як ефективний господар. Він може запропонувати вирішення низки проблем соціальної сфери села, в якому проживає власник орендованої ним земельної ділянки. При цьому власники будуть зацікавлені у продовженні терміну оренди земельної ділянки, оскільки соціальна сфера потребує оновлення та вдосконалення, і цей процес може тривати не один рік [25]. Поліпшення соціальної сфери, у свою чергу, сприятиме підвищенню економічної ефективності сільськогосподарського виробництва. Досить важливим економічним аспектом розвитку орендних відносин є визначення рівня орендної плати за земельні паї, оскільки здебільшого саме від неї залежить ефективність земельних орендних відносин. Практика встановлення орендної плати може бути різноманітною. В окремих зарубіжних країнах (Данія, Греція, Ірландія тощо) власник землі та орендар самостійно домовляються про рівень такої плати, в інших (Бельгія, Нідерланди, Іспанія, Португалія) він установлюється законодавчо і виплачується в грошовій формі, виходячи із потенційного врожаю і цін у минулі роки [26].

В нашій країні поки що переважає натуральна форма орендної плати – 71,6 %, хоча впродовж останніх років намітилась тенденція зростання її грошової форми. Згідно з Указом Президента України нижня межа орендної плати за землю має становити не менше ніж 3 % від її нормативної грошової оцінки [24].

Право оренди землі є правом володіння і використання земельних ділянок у визначених цілях на певних умовах. Воно похідне від права власності на землю. Економічний інтерес у земельних орендних правовідносинах проявляється в тому, що земля використовується як умова будь-якого виробництва, об'єкт господарювання, територіально-просторовий базис і засіб виробництва, що приносить вигоду і дохід її власникам чи користувачам. В умовах земельної та аграрної реформи вивчення змісту земельних орендних правовідносин набуває особливої актуальності [47, с. 230].

Земельна оренда в Україні почала розвиватися до скасування кріпацтва, а після цього отримала своє правове забезпечення. У спеціальній літературі зазначається, що на початку XX ст. роль оренди в земельному обігу була значно вагомішою, ніж купівлі-продажу, і не лише як єдиний доступний засіб мобілізації землі в межах надільного землеволодіння, але й інструмент стабілізації інтересів власників землі в отриманні доходів. В дореволюційній Україні орендодавцями були поміщики, держава, селянські громади і монастирі, а орендарями – в основному селяни одноособово або в складі громади. В той історичний період правове регулювання оренди земель здійснювалося нормами цивільного права, оскільки тільки передбачалося зародження земельного законодавства [47, С. 230].

У 1917 р. орендні правовідносини припинили своє існування у зв'язку з націоналізацією землі та інших природних ресурсів. У 20–30 рр. минулого століття право оренди засобів виробництва, у тому числі землі, на короткий проміжок часу легалізувалося, але надалі було повністю заборонене. З 1937 р. здача в оренду земель сільськогосподарського призначення заборонялася. З того часу земля та інші природні ресурси були вилучені із цивільного обігу і всі правочини, що порушують право державної власності, визнавалися недійсними. Отже, протягом тривалого часу – з кінця 30-х до кінця 80-х рр., оренда сільськогосподарських земель у нашій країні була під забороною [37, с. 231].

У колишніх республіках СРСР в кінці 90-х рр. XX ст. орендні правовідносини нарешті знайшли своє законодавче відображення. Розпочалося формування трудових колективів, що використовували право оренди, внутрішньогосподарську оренду, орендний підряд тощо [37, с. 233].

Земельний кодекс України 2001 р. (ст. 93) визначає право оренди земельної ділянки як засноване на договорі строкове, платне володіння і користування ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. Закон України «Про плату за землю» (ст. 1) передбачає, що оренда являє собою засноване на договорі строкове платне користування земельною ділянкою. У ст. 1 Закону України «Про оподаткування прибутку підприємств» оренда землі визначається як господарська операція, що передбачає надання орендодавцем землі в користування іншій юридичній або фізичній особі на визначений строк за цільовим призначенням та за орендну плату [37, с. 233].

Шульга М. В. розглядає питання оренди земель як специфічної форми їхнього використання [27, с. 132]. У поєднанні володіння та користування орендованим майном вбачає суть оренди О. О. Погрібний [27, с. 85], В. І. Андрейцев визначає поняття права орендного землекористування сільськогосподарських товаровиробників як «юридичної можливості даних суб'єктів тимчасово володіти і користуватися земельною ділянкою на підставі договору оренди за відповідну плату для здійснення господарської (підприємницької) та іншої діяльності. Платне землекористування на основі оренди забезпечує повну свободу та самостійність господарювання на землі. Поєднуючи в орендареві функції власника результатів виробничої діяльності, оренда створює рівні економічні умови для всіх форм господарювання і є інструментом еволюційної зміни економічних відносин» [27, с. 234].

Оренда земельних ділянок можлива на всіх категоріях земельного фонду країни, незалежно від їх основного цільового призначення. Тому розвиток орендних відносин залежить не стільки від цільового призначення земельних ресурсів, скільки від видів діяльності орендарів [27, с. 234].

Оренда землі – це складне і багатогранне явище. У всьому світі протягом століть вона проявила себе як прогресивна форма господарювання. Економічна сутність орендних земельних відносин дає змогу створити сприятливі умови для діяльності підприємливих і працьовитих людей, відновити прадавню любов українського селянства до землеробства, вивести сільське господарство на рівень передових країн світу, забезпечити стабільні доходи власникам землі у вигляді орендної плати. Оренда є гнучким інструментом становлення структури агровиробництва і відіграє важливу роль у системі земельних відносин [28, с. 249].

Як форма ринкових операцій із землею вона повинна сприяти переходу землі до ефективного господаря. Це відповідає сучасним вимогам формування оптимальних за обсягом господарських структур у сільському господарстві. В Україні така закономірність повністю не спостерігається. Терміни дії укладених договорів оренди в нашій державі різні, але переважаючою вважається короткострокова оренда терміном до 5 років, що є надзвичайно негативним явищем [29, с. 172].

Значна кількість усіх земельних транзакцій, які проводяться в Україні, відносяться до оренди (табл. 2.2).

Таблиця 2.2

Кількість транзакцій щодо зміни власника
або користувача земельних ділянок в Україні, 2013–2015 рр.*

Період	Кількість транзакцій із землями сільськогосподарського призначення	Іншими
1 кв. 2013 р.	1 562	605
2 кв. 2013 р.	3 957	929
3 кв. 2013 р.	3 369	856
4 кв. 2013 р.	3 078	747
1 кв. 2014 р.	48 703	698
2 кв. 2014 р.	141 911	842
3 кв. 2014 р.	173 408	763
4 кв. 2014 р.	207 930	805
1 кв. 2015 р.	180 638	646
2 кв. 2015 р.	38 007	396
3 кв. 2015 р.	46 054	516

Короткострокова оренда не сприяє збереженню земель в єдиних масивах. Вона не задовольняє інтересів орендарів і не забезпечує раціональне використання, охорону ґрунтів і дотримання вимог сівозмін, оскільки орендарі не здійснюють додаткових капіталовкладень на покращення якості земель [30, с. 7–13].

Для того, щоб витрати на збереження і підвищення родючості ґрунтів змогли себе окупити, потрібен час, повна віддача від них настане через період, що перевищує термін оренди і дістанеться землевласнику. Тому у більшості розвинених країн переважають довгострокові договори оренди (їх частка становить 90 %) терміном від 9–10 років і більше [31, с. 10–14].

Упровадження орендних відносин, як свідчить практика, забезпечує одержання додаткових доходів і орендодавцями, й орендарями відповідно від здачі своїх паїв в оренду і використання орендованих земельних угідь. Крім того, орендні відносини мають бути вигідними і для держави [32].

Відносини щодо оренди земель сільськогосподарського призначення набувають все більшої актуальності, що зумовлене, з одного боку, зростанням попиту на землю (її обробіток і використання), а з іншого – достатньою пропозицією з боку власників, які бажають здавати свої земельні ділянки в оренду [33, с. 51–55].

Також за відсутності ринку землі в аграрній сфері оренда землі є найбільш популярною ринковою операцією, що має законодавче підкріплення і можливість реалізації в умовах сьогодення. Разом з тим із розвитком ринкових відносин в усіх сферах економіки виникає необхідність удосконалення існуючих відносин між суб’єктами господарювання, покращення використання ресурсів, у тому числі земельних, що в умовах занепаду сільського господарства набуває щораз більшої актуальності [33, с. 51].

Оренда видозмінює механізм реалізації земельної власності, диференціює та ускладнює відносини власності, створює різноманітність їх форм і багатосуб’єктність [33, с. 52].

Оренда ефективніше (порівняно з купівлею-продажем) вирішує проблеми невідповідності землеволодіння і землекористування, оскільки вона є гнучкішою, динамічнішою, безпосередньо враховує рівень розвитку продуктивних сил, виробничо-фінансові можливості землекористувача та землевласника. Водночас оренда землі виконує соціальні функції, створюючи умови для доступу до земельних ресурсів тих, хто не має їх у власності, та забезпечує умови для здійснення підприємницької діяльності в сільському господарстві через створення господарюючих одиниць [34, с. 627–634].

Орендні відносини між орендодавцями земельних ділянок і орендарями регулюються договором оренди, який укладається у письмовій формі. Слід зауважити, що в нашій країні термін оренди земельних ділянок переважно становить до 5 років з обов'язковою вимогою укладання його у письмовій формі, натомість, наприклад у США, такий договір може бути навіть усним, без юридичного оформлення, причому в більшості випадків строком на один рік, що дає змогу орендодавцям і орендарям значно розширити можливості вибору партнерів, знайти для себе вигідніші варіанти [34, с. 627–634].

Варто зазначити, що оренда земельних ділянок у сільському господарстві належить до ризикових операцій, адже ризик об'єктивно існує у сільськогосподарській виробничій діяльності. Оренда землі як складова господарського процесу дає змогу використовувати земельні ділянки, що перебувають не у власності аграрних товаровиробників, і, виходячи зі своїх нинішніх масштабів, термінів угоди та розміру орендної плати, суттєво впливає на загальний фінансовий стан орендарів, можливості його відтворення. Тому сторони договору оренди повинні враховувати ризики, управляти ними та мінімізувати їх [34, с. 627–634].

Орендні відносини в аграрній сфері необхідно формувати таким чином, щоб створювалися економічні передумови для неухильного зростання родючості земельних ділянок. Це особливо важливо в умовах сучасного стану аграрного сектору економіки. Тому при обчисленні розміру орендної плати за

землю треба враховувати рівень родючості земельної ділянки, її місце розташування, екологічний стан та інші фактори.

Оскільки орендні земельні відносини в Україні, починаючи з кінця 1990-х років, значною мірою зрегульовані на законодавчому та підзаконному рівнях (зокрема, Земельним кодексом України, Податковим кодексом України, законами України «Про оренду земель», «Про оцінку земель», Типовим договором оренди землі, Стратегією удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними тощо), причому держава обмежує економічну свободу орендодавця та орендаря щодо мінімального та максимального строків оренди, форм і розмірів орендної плати, видів договору та його істотних умов, обов'язковості державної реєстрації прав оренди тощо, агробізнес постійно здійснює пошук нових, альтернативних форм користування землями сільськогосподарського призначення, у тому числі право емфітевзису.

В умовах зростання вартості оренди землі сільськогосподарського призначення у зв'язку з прийняттям змін до Податкового кодексу України, що передбачають, як уже зазначалося, орендну плату за земельні ділянки державної та комунальної власності не менше ніж 3 % від її нормативної грошової оцінки, дедалі актуальнішим стає пошук альтернативних, більш економічно вигідних інструментів користування цими землями.

Одним із таких інструментів є емфітевзис – право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб як окремий вид речового права, передбачений Цивільним кодексом України. Використання цього інструменту поступово стає популярнішим серед орендарів сільськогосподарських земель, оскільки є більш вигідним та забезпечує гнучкість в узгодженні істотних умов користування земельною ділянкою [35].

Україна інтегрувала правовий титул емфітевзису як права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб у правову систему із прийняттям 2003 року Цивільного кодексу (глава 33), а також внесенням відповідних змін до Земельного кодексу (глава 16). Емфітевзис може

встановлюватися договором між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися нею для сільсько- господарських потреб (емфітевтом). У подальшому емфітевт може відчужувати своє право користування іншим особам, а також передавати його у спадщину. Як правило, у договорі встановлюється одноразова плата за передачу емфітевтного права (можлива й безоплатна передача) та/або плата за користування ним, котру емфітевт має сплачувати власнику у визначений спосіб й узгоджені терміни.

Законодавством безпосередньо передбачено можливість укладення безстрокового договору емфітевзису, згідно з яким кожна зі сторін може в будь-який час його розірвати, попередивши іншу сторону не пізніше ніж за один рік до цього. Проте для земель державної та комунальної власності строк емфітевзису, як і оренди, не може перевищувати 50 років, а щодо земель, котрі перебувають у приватній власності, максимальний строк договору не обмежений. На практиці трапляються випадки, коли договір емфітевзису укладають на строк 100, 500 і більше років.

На відміну від оренди, розмір плати за користування земельною ділянкою за договором емфітевзису, порядок та строки її виплати вирішуються виключно сторонами у договорі.

Як свідчить аналіз наведених даних (табл. 2.3) в Україні укладання договорів емфітевзису набуває все більшого поширення.

В цілому аналізуючи динаміку укладених договорів емфітевзису в період 2011 – І кв. 2016 рр. (рис. 2.3), слід наголосити на її значне зростання впродовж останніх двох років.

Використання емфітевзису як альтернативи договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення має низку переваг.

Для земель державної та комунальної власності строк емфітевзису, як і оренди, не може перевищувати 50 років, проте у першому випадку щодо земель, які перебувають у приватній власності, максимальний строк договору не обмежений. На практиці трапляються випадки, коли договір емфітевзису укладають на строк 100 і більше років.

Таблиця 2.3

Кількість зареєстрованих записів про право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), 2013–2015 рр.*

Область, район	2013	2014	2015 (за станом на 22.11.15)
АРК	18	2	0
Вінницька	28	172	428
Волинська	0	0	1
Дніпропетровська	98	289	420
Донецька	284	767	406
Житомирська	1	7	4
Закарпатська	2	6	13
Запорізька	250	775	824
Івано-Франківська	0	193	1
м. Київ	1	3	0
Київська	29	736	364
Кіровоградська	217	606	782
Луганська	34	266	141
Львівська	0	0	13
Миколаївська	12	34	89
Одеська	9	66	178
Полтавська	230	696	1 954
Рівненська	0	2	0
м. Севастополь	1	0	0
Сумська	0	43	162
Тернопільська	325	1	10
Харківська	397	101	385
Херсонська	570	1 692	76
Хмельницька	23	244	387
Черкаська	335	397	964
Чернівецька	42	262	239
Чернігівська	0	0	31
Загальна кількість	**2 906**	**7 360**	**7 872**

Примітка: *розроблено автором за даними Держгеокадастру

Оренда державних та комунальних земель сільськогосподарського призначення на підставі договорів оренди стала суттєво більш затратною для орендаря.

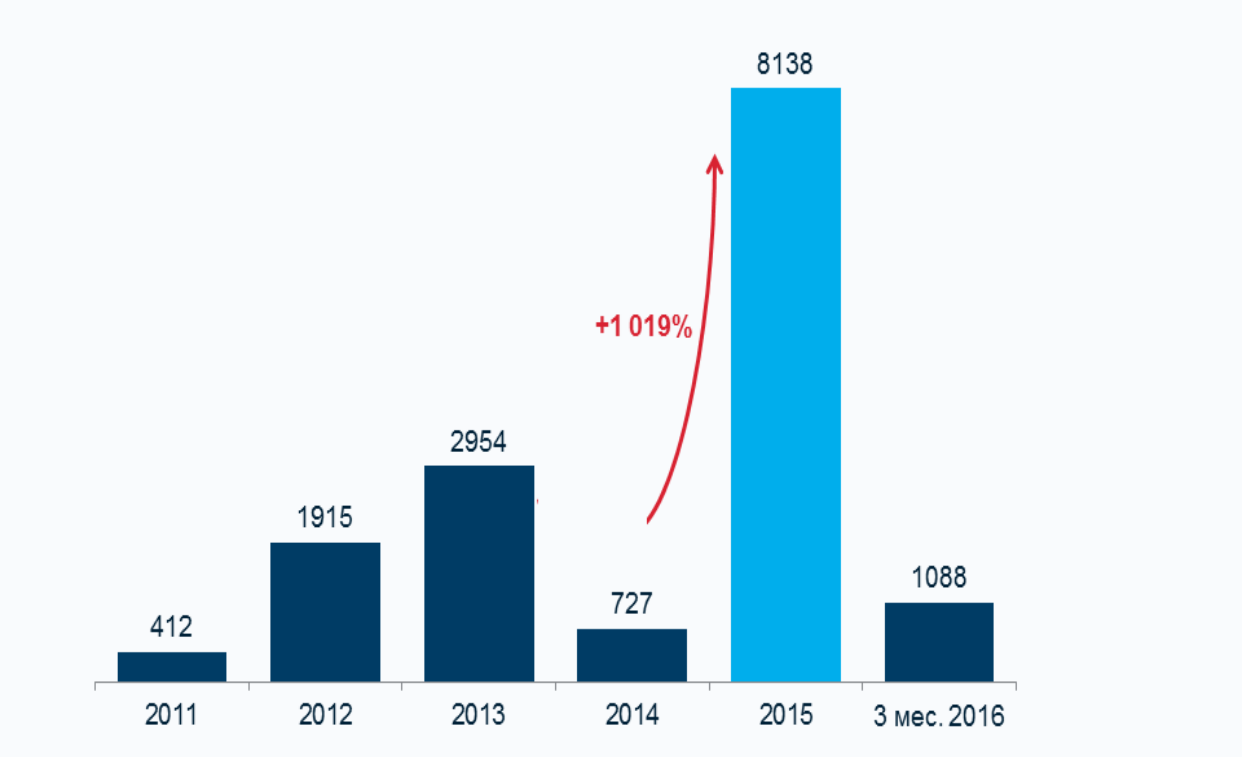


Рис. 2.3. Динаміка кількості договорів емфітевзису*

Примітка:*за даними Держгеокадастру України та компанії «Bakertilly»

Щодо орендної плати за користування землями сільськогосподарського призначення, які перебувають у приватній власності, то відповідно до Указу Президента України «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» № 92/2002 від 02.02.2002 р. таку орендну плату також рекомендовано встановлювати у розмірі не менше ніж 3 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки [35].

Сторони договору емфітевзису можуть домовитися про суттєво нижчу орендну плату або більш зручні умови її виплати, ніж це передбачено законодавством для договорів оренди землі.

Наявність такої можливості робить використання емфітевзису надзвичайно економічно привабливим для орендаря, що сприяє інтенсивному розвитку практики укладення цих договорів у сучасних умовах. Сторони зобов'язані погодити у договорі емфітевзису лише ті умови, які вони вважають істотними. Це надає сторонам набагато більше свободи та дає змогу погоджувати лише ті умови, які важливі для них, що особливо важливо для іноземних інвесторів.

Особливою відмінністю права емфітевзису від оренди є реальна можливість його відчуження та спадкування щодо земельної ділянки, яка перебуває у приватній власності.

У випадку відчуження права емфітевзису користувач земельної ділянки зобов'язаний повідомити власника про свій намір не пізніше ніж за один місяць до такого відчуження, оскільки власник має переважне право на придбання права емфітевзису.

Крім того, договір емфітевзису може передбачати отримання власником ділянки певного відсотка від вартості продажу права емфітевзису щодо його земельної ділянки [35].

Можливість відчужувати право емфітевзису фактично має означати передачу його в заставу, проте, на жаль, на практиці зробити це нереально, оскільки право емфітевзису майже не підлягає оцінюванню, а реєстрація його переходу на підставі договору застави не передбачена законодавством.

Як і право оренди, право емфітевзису підлягає державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно і виникає з моменту такої реєстрації.

Отже, договір емфітевзису є цікавою альтернативою договору оренди землі сільськогосподарського призначення та має низку суттєвих переваг у зв'язку з відсутністю значного регулювання цього інструменту в українському законодавстві.

Проте у випадку укладення договору емфітевзису рекомендуємо, крім загального законодавства, звертати увагу також на локальні нормативно- правові акти, які регулюють питання передачі у користування земель сільськогосподарського призначення. Такі акти можуть регулювати окремі аспекти правовідносин, пов'язані з правом емфітевзису, які не врегульовані загальним законодавством, за аналогією з орендою землі сільськогосподарського призначення [35].

Перехід України до ринкової економіки, важливі політичні, економічні й соціальні процеси в державі зумовлюють необхідність удосконалення вітчизняної правової системи та приведення її у відповідність до міжнародних стандартів правового статусу особи, зокрема в частині її майнових прав. У Цивільному

кодексі України від 16 січня 2003 р. простежуються тенденції визнання пріоритету приватного права і всебічного захисту інтересів і прав людини. Одним із найважливіших елементів правового статусу особи є право власності. Воно закріпляє стан привласненості, належності певних матеріальних благ конкретній особі, є основою свободи індивідуума й економічних відносин у суспільстві. Проте цей стан може бути реалізований також і за допомогою інших майнових прав, які мають абсолютний характер і разом із правом власності формують комплексний інститут речових прав. Серед норм цього інституту значне місце займає група, пов'язана з правом користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), що обумовлено передусім об'єктом правового регулювання, яким у цих відносинах є земля.

Проблеми правових відносин у сфері користування землею для сільськогосподарських потреб висвітлено в працях В. Уркевича, В. Гутьєвої, П. Кулінича, О. Підопригори, Є. Харитонова тощо.

У римському праві розроблено ефективну систему користування чужою землею для сільськогосподарських потреб – довгострокову (вічну) спадкову оренду землі (емфітевзис), спрямовану насамперед на захист інтересів сільськогосподарських товаровиробників і стимулювання обробки значних земельних площ шляхом надання широких за обсягом повноважень і пільг. Ця система виявилася настільки вдалою, що згодом без істотних змін була запозичена фактично всіма європейськими державами, а в дещо зміненому вигляді – Україною. Отже, виникла необхідність ґрунтовного дослідження основних ідей і концепції емфітевзису.

Відомі ще із часів римського права обмежені речові права знайшли своє закріплення в сучасних законодавствах континентальної правової системи, будучи різними за обсягом, змістом, видами, залежно від соціально- економічних потреб тієї чи іншої держави. В австрійських правових нормах, які діяли у XIX – на початку XX ст. на західноукраїнських землях, детально врегульовано довгострокове спадкове користування чужою землею. Спадковий орендар, як і емфітевта, мав право на власний розсуд користуватися землею для сільськогосподарських потреб, а також платити всі податки, покладені на земельну ділянку або маєток. Власник земельної ділянки мав право на отримання

плати за користування нею, а в разі невиконання умов договору або порушення орендарем чинного законодавства – вимагати розірвання договору й відшкодування завданих збитків, проте він не користувався у випадку відчуження орендарем права користування земельною ділянкою правом переважної його купівлі. Отже, в австрійському праві, яке було чинним на західноукраїнських землях, спостерігалася рецепція положень римського емфітевзису [36].

Україна реціпіювала поняття емфітевзису і Цивільний та Земельний кодекси України регулюють цей вид речових прав.

Емфітевзис визначається як право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Він установлюється договором між власником земельної ділянки й особою, яка виявила бажання користуватися нею для сільськогосподарських потреб (землекористувач, емфітевт). У подальшому емфітевт може відчужувати своє право користування та передавати його в спадок. У договорі встановлюється вартість передачі емфітевтичного права (можливим є й безоплатне передання) та плата за користування цим правом, які емфітевт повинен сплачувати власнику в певний спосіб і визначений термін.

Договір про встановлення емфітевзису формально є консенсуальним, оскільки для виникнення емфітевтичного права не обов'язкова передача земельної ділянки. Договір може бути нотаріально посвідчений. Крім того, приступати до використання ділянки за договором емфітевзису можна лише після його державної реєстрації в територіальному органі земельних ресурсів. Строк дії договору користування землею для сільськогосподарських потреб не обмежується законом, проте щодо земель державної та комунальної форми власності цей строк не може перевищувати 50 років.

Передусім емфітевзис необхідний для тих власників земель сільгосппризначення, яким терміново необхідні гроші, а єдиним їх активом є земля, котру в умовах дії мораторію продати не можна. За договором оренди вони будуть отримувати кошти частинами, а за договором емфітевзису – одразу значну суму. Остання визначається за згодою сторін під час підписання договору. Найкраще розраховувати суму, беручи до уваги розмір ставки орендної плати цієї або аналогічної ділянки за такий же період. Основою для розрахунку вартості у випадку оренди є нормативно-грошова оцінка ділянки [37].

Об’єктом емфітевтичного права є користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, що перебуває у приватній, комунальній або державній власності. Таке користування має обмежений характер, оскільки власник передає емфітевті право володіння та право цільового користування земельною ділянкою, зберігаючи за собою право розпорядження нею. Сторони можуть звузити межі цільового використання земельної ділянки, наприклад, зазначивши, що вона має використовуватися під ріллю або багаторічні насадження тощо.

Поняття *сільськогосподарські потреби* в науковій літературі визначається як потреби, пов’язані з виробництвом сільськогосподарської продукції, здійсненням сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщенням відповідної виробничої інфраструктури на землях сільськогосподарського призначення, до яких належать такі угіддя: рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги, а також несільськогосподарські угіддя (ст. 22 Земельного кодексу України).

Важливою особливістю емфітевзису, як уже зазначалося, є те, що право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може відчужуватися й передаватися в порядку спадкування. Обмеження щодо відчуження емфітевзису, яке встановлено стосовно права користування земельною ділянкою державної або комунальної власності, полягає в тому, що право користування не може бути відчужено землекористувачем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано в заставу. Вважається, що це обмеження гарантує право на землі держави та відповідних територіальних громад [39].

Власник земельної ділянки, щодо якої встановлено емфітевзис, має право:

– вимагати від землекористувача використання її за призначенням, встановленим у договорі;

– на отримання плати за користування нею;

– у разі продажу права користування земельною ділянкою переважне перед іншими особами право на його придбання за ціною, яку оголошено для продажу, та на інших рівних умовах;

– у разі продажу землекористувачем права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб іншій особі право на отримання

відсотків від ціни продажу (вартості права), установлених договором. Обов'язком власника земельної ділянки є неперешкоджання землекористувачеві в здійсненні його прав.

Землекористувач (емфітевт) має право користуватися земельною ділянкою в повному обсязі відповідно до договору, а також відчужувати право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, якщо інше не встановлено законом. Крім того, він зобов'язаний: використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням, установленим у договорі; сплачувати власникові ділянки плату за користування нею; розпочати використовувати ділянку для сільськогосподарських потреб до закінчення трирічного строку з моменту встановлення емфітевзису; у разі припинення користування привести ділянку до стану, в якому вона була до встановлення емфітевзису; застосовувати природоохоронні технології виробництва; дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля; не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок і землекористувачів; підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів й охоронних зон; зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних та осушувальних систем; своєчасно надавати органам виконавчої влади та місцевого самоврядування дані про стан і використання земель й інших природних ресурсів.

Отже, з моменту набуття статусу емфітевта в землекористувача виникають також обов'язки перед державою. Зокрема, обов'язок сплати земельного податку покладається не на власника земельної ділянки, а землекористувача, адже вони одночасно не можуть бути платниками земельного податку щодо однієї й тієї ж земельної ділянки. У випадку порушення земельного чи екологічного законодавства щодо ділянки, яка є об'єктом емфітевзису, юридичну відповідальність нестиме землекористувач, а не власник земельної ділянки.

Емфітевзис припиняється на таких підставах: загибель, знищення земельної ділянки або таке пошкодження, що виключає можливість її використання за цільовим призначенням; домовленість сторін про припинення емфітевтичного права або відмови від нього (дерелікція); поєднання в одній особі обох сторін у результаті консолідації (викупу власником емфітевтичного права) чи конфузи

(викупу емфітевтом права власності на земельну ділянку); використання земельної ділянки для несільськогосподарських потреб протягом трьох років поспіль; викуп земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю; сплив строку, на який було надано право користування. Під час продажу емфітевтичного права третій особі на вимогу власника емфітевтом має бути сплачено лаудемію в розмірі, установленому договором, у вигляді процентів від ціни продажу.

Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може бути припинене за рішенням суду в інших випадках, визначених законом (ст. 412 Цивільного кодексу України).

Українським законодавством не затверджено типової форми договору емфітевзису, тому його можна укладати довільно, проте з урахуванням усіх істотних умов, передбачених для правочинів Цивільним кодексом України.

Таким чином, емфітевзисом є право обмеженого використання земельної ділянки для сільськогосподарських потреб. Українське земельне законодавство розвивається шляхом дотримання континентально- європейських правових традицій, однак поки не охоплює всіх аспектів встановлення емфітевзису та користування ним, обмежуючись основними відповідними положеннями. Питання щодо суб'єктного складу договору про встановлення емфітевзису потребують деталізації й уточнення. Оскільки для потреб ведення сільського господарства залучаються землі сільсько- господарського призначення, доцільно обмежити коло суб'єктів громадянами та юридичними особами України, діяльність яких пов'язана із сільськогосподарським виробництвом [40; 41].

У доктрині земельного права досить дискусійним є питання існування суперфіцію та емфітевзису. Так, Д. В. Бусуйок виражає сумнів щодо їх доцільності в умовах подібності до інституту оренди землі [42].

Що стосується емфітевзису, то землекористувач має право на відчуження права користування земельною ділянкою для сільсько- господарських потреб, якщо інше не встановлене законом (ч. 1 ст. 411 Цивільного кодексу України) [43].

Слід погодитися з позицією О. С. Святолуцької, що в сучасних умовах та з урахуванням українського менталітету суперфіцій та емфітевзис, на відміну від оренди, ще не набули достатнього поширення, перш за все через необізнаність і відсутність нормативних документів щодо порядку їх застосування [44].

На основі виконаного аналізу варто узагальнити, що запровадження в систему земельного права України інституту суперфіцію та емфітевзису є доцільним та обґрунтованим [45].

Отже, вітчизняне законодавство передбачає інші можливості щодо використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Гідною альтернативою договорів, пов'язаних із переданням права власності на земельну ділянку, є відомий ще за часів римського права договір емфітевзису. До такої ж думки схиляються й сучасні науковці, серед яких, наприклад, П. А. Бишков, який зазначив, що емфітевзис необхідний для ефективного використання земель сільськогосподарського призначення [46, с. 21]. Судова практика свідчить, що такий договір часто використовується учасниками цивільного обігу, але у зв'язку з недосконалістю бази нормативного регулювання, яка складається лише зі ст. 102-1 Земельного кодексу України та ст. 407–412 Цивільного кодексу України, виникають спори, що стосуються, зокрема, питань припинення договору емфітевзису [47].

Окремим правовим титулом землекористування залишається право постійного користування земельними ділянками. В радянський період воно було переважаючою формою щодо державних земель, проте в сучасних умовах набувати таке право може обмежений перелік землекористувачів, перш за все державні та комунальні підприємства, установи й організації.

Відповідно до Земельного кодексу Української РСР № 561-XII від 18.12.1990 р., земельні ділянки могли надаватися у володіння і користування. У постійне володіння земля надавалася колгоспам, радгоспам, іншим державним підприємствам для ведення лісового господарства. Законом України № 2196-XII від 13.03.1992 р. Земельний кодекс Української РСР викладено в новій редакції. Згідно із ст. 7 у постійне користування земля надавалася радами народних депутатів із земель, що перебували у державній власності, для ведення лісового господарства спеціалізованим підприємствам.

Частиною 1 ст. 92 Земельного кодексу України № 2768-III від 25.10.2001р. визначено, що право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності., без встановлення строку.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України № 449 від 02.04.2002 р. (зі змінами, внесеними постановами Кабінету Міністрів України № 926 від 16.10.2008 р. та № 1019 від 12.11.2008 р.), право постійного користування земельною ділянкою, що виникло до 1 січня 2013 р., може посвідчуватися державними актами двох видів, які залишаються чинними, а саме: виданими відповідно до постанови Верховної Ради України «Про форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею» № 2201-XII від 13.03.1992 р.; на право постійного користування земельною ділянкою, виданих відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» № 449 від 02.04.2002 р. [55].

Однак, як вважає А. М. Третяк, у період формування ринкової економіки змінюється характер виробничих відносин, а отже, повинні трансформуватися і земельні відносини [57, С. 13].

Як відомо, договір про право користування земельною ділянкою може передбачати як виплату фіксованої суми при його укладенні, так і періодичні виплати на користь власника, або ж поєднання цих двох платежів (фіксована сума при укладенні договору плюс періодичні платежі протягом договірного строку).

Відповідно до «Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок», якою керуються незалежні оцінювачі при визначенні вартості прав користування, оцінка права оренди земельної ділянки або користування земельною ділянкою ґрунтується на попередньому визначенні її ринкової вартості. Остання базується на рівні ринкових цін продажу таких прав для подібних земельних ділянок або ж визначається шляхом капіталізації додаткового доходу землекористувача, який він отримує від земельної ділянки, за вирахуванням сум, що він сплачує власнику.

Галузеві особливості сільського господарства та прагнення ввести землю в економічний оборот потребують нових підходів до визначення та обліку прав користування землями сільськогосподарського призначення [58; 59, с. 244–248].

Сьогодні не повною мірою врегульованими є питання, пов’язані із постійним користуванням земельними ділянками, зокрема щодо припинення, переходу, переоформлення права постійного користування землею у випадках реорганізації суб’єкта права постійного користування. Крім того, жоден

нормативно-правовий акт не вирішує питання про землі колективної власності, у тому числі проектно-польові дороги. Відповідно правовий статус таких земель залишається невизначеним.

До цього часу в колективній власності перебуває значна кількість земель, проте це не передбачено Конституцією України.

Необхідно, включити процедуру переоформлення права постійного користування землею на право її оренди до переліку випадків, коли надання земельної ділянки здійснюється без проведення аукціонів, а також визначити, що при реорганізації суб'єкта права постійного користування землею зі зміною форми власності право постійного користування переоформляється на довгострокову оренду.

У цьому контексті слід розробити законопроект, в якому однозначно визначити суб'єктів права колективної власності на майно та передбачити механізм трансформації колективної власності у права, передбачені Конституцією України, забезпечивши при цьому паритет інтересів підприємств, які є правонаступниками колективних сільськогосподарських підприємств, колишніх членів таких підприємств, а також держави і територіальних громад [60].

Перехід до ринкових умов господарювання на землі у процесі здійснення сучасної земельної реформи та законодавче закріплення різних форм власності на землю істотно впливає на сферу застосування постійного землекористування.

Використання земель здійснюється як власниками земельних ділянок, так і землекористувачами. У першому випадку правовою формою такої експлуатації земель є право власності на земельні ділянки, у другому – право землекористування.

Право землекористування, зазвичай, розглядається в різних аспектах. Як правовий інститут воно являє собою сукупність однорідних правових норм, що регулюють підстави, умови та порядок виникнення, здійснення, зміни і припинення права на використання земельних ресурсів. Як суб'єктивне право воно становить забезпечену і гарантовану державою правову можливість конкретної особи добувати у встановленому порядку корисні властивості землі. Сутність права землекористування як правовідносин, що виникають у процесі

використання земельних ресурсів, полягає в тому, що вони включають сукупність відповідних прав та обов'язків.

Право землекористування як правовий інститут в оновленому вигляді закріплено чинним Земельним кодексом. Цей інститут є похідним від інституту права власності на землю.

Крім того, характер використання землі значною мірою визначається правом власності на неї. Як відомо, власник земельної ділянки має право визначати її юридично чи організувати її використання згідно з цільовим призначенням та отримувати доходи.

Таким чином, доцільно розробити однозначну процедуру припинення, переходу, переоформлення права постійного користування землею у випадках реорганізації суб'єктів такого права, зокрема фермерів (як фізичних осіб) та фермерських господарств (як юридичних осіб).

Однією із найбільш поширених моделей надання права землекористування в аграрній сфері є спільна діяльність. У сучасних умовах використання інституту спільної діяльності, у тому числі в сільському господарстві, часто базується на договорі, за яким внеском одного учасника у таку діяльність стає право користування належною йому земельною ділянкою, а внеском іншого – матеріально-технічні, трудові та фінансові ресурси для організації сільськогосподарського виробництва. Такий договір обумовлює зникнення класичної конструкції «кредитор – боржник» у взаємовідносинах між сторонами, а кожен партнер у рамках спільної діяльності має рівнозначний перелік прав та обов'язків, адже одночасно відіграє роль як кредитора, так і боржника. При цьому власник (користувач) земельної ділянки не втрачає прав володіння і користування нею, проте фактично її використання може здійснюватися іншим учасником спільної діяльності.

Завдяки специфіці спільної діяльності як форми партнерства її вважають найбільш гнучкою та пристосованою до сучасних потреб економіки моделі взаємодії широкого кола учасників в аграрній сфері. Не утворюючи юридичної особи, сторони договору про спільну діяльність мають змогу об'єднати власні зусилля та майно, у тому числі земельні ділянки, для досягнення єдиної мети. Така договірна конструкція дає можливість уникнути низки легалізаційних процедур,

зокрема реєстрації прав користування земельними ділянками, спрямовуючи інтереси публічного та приватного секторів в одне русло.

Згідно із ст. 1130 Цивільного Кодексу України за договором про спільну діяльність сторони (учасники) зобов'язуються спільно діяти без створення юридичної особи для досягнення певної мети, що не суперечить законові. Спільна діяльність може здійснюватися на основі об'єднання вкладів учасників (просте товариство) або без нього [51].

Як слушно зазначає О. Блажівська, законодавче визначення договору про спільну діяльність дає підстави віднести його до групи спільно-цільових зобов'язань [52, с. 4]. Саме одновекторна спрямованість волевиявлення учасників договору на досягнення єдиної для всіх мети відрізняє його від переважної більшості інших цивільно-правових договорів, для яких досягнення певного результату – отримання майна, виконання робіт або надання послуг – є метою лише одного з контрагентів.

У нерозривному зв'язку з єдністю мети учасників спільної діяльності перебуває також єдність їх інтересів.

Варто також наголосити, що утворюваний в разі укладення договору про спільну діяльність колективний субстрат хоча й не є юридичною особою, проте являє собою певну корпоративну структуру [53, с. 216]. Тобто зобов'язання за спільної діяльності мають не лише майновий, а й чіткий організаційний характер. Вдалим у даному контексті є вислів А. Бризгаліна про те, що «договір про спільну діяльність не стільки регламентує відносини товарообміну між його учасниками, скільки визначає їх спеціальну організацію та дозволяє їм діяти в цивільному обігу сумісно» [54, с. 22].

Представництво спільних інтересів у відносинах з третіми особами згідно із ст. 1135 Цивільного кодексу України може здійснюватись як окремими учасниками, так і спільно всіма учасниками договору [55].

Специфіка досліджуваної договірної конструкції доповнюється ще й тим, що в рамках спільної діяльності можливе поєднання не лише приватних, а й публічних інтересів. Так, ст. 5 Закону України «Про державно-приватне партнерство» як одну із форм співробітництва приватного та державного секторів передбачає договір про спільну діяльність [56]. Практична дійсність свідчить, що

така форма взаємодії є виправданою, адже сприяє підвищенню рівня ефективності управління державними активами завдяки залученню знань, досвіду та фінансових ресурсів приватних партнерів. Разом з тим, слід ураховувати, що майновий внесок у спільну діяльність об'єктів державної власності супроводжується посиленим державним контролем, адже на перший план виходить питання про національну безпеку та інтерес. Прямим свідченням цього є останні законодавчі зміни в цій сфері.

Зокрема, Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо здійснення спільної діяльності» від 8 липня 2011 р. встановлено, що не може бути вкладом у спільну діяльність майно, яке належить до основних засобів підприємств державної власності, що не підлягають приватизації [57]. У цьому контексті відзначимо певне пом'якшення щодо визначення джерел майна, яке є внеском у спільну діяльність, адже зазначений закон у редакції від 12 травня 2011 р. взагалі забороняв внесення будь-якого майна. Проте це положення, як видається, значно обмежує можливість залучення інвесторів у галузі, котрі найбільше потребують оновлення та модернізації основних засобів.

Наріжним каменем у відносинах між державними та приватними партнерами залишається проблема правового режиму спільного майна. За загальним правилом, внесене учасниками майно, яким вони володіли на праві власності, а також вироблена у ході спільної діяльності продукція та одержані результати і доходи є спільною частковою власністю учасників [58]. Донедавна питання про набуття державним майном ознак спільної власності залишалося відкритим і тлумачилось сторонами на власний розсуд. Певну ясність уніс Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спільної діяльності» від 12.05.2011 р., яким визначено, що «у разі внесення державними підприємствами, установами та організаціями майна в спільну діяльність право державної власності на таке майно не припиняється і право спільної власності учасників не виникає» [59, с. 171].

Специфіка спільної діяльності як форми партнерства дає підстави виділити її як найбільш гнучку та пристосованої до сучасних потреб економіки модель взаємодії широкого кола учасників в аграрній сфері. Не утворюючи юридичної особи, сторони договору мають змогу об'єднати власні зусилля та майно для

досягнення спільної єдиної для всіх мети. Така договірна конструкція сприяє уникненню низки легалізаційних процедур та узгодженню інтересів публічного і приватного секторів. Про результативність й ефективність спільної діяльності свідчить стала динаміка розширення меж її застосування.

Однак відсутність стабільної нормативної бази в досліджуваній сфері спричиняє комплекс проблем, що заважають залученню системних інвесторів для розвитку промисловості в Україні, покращенню регуляторного середовища та усуненню зайвих бюрократичних бар'єрів при здійсненні спільної діяльності. Численні законодавчі прогалини тлумачаться державними партнерами на свою користь, що призводить до суцільного домінування останнього над приватним партнером усупереч фундаментальним принципам державно-приватного партнерства [20; 21, с. 125–133].

Правове регулювання спільної діяльності учасників для досягнення загальної мети має давню історію. Вже римське право містило досить детальні положення про договір спільної діяльності, який став прообразом усіх сучасних типів та видів зобов'язань цієї групи, у тому числі засновницьких договорів або договорів про заснування торгових (господарських) товариств.

У процесі задоволення своїх економічних (майнових) та інших інтересів у суб'єктів цивільних правовідносин виникає необхідність у кооперації (від лат. *cooperatio* – співробітництво), тобто спільній діяльності, змістом якої може бути об'єднання майна, трудових зусиль, організація співпраці тощо для досягнення загальної мети. Ця потреба може зумовлюватися різними чинниками, зокрема: відсутністю в особи достатніх фінансових коштів, майна, досвіду, знань, технологій тощо для здійснення будь-якого виду діяльності; бажанням отримати певні пільги, у тому числі податкові; прагненням уникнути чи зменшити ризики і т. д.

Серед різних видів договірних зобов'язань, які відображають процес обміну в суспільстві, зобов'язання за спільною діяльністю посідають окреме місце. Це зумовлено особливостями цьому виду цивільних правовідносин.

Головною класифікаційною ознакою таких зобов'язань є спільна діяльність осіб для досягнення будь-якої загальної мети, що не суперечить законові (ст. 1130 Цивільного кодексу України).

Ці зобов'язання дуже часто об'єднують більше двох учасників, причому кожний із них є водночас боржником і кредитором. Але жодна сторона не може вимагати виконання для себе особисто, як і не повинна виконувати зобов'язання безпосередньо іншій стороні. Взаємні права та обов'язки учасників опосередковані необхідністю досягнення загальної мети. На відміну від таких видів зобов'язань, як купівля-продаж, міна, дарування, поставка тощо, де відбувається перехід майна від одного власника до іншого, у зобов'язаннях за спільною діяльністю майно часто об'єднується у спільну власність.

Іншою характерною особливістю зобов'язань за спільною діяльністю є наявність у сторін загального інтересу, на відміну, зокрема, від зобов'язань купівлі-продажу, майнового найму (оренди), в яких інтереси сторін протилежні: одна особа прагне передати (продати, надати в оренду) майно та одержати за нього певну суму, а інша – набути майно у власність або у володіння й користування.

Спільна діяльність для досягнення загальної мети потребує від учасників чіткої організації. Отже, відповідні зобов'язання мають чіткий організаційний характер.

Важливою ознакою цих правовідносин є те, що власне суть спільної діяльності передбачає, як правило, певну зовнішню реалізацію, іншими словами, потребує від сторін вступати у відносини з третіми особами.

Зобов'язання за спільною діяльністю часто мають тривалий характер із зазначенням або ні строку їх дії. Важливою ознакою зобов'язань за спільною діяльністю є їх особистий характер.

Залежно від особливостей співробітництва, цілей, що ставлять перед собою його учасники, та інших чинників група зобов'язань за спільною діяльністю поділяється на два основні типи.

Перший – це коли учасники можуть обрати організаційно-правову форму їх спільної діяльності без створення юридичної особи. Саме цей тип договору передбачається гл. 77 Цивільного кодексу України. В цьому разі відносини, що виникають між учасниками, оформляються у договорі про спільну діяльність, який є юридичним фактом або підставою виникнення зобов'язань і містить усі істотні та інші умови взаємовідносин сторін.

У межах цього договору існує поділ за різними критеріями. Так, договори про спільну діяльність можуть опосередковувати діяльність, що здійснюється як на основі поєднання внесків учасників, так і без нього. Частіше укладаються договори, в яких внески поєднуються. Але на практиці трапляються й такі, за якими сторони зобов'язуються спільно діяти в загальних інтересах, не роблячи при цьому ніяких внесків (наприклад, договори про виробничу спеціалізацію, різного роду співробітництво тощо). Їх можна назвати договорами про спільну діяльність у широкому розумінні. Незважаючи на те, що на цю обставину звертали увагу науковці, чіткого законодавчого закріплення такого поділу в нових цивільних кодексах країн СНД немає. У Цивільному кодексі України договір про спільну діяльність тлумачиться широко, зокрема пропонується таке його визначення: «За договором про спільну діяльність сторони (учасники) зобов'язуються спільно діяти без створення юридичної особи для досягнення певної мети, що не суперечить законові». Таким чином, називається загальна ознака всіх договорів про спільну діяльність, а саме досягнення загальної мети. Якщо така діяльність здійснюється на основі поєднання внесків учасників, то йдеться про договір простого товариства. Для всіх видів договорів про спільну діяльність кодексом передбачається ще два загальні положення: письмова форма договору; надання учасникам договору великої диспозитивності у встановленні умов договору, якщо інше не передбачено законом про окремі види спільної діяльності (ст. 1131).

Другий тип передбачає, що спільна діяльність учасників може спрямовуватися на здійснення співробітництва для створення і функціонування самостійного суб'єкта права – юридичної особи. Слід мати на увазі, що Цивільним кодексом установчим документом для повного та командитного товариств визначено засновницький договір (ст. 120, 134). Для створення всіх інших товариств як підприємницьких, так і непідприємницьких можуть укладатися договори про створення (заснування) товариств, що не є установчими документами (ст. 142, 153).

Стосовно можливості розгляду установчого (або засновницького) договору як різновиду договору про спільну діяльність існують різні думки. Одні автори вважають, що спільна діяльність учасників юридичної особи не може

регулюватися традиційним договором. Цей договір не підходить навіть для регулювання відносин щодо створення юридичної особи, крім договорів про створення засновниками майбутнього акціонерного товариства, громадських організацій, фондів та інших формувань, які не визначають правового становища створеної на їх підставі юридичної особи. Лише останні договори, на думку цих авторів, за своїм характером є різновидом договорів про спільну діяльність, оскільки містять лише положення про організаційні засади створення юридичної особи, які не визначають її правового статусу і не виконують функції установчих документів.

Інші автори вважають, що установчий договір є різновидом договорів про спільну діяльність. Діяльність осіб зі створення, наприклад, повного товариства та взаємовідносини його учасників щодо управління повністю укладаються в рамки договору про спільну діяльність.

Хоча сучасне законодавство визнає установчий договір як окремий тип договірних зобов'язань, до цих правовідносин можуть застосовуватися за аналогією закону норми договору про спільну діяльність, якщо це не суперечить суті та призначенню відповідних товариств. Що ж стосується засновницьких договорів товариств, то їх слід розглядати як різновиди договору про спільну діяльність[32; 33].

Стримуючим фактором розвитку відносин, пов'язаних зі спільною діяльністю, стало прийняття Кабінетом Міністрів України 2012 р. Порядку укладення державними підприємствами, установами, організаціями, а також господарськими товариствами, у статутному капіталі яких частка держави перевищує 50 відсотків, договорів про спільну діяльність, договорів комісії, доручення та управління майном, що передбачає укладення договорів такого типу виключно за згодою Кабінету Міністрів України. Якщо раніше спільна діяльність масово використовувалось, наприклад, державними підприємствами, що мали у постійному користуванні земельні ділянки сільськогосподарського призначення, то наразі укладення відповідних договорів практично призупинено.

Проаналізувавши основні моделі землекористування в Україні, можна сформувати узагальнюючі показники з правових форм і проблем (табл. 2.4).

Таблиця 2.4

Моделі землекористування в аграрній сфері,
їх економіко-правові відмінності та проблематика*

Модель земле-користування	Суть та економіко-правове значення	Проблематика застосування
Оренда земель	Засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідне орендареві для здійснення підприємницької та інших видів діяльності	Низька орендна плата
Емфітевзис	Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, яке посвідчується договором між власником ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися нею	Не врегульованість прав продажу та застави
Постійне користування	Право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без установлення строку	Масова відсутність юридично оформлених документів згідно із чинники законодавством України
Спільна діяльність	Діяльність, що базується на співробітництві між суб'єктами господарської діяльності України та іноземними суб'єктами господарської діяльності, а також на спільному розподілі результатів та ризиків від її здійснення	Практично можливо укладати договори щодо спільної діяльності через прийняття постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку укладення державними підприємствами, установами, організаціями, а також господарськими товариствами, у статутному капіталі яких частка держави перевищує 50 відсотків, договорів про спільну діяльність, договорів комісії, доручення та управління майном» № 296 від 11 квітня 2012 р., яка встановлює проходження їх через Кабмін

Примітка: *узагальнено автором

Таким чином, майже всі моделі землекористування в Україні характеризуються комплексом особливостей та проблем.

РОЗДІЛ 3
ОПТИМІЗАЦІЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ РЕГІОНУ (НА ПРИКЛАДІ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ)

3.1. Стан і динаміка орендного землекористування сільськогосподарських підприємств

Київська область має певні природно-територіальні та історичні особливості внаслідок розташування навколо столиці України – Києва. Відповідно, це впливає на земельні відносини регіону в цілому та орендне сільськогосподарське землекористування зокрема.

Площа земель в адміністративних межах Київської області становить 2 812,1 тис. га з урахуванням 2,1 тис. га земель міста Славутич, яке територіально розташоване в Чернігівській області: сільськогосподарські угіддя становлять 1 793,4 тис. га, або 64 % від загальної площі області (рис. 3.1).

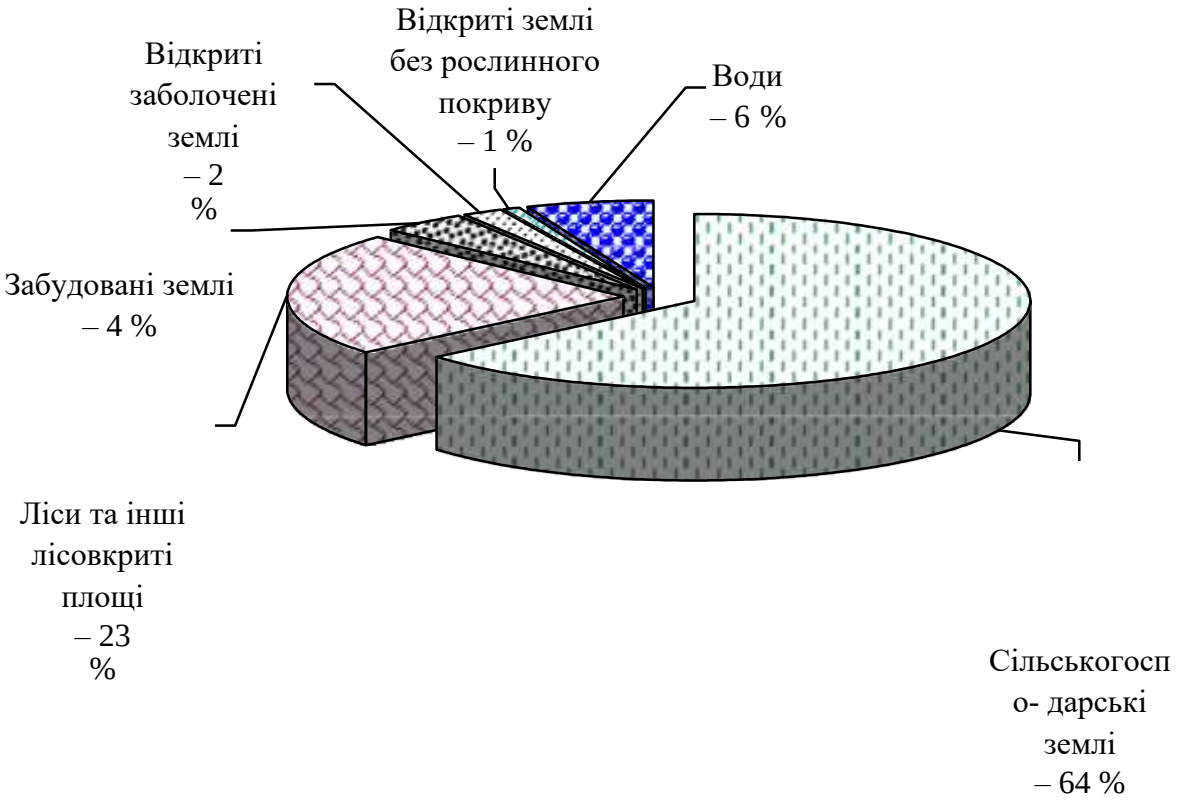


Рис. 3.1. Структура земельного фонду Київської області, 2016 р.*

Примітка: *сформовано автором за даними Держгеокадастру

Розорюється 1 355,5 тис. га земель, що дорівнює 48,2 % загальної площі області та 81 % сільськогосподарських угідь (рис. 3.2).

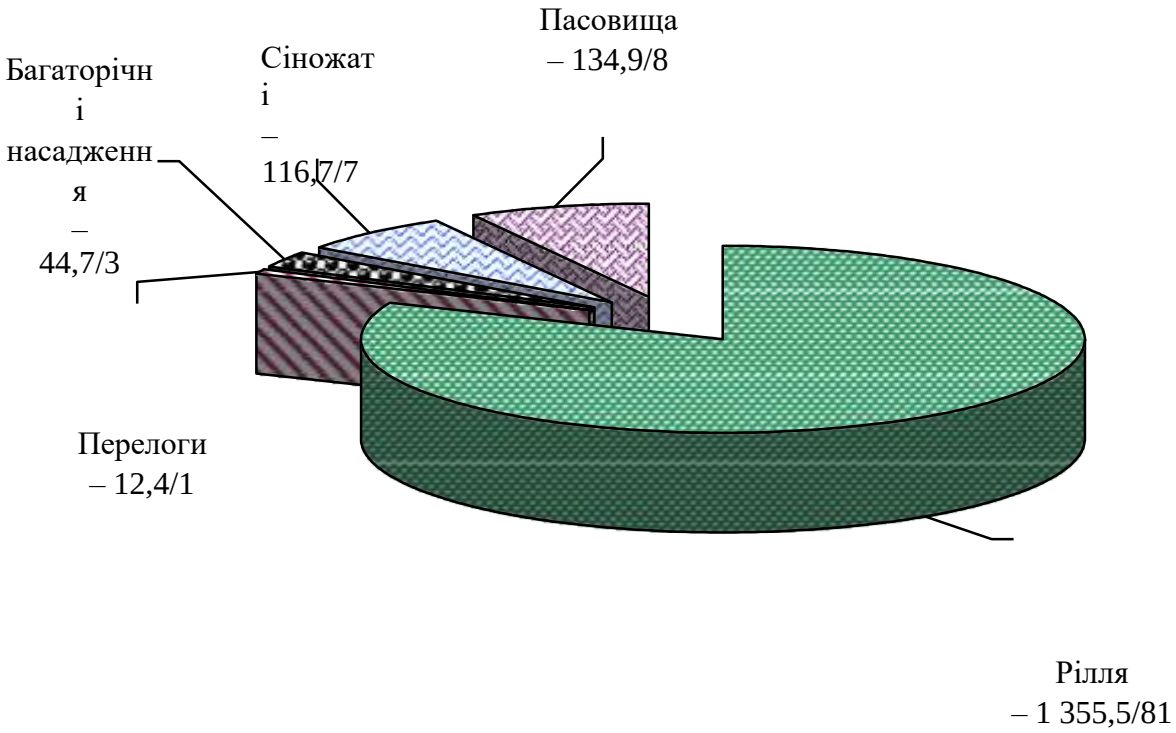


Рис. 3.2. Структура земель сільськогосподарського призначення Київської області, тис. га/%*

Примітка: *сформовано автором за даними Держгеокадастру.

На забудовані землі припадає 127,5 тис. га, що становить 5 % від загальної площі області.

З усіх земель 7,3 тис. га – землі природоохоронного призначення, 0,5 – оздоровчого, 2,5 – рекреаційного й 0,1 тис. га історико-культурного призначення.

Ліси та інші лісовкриті площі займають 648,8 тис. га, або 23 % від загальної площі області, що в середньому відповідає рівню розрахунково- оптимального показника, який забезпечує збалансованість між лісовими ресурсами, обсягами лісокористування та екологічними вимогами.

Під внутрішніми водами перебуває 175,3 тис. га, в зонах впливу водосховищ підтоплено близько 10 тис. га сільськогосподарських угідь.

Землі промисловості становлять 24,4 тис. га (0,8 % від загальної площі області), транспорту і зв'язку – 29,3 (0,9), силових структур – 25,3 тис. га (0,8 %) відповідно.

У процесі паювання на території регіону реформовано 599 недержавних сільськогосподарських підприємств площею 1 214,66 тис. га, з яких 1 119,29 тис. га – сільськогосподарські угіддя.

На розпайованих землях здійснюють сільськогосподарську виробничу діяльність 1 840 агроформувань, у тому числі 455 господарських товариств, 35 виробничих кооперативів, 154 приватні підприємства, 1 094 фермерські господарства, 22 державних підприємства, 80 інших агроформувань, у структурі посівних площ яких переважають зернові експортні культури (рис. 3.3).

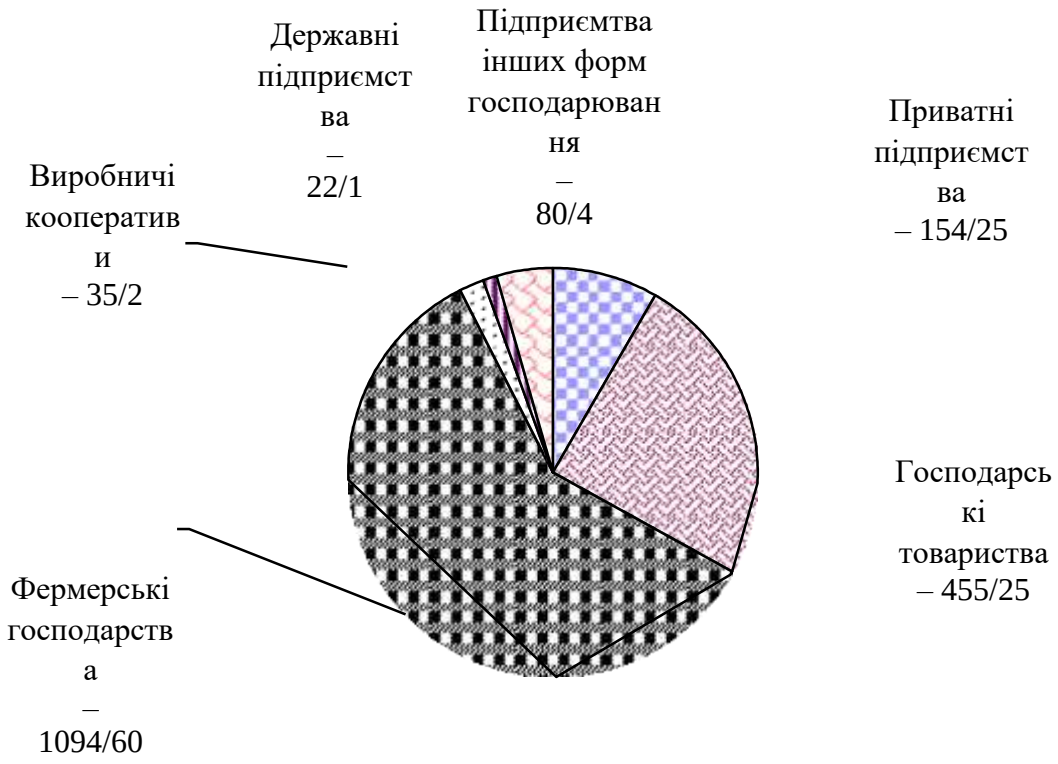


Рис. 3.3. Структура діючих підприємств у сільському господарстві Київської області, одиниць/%*

Примітка: *сформовано автором за даними Держкомстату

Оформлення правовстановлюючих документів на земельні частки (паї) у багатьох випадках відбувається без визначення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості). Оренда таких ділянок призводить до втрати власником права володіння та розпорядження ними, зниження родючості ґрунтів, отримання мізерної плати. Належного контролю за дотриманням умов договорів оренди землі не запроваджено.

Аналіз статистичних даних свідчить про істотне збільшення строків оренди укладених договорів.

Досліджуючи розподіл площ орендованих земель різного цільового призначення, з'ясовано, що найбільша їх частка припадає на ведення товарного сільськогосподарського виробництва (10 399,65 га) і фермерського господарства (7 899,24), найменша – на городництво (130,66 га) (рис. 3.4.).

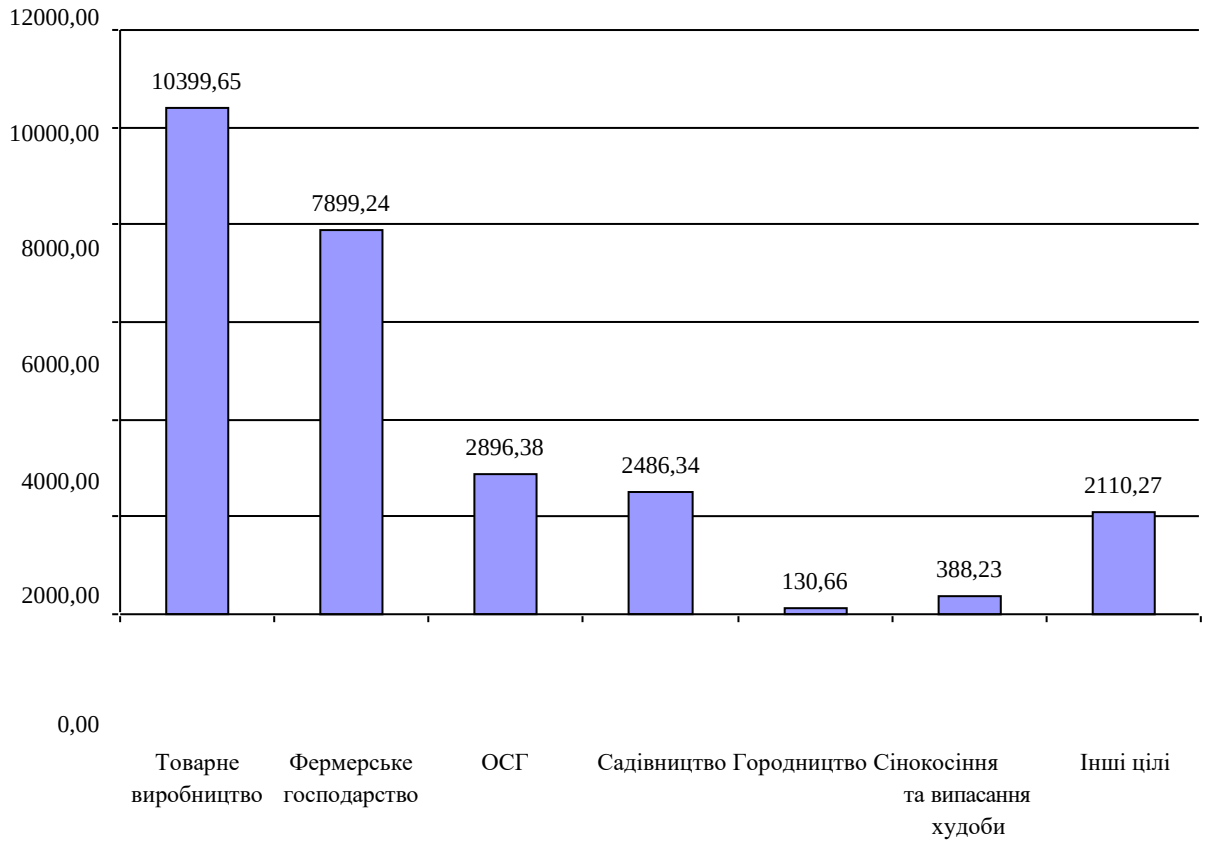


Рис. 3.4. Розміри укладених договорів оренди в Київській області в залежності від виду використання земель, 2016 р., га*

Примітка: *сформовано автором за даними Держгеокадастру.

Таким чином, можна зробити висновок про найбільш активне використання таких сільськогосподарських угідь, як рілля, пасовища та сіножаті.

Наводимо розподіл загальних сум виплат орендної плати 2016 р. згідно з укладеними договорами в розрізі колишніх адміністративних районів Київської області (рис. 3.5).

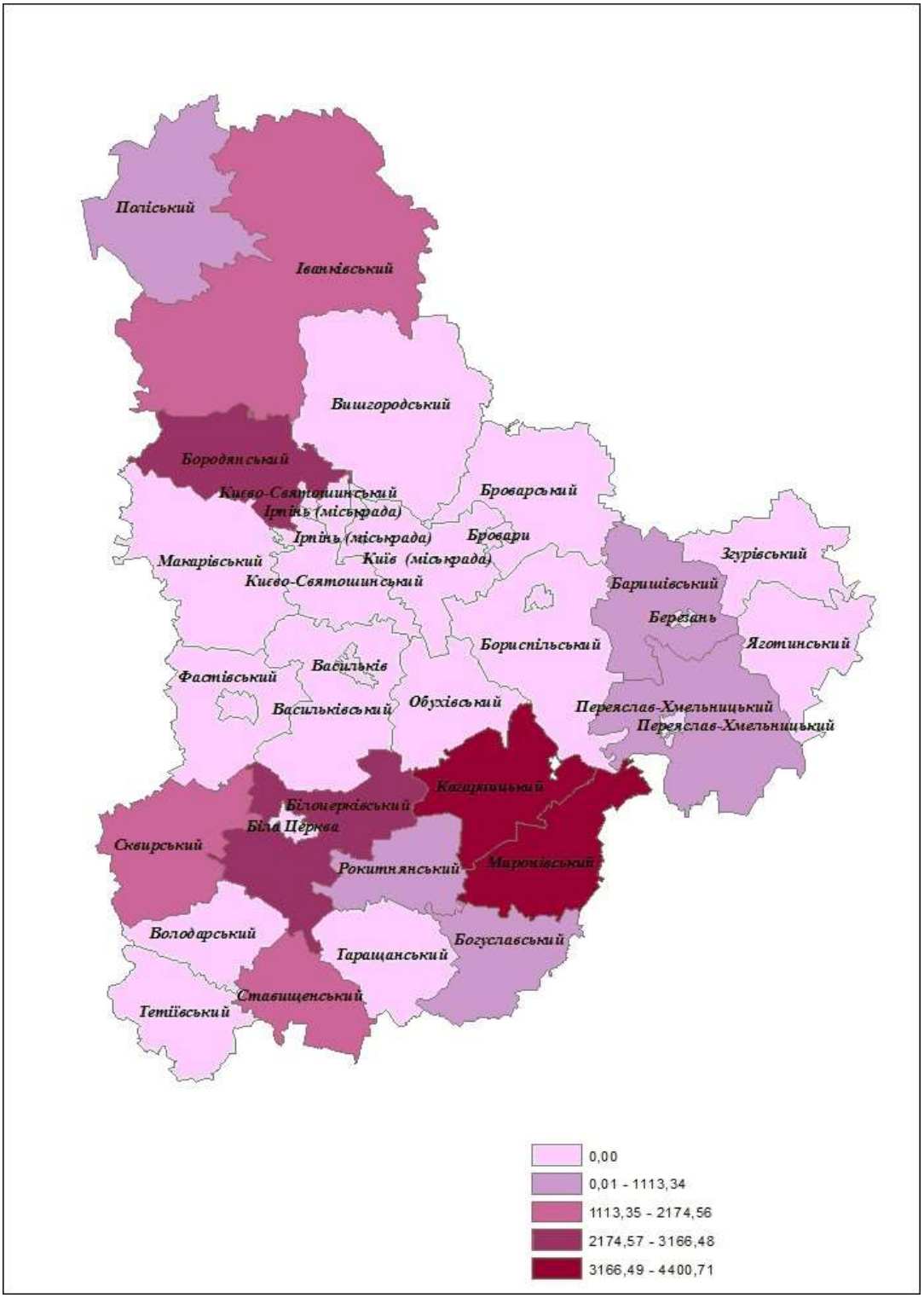


Рис. 3.5. Диференціація районів Київської області за обсягом валових виплат орендної плати згідно з укладеними договорами, 2016 р., тис. грн*

Примітка: *розроблено автором

Зважаючи на розподіл форм орендної плати, слід зауважити, що законодавчі ініціативи спрямовані на обмеження натуральної (тобто виплата орендодавцеві сільськогосподарською продукцією) та відробіткової виплат, лишивши тільки грошову. Проте наразі переважає натуральна форма оплати (рис. 3.6).

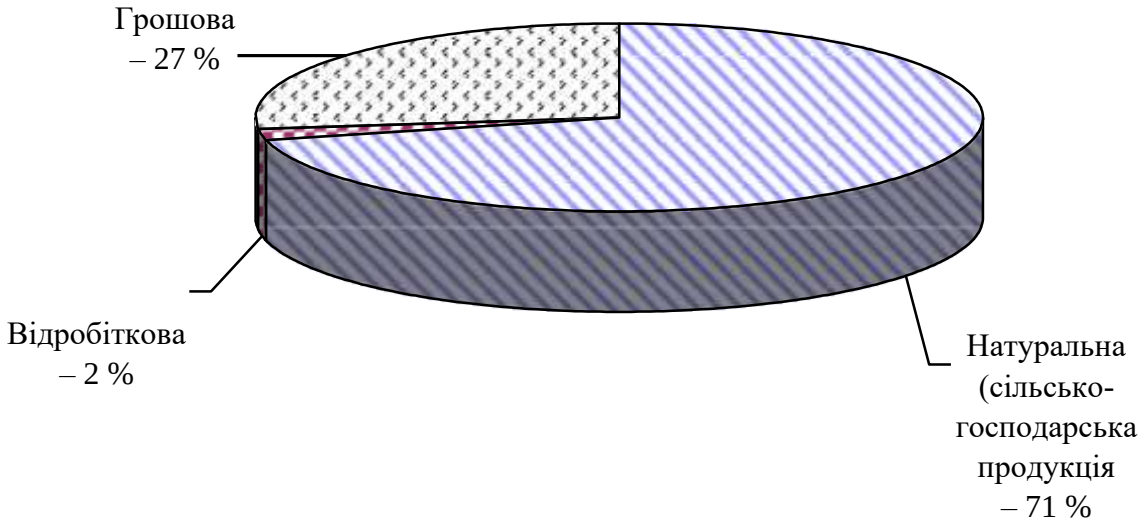


Рис. 3.6. Структура плати за оренду земельних часток, %*

Примітка: *сформовано за даними Держгеокадастру

Протягом 2016 р. куплено права на оренду шести земельних ділянок із земель державної та комунальної власності для підприємницької діяльності площею 3,56 га і вартістю 2 458,983 тис. грн, з них: громадянами України – відповідно дві, 0,330 га і 371,230 тис. грн; юридичними особами держави, які засновані її ж громадянами та юридичними особами, – чотири ділянки площею 3,23 га вартістю 2087,753 тис. гривень.

За обсягом виробництва Київщина стабільно посідає одне з перших місць серед інших регіонів України. Так, її частка в загальному виробництві продукції сільського господарства в країні складає 6,5 %, у тому числі продукції рослинництва – 5,4, продукції тваринництва – 8,4 % [68].

У структурі посівних площ сільськогосподарських культур переважає пшениця 57 % (189,7 тис. га), а найменша частка припадає під горохом – близько 1 % (або 3,6 тис. га) (рис. 3.7).

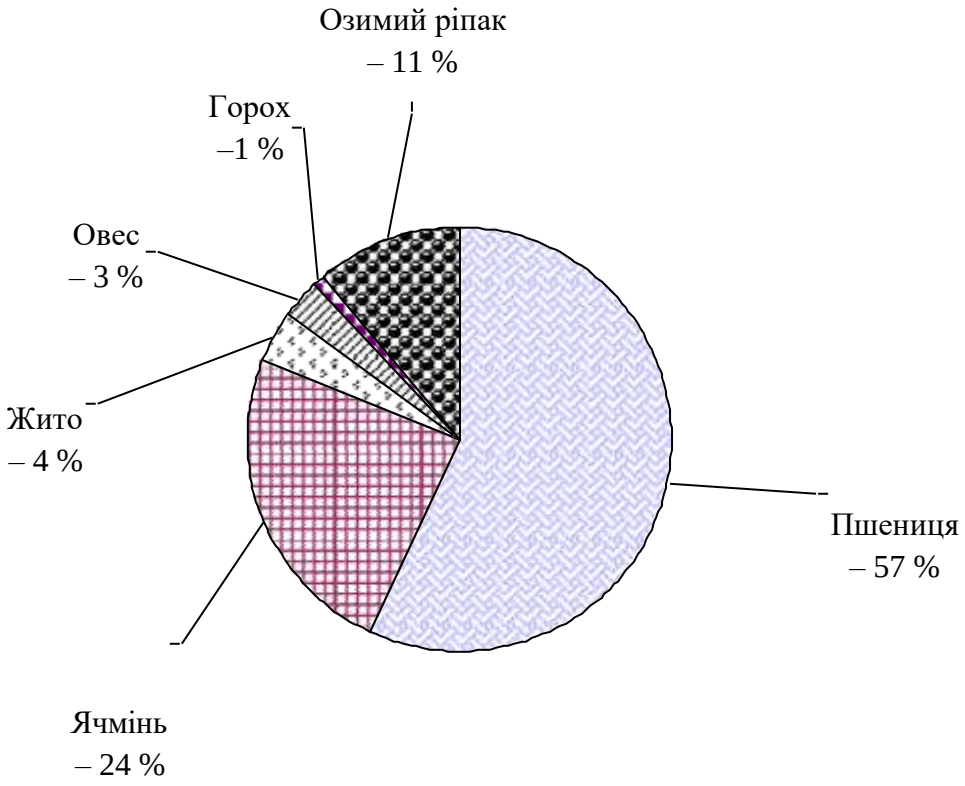


Рис. 3.7. Структура посівних площ сільськогосподарських підприємств Київської області, 2016 р.*

Примітка: *сформовано автором за даними Держстату

У 2016 р. вироблено продукції сільського господарства на суму 14986,4 млн грн, або 3 272 грн на одну особу, що відображає продуктивність праці. Якщо аналізувати дані щодо валової продукції сільського господарства в розрізі двох основних напрямів – рослинництва і тваринництва, то можна стверджувати про тенденцію її зростання (рис. 3.8). Причому на початку досліджуваного періоду вартість валової продукції тваринництва була майже однаковою з рослинницькими галузями, а 2015 р. продукція рослинництва переважала майже на 40 %.

Досить показовим є збереження балансу виробництва валової продукції між сільськогосподарськими підприємствами (70 %) та господарствами населення (30 %) протягом 2009–2015 років (рис. 3.9).

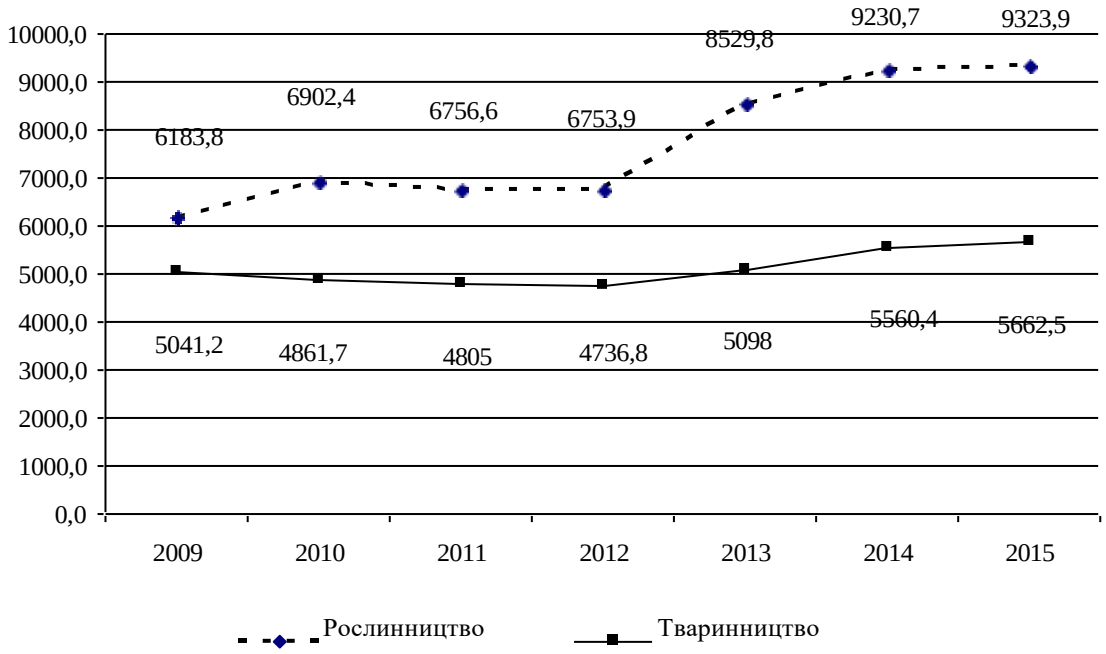


Рис. 3.8. Динаміка виробництва валової продукції у розрізі галузей рослинництва і тваринництва в Київській області за 2009–2015 рр., млн грн*

Примітка: *сформовано автором за даними Держкомстату

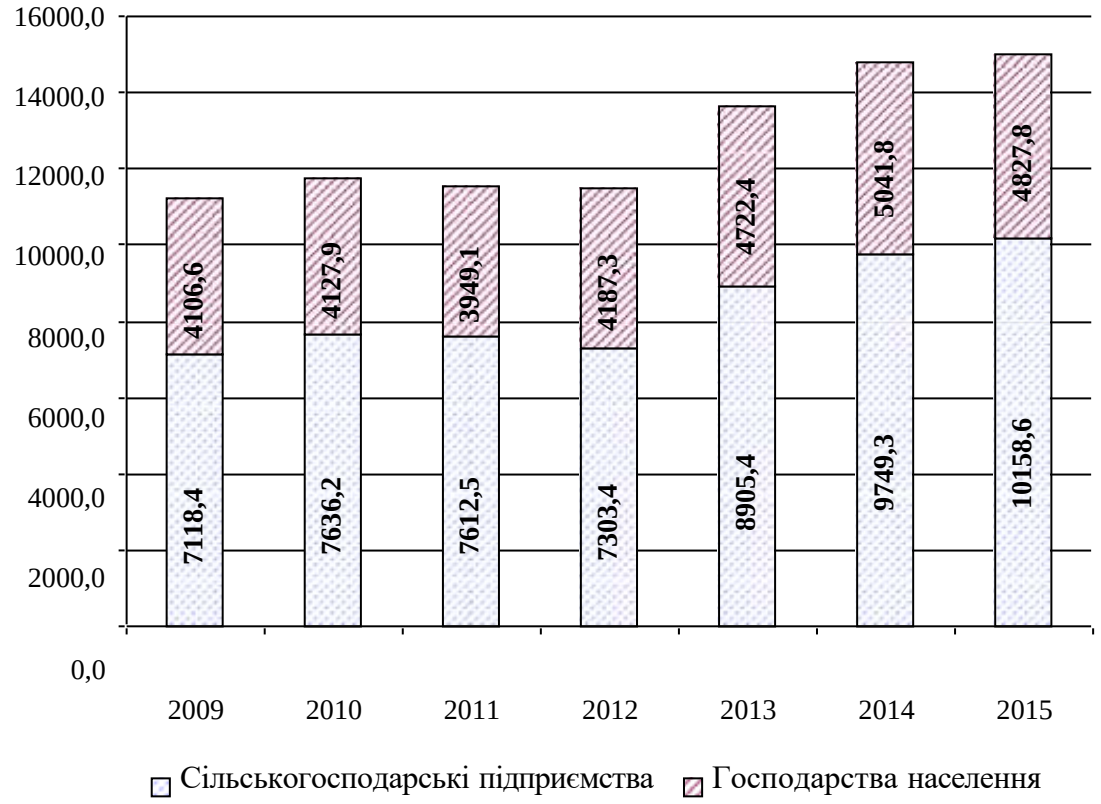


Рис. 3.9. Динаміка виробництва валової продукції за категоріями господарства в Київській області за 2009–2015 рр., млн. грн.*

Примітка: *сформовано автором за даними Держкомстату

Площа сільськогосподарських угідь у власності та користуванні сільськогосподарських підприємств області 2016 р. становила 922,9 тис. га. У середньому на одне підприємство припадало 514 га угідь, але створені надвеликі фірми на орендованій землі, які диверсифікують свій капітал лише з розрахунку на прибутки, ведуть виснажливе монокультурне землеробство, не дбають про відтворення родючості ґрунтів. Стосовно розподілу земельної площі та сільськогосподарських угідь між власниками землі та землекористувачами в Київській області, що значні площі земель перебувають у власності недержавних сільськогосподарських підприємств (731,9 тис. га) та громадян (714,7 га), що свідчить про зацікавленість населення у товарному сільськогосподарському виробництві (табл. 3.1).

Таблиця 3.1

Розподіл земельного фонду та сільськогосподарських угідь Київської області між власниками землі та землекористувачами, 2016 р., тис. га

Основні власники землі та землекористувачі	Загальна площа земель	Сільськогосподарські угіддя
Усього земель	2812,1	1664,2
Недержавні сільськогосподарські підприємства	784,5	731,9
У тому числі фермерські господарства	131,1	128,4
Державні сільськогосподарські підприємства	75,6	62,6
Громадяни, яким надано землі у власність і користування	752,5	714,7
Користувачі інших категорій	1068,4	26,6

Примітка: *сформовано автором за даними Держгеокадастру

Крім того, виявлено досить неоднорідну структуру орендного землекористування в регіоні. Зокрема, незважаючи на середній розмір землекористування сільськогосподарського підприємства на рівні 927,9 га, найвищу концентрацію земель зафіксовано в Бориспільському та Васильківському районах (табл. 3.2).

Для кращого наочного розуміння сформовано діаграму розподілу земель, які фактично використовуються по районах Київської області (рис. 3.10).

Таблиця 3.2

Структура орендного землекористування сільськогосподарських підприємств у розрізі колишніх адміністративних районів Київської області станом на 2016 р.*

Назва району	Площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка фактично використовується, га		Кількість земле-користувачів, од.	Середній розмір земле-користування, га
	загальна	у тому числі рілля		
Баришівський	27610,6	25029,9	51	541,4
Білоцерківський	67846,6	62826,0	57	1190,3
Богуславський	27947,0	27947,0	39	716,6
Бориспільський	44023,6	44023,6	16	2751,5
Броварський	25369,7	21931,5	31	818,4
Васильківський	40407,9	40407,9	16	2525,5
Вишгородський	4194,7	–	6	699,1
Володарський	37142,1	37142,1	35	1061,2
Згурівський	63441,6	59755,9	70	906,3
Іванківський	11853,3	10956,0	19	623,9
Кагарлицький	48872,6	45411,9	54	905,0
Києво-Святошинський	–	–	-	-
Макарівський	18983,7	18481,9	27	703,1
Миронівський	44083,2	42091,1	63	699,7
Обухівський	20900,0	20312,4	23	908,7
Переяслав-Хмельницький	15337,5	15337,5	22	697,2
Поліський	2969,1	2969,1	11	269,9
Рокитнянський	27770,0	26433,5	34	816,8
Сквирський	55038,0	55038,0	68	809,4
Ставищенський	35414,1	–	37	957,1
Таращанський	6072,2	6072,2	10	607,2
Тетіївський	42377,7	40196,2	39	1086,6
Фастівський	158,3	146,5	1	158,3
Яготинський	43855,2	37525,5	38	1154,1
Київська область	711668,5	640035,6	767	927,9

Примітка: *розроблено автором на основі даних Держгеокадастру

Як видно, за площами фактичного використання земель сільськогосподарського призначення в Київській області лідирували Білоцерківський (67 846,6 га), Згурівський (63 441,6 га) і Сквирський (55 038,0 га) тогочасні адміністративні райони.

Важливим обмеженням подальшого функціонування сільськогосподарського комплексу області може стати й нерегульований розвиток ринку землі в разі припинення дії мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення. Імовірним результатом цього слід вважати

формування потужних латифундій та витиснення малих і середніх виробників, що призведе до скорочення бази розвитку сільського господарства і переробних галузей [54].

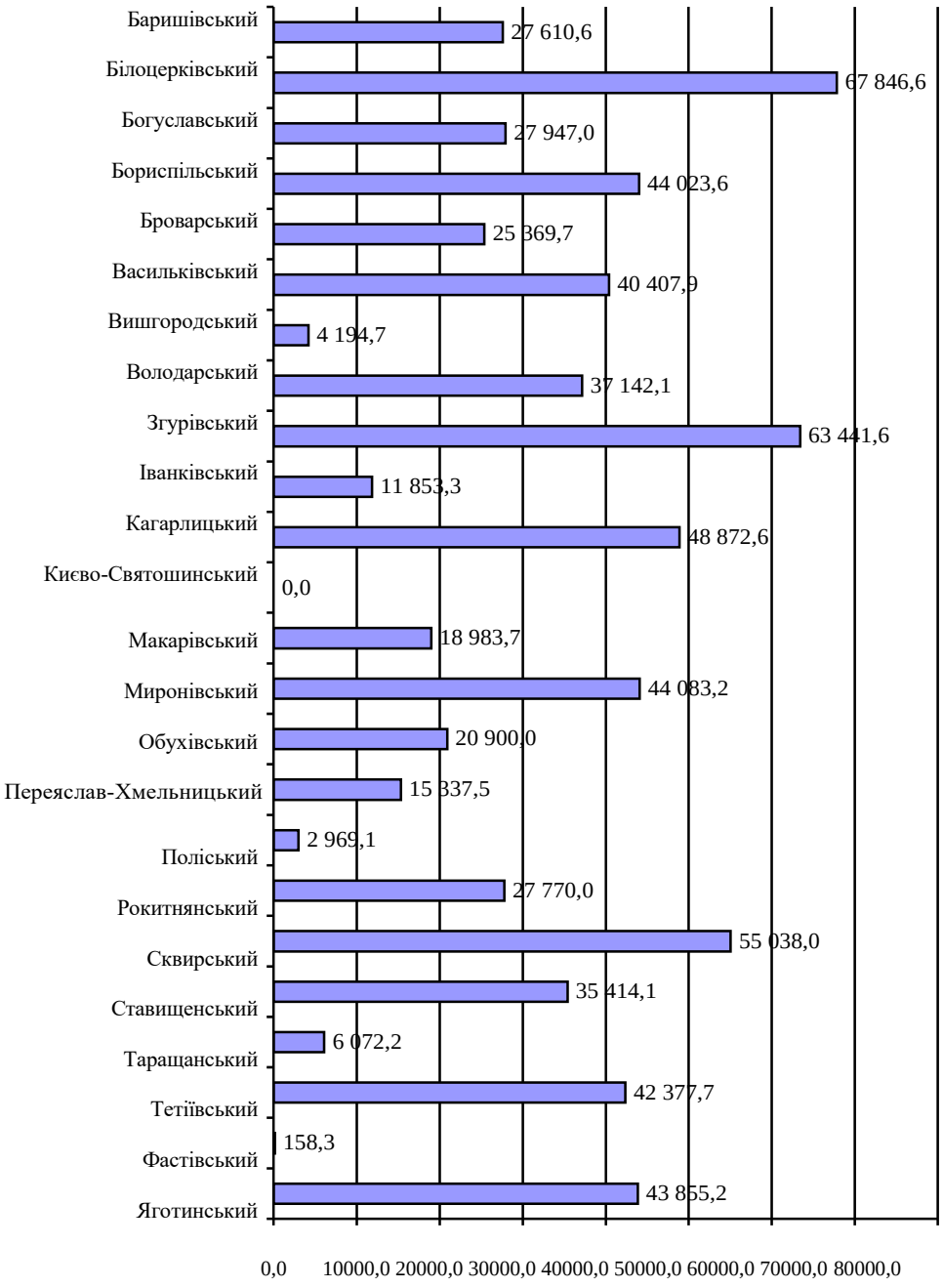


Рис. 3.10. Фактичне використання земель сільськогосподарського призначення за колишніми (станом на 01.01.2020 р.) адміністративними районами Київській області, га

З метою забезпечення раціонального використання земельно- ресурсного потенціалу, запобігання поширенню монополії важливими є пропозиції [38] щодо встановлення обмежень максимальних площ оренди в одного суб’єкта, а основним

напрямом розвитку землекористування має стати кооперація на засадах вдалого поєднання цінностей демократії та індивідуального економічного інтересу.

При цьому, на думку [38], сучасне використання земель у Київській області не сприяє одержанню відповідного екологічного особливо соціально-економічного, ефекту. Економічна роль землі ігнорується, знижується економічна ефективність використання сільськогосподарських угідь, погіршується їх екологічний стан.

Однією з причин поглиблення економічної та екологічної кризи при цьому є недосконаліть орендного землекористування зокрема та земельних відносин загалом, що потребує їх зміни та вдосконалення як в законодавчому полі, так і на рівні Київської області.

Намагання поліпшити ситуацію пов'язане з Програмою охорони довкілля та раціонального використання природних ресурсів Київської області до 2011 р., проте реальних зрушень у цьому напрямі не відбулося.

Формування ефективного власника та екологічно безпечного землекористувача шляхом використання земельно-ресурсного потенціалу аграрного підприємництва Київського регіону повинно здійснюватися за допомогою реалізації комплексних заходів на всіх рівнях управління, які запобігають негативним екологічним явищам, удосконалюють сільськогосподарське орендне землекористування в умовах мораторію та підвищують відповідальність за раціональне й ефективне використання земельних ресурсів [38].

3.2. Узгодження економічних інтересів землевласників та сільськогосподарських підприємств

Ситуація і стан орендного землекористування, що сформувалися в Київській області, потребують узгодження економічних інтересів між селянами (землевласниками) та сільськогосподарськими підприємствами (землекористувачами).

Сьогодні виробник поставлений у такі умови, що вимушений вирощувати те, що найбільш рентабельно в найкоротші терміни, тобто в нинішніх українських

реаліях те, яке можна зібрати й гарантовано відразу продати. Наслідком цього екстенсивного використання земель стає їх виснаження [38].

На думку науковця А. М. Дворецького [38], державна політика має стимулювати ефективне і раціональне використання земель, щоб упереджувати кризові явища, створити такі умови, щоб сільгоспвиробники (незалежно від форми власності на землю) самі піклувалися про якість земель. Це мають бути освітні та інформаційні компанії: донести до аграріїв усю критичність ситуації та шляхи виходу з неї, відповідальність за порушення, створити в суспільстві атмосферу несприйняття споживацького ставлення до землі, щоб людина, котра здає землю в оренду, насамперед сама піклувалася про те, як її використовують.

При цьому, на думку М. М. Жибака [39], раціональне використання земельних ресурсів у сільському господарстві передбачає виробництво сільськогосподарської продукції з метою максимального задоволення потреб населення у продуктах харчування, забезпечення відновлення природної родючості ґрунту, збільшення продуктивного потенціалу земельних ресурсів і екологічності їх використання. Сучасна концепція раціонального землекористування повинна ґрунтуватися також на принципах високоефективного й екологобезпечного використання земельних ресурсів, підвищення родючості та охорони ґрунтів, які сприятимуть посилення конкурентних позицій сільськогосподарських підприємств та сільсько- господарської продукції. Одним з показників конкурентоспроможності підприємств є досягнутий рівень урожайності сільськогосподарських культур, який також безпосередньо характеризує рівень віддачі від використання земельних ресурсів.

Для сільгосппідприємства земля є основним фактором виробництва, і тому мобільність використання цього ресурсу може бути важливим чинником ефективності господарювання. Водночас це не повинно супроводжуватися виснаженням земель сільськогосподарського призначення, погіршенням їх екологічного стану, створенням передумов для безповоротних негативних змін у майбутньому [40].

Науковець В. М. Будзяк у своїй науковій праці [41] виокремлює три основні системи ефективного сільськогосподарського землекористування, які сформувалися у світі. Перша – суспільно-приватницька, яка базується на

посиленні різного роду економіко-екологічних та правових обмежень у сільськогосподарському землекористуванні та суворому суспільному контролі за раціональним використанням цих земель. Найбільш типовими представниками цієї системи є ФРН і Франція. Друга – державно- приватницька система, що ґрунтується на домінуванні державної форми власності (наприклад, як у Китаї) або державних інтересах в аграрній сфері (Японія), що дає змогу максимально розвивати оренду земель сільськогосподарського призначення. Третя – це приватницька система, що характеризується домінуванням приватної форми власності на землі сільськогосподарського призначення та ефективним механізмом реалізації і захисту прав її носіїв.

На нашу думку, необхідно знайти симбіоз між другою і третьою системами з більшим спрямуванням до приватницької. Слід також урахувати, що Україна фактично вимушена розвивати орендні відносини, обмежуючи при цьому вільний ринок сільськогосподарських земель через постійно діючий мораторій.

В умовах орендного землекористування повинен дотримуватись баланс між інтересами орендодавця (землевласника) та орендаря (сільсько- господарського підприємства), взаємовигода та взаємозацікавленість, а також рівність перед законом. Чинне земельне законодавство, очевидно, не відповідай цілеспрямованій реалізації цих принципів та відповідних юридичних правил. Через моніторинг фактично не узаконений орендодавець як повноцінний власник землі.

Не тільки землевласник, але й орендар є учасником відносин щодо присвоєння за фактором виробництва (землі). При цьому економічною формою такого присвоєння є дохід від оренди як частина земельної ренти, що повинна бути отримана орендатором (рис. 3.11).

Специфіка відносин при орендному землекористуванні як форми господарювання полягає в тому, що землевласник відіграє роль суб’єкта відтворення.

Іншими словами, критерієм ефективності діяльності орендаря (сільськогосподарського підприємства) є оптимальне співвідношення витрат і результату впродовж усього відтворювального циклу.

Механізм відносин при орендному землекористуванні – це система взаємопов’язаних та субординованих елементів. Основною складовою системи

відносини між землевласником і сільськогосподарським підприємством як відносин внутрішньої диференціації процесів привласнення за фактору виробництва (землі), об'єктом присвоєння є земельна рента, а суб'єктами привласнення – землевласник (орендодавець) та сільськогосподарське підприємство (орендар). Економічними формами привласнення, відповідно, є орендна плата, дохід від оренди та земельний податок. При цьому, якщо орендна плата є проявом такої атрибутивної якості ринкової економіки як платність ресурсів, то дохід від оренди – свободи підприємницької діяльності. Одночасно оренда, будучи гнучким засобом перерозподілу земельних ресурсів на користь більш ефективних господарств, а також формування господарств оптимальних розмірів, реалізує й такі якості ринкової економіки, як конкуренція та вільне ціноутворення.

Орендні відносини використання земельних ресурсів в умовах розвитку ринкової економіки можуть бути різних видів, проявлятися в різноманітних формах. Через орендний договір створюється економічна основа для внутрішньої диференціації процесів присвоєння за фактором виробництва (землі) результатів праці.

Оскільки існує об'єктивна необхідність дбайливого використання землі, з'являється потреба в довгостроковій оренді. Раціональне ведення господарства на орендованих землях неможливе без зацікавленості орендаря в додаткових капіталовкладеннях, спрямованих на підвищення її продуктивності, котра виникає, якщо договір укладено на тривалий термін, а компенсація витрат гарантована.

При орендних відносинах дохід формується власне орендарем і залежить тільки від кількості та якості виробленої продукції і рівня матеріальних витрат, у тому числі орендної плати за засоби виробництва.

В умовах розвитку ринкової економіки відносини оренди будуються на економічних факторах, головними серед яких є ціни на продукцію і засоби виробництва, самостійність і зацікавленість у результатах праці орендарів, коли перевитрата або економія коштів автоматично зменшують чи збільшують їх дохід.



Рис. 3.11. Баланс економічних інтересів землевласників та землекористувачів

* Примітка: *розроблено автором

146

Як свідчить світова практика [34], орендні відносини можуть розвиватися за будь-яких форм власності й організації виробництва, у чому й полягає їх універсальність. Саме це може вирішити проблему сучасного сільськогосподарського землекористування в Україні в контексті закритого ринку земель.

Досвід країн ринкової економіки доводить, що ефективність виробництва більшою мірою залежить від форми власності, а не режиму господарювання. Тому режим платного землекористування на основі орендних відносин створює умови для більш ефективного споживання земельних ресурсів.

Особисте селянське та фермерське господарства характеризується високою товарністю, вузькою спеціалізацією, значною інтенсивністю, що потребує великих матеріальних і фінансових витрат.

Наразі особливо гостро відчувається, що розвиток орендних відносин необхідний не заради оренди як такої: насамперед потрібний механізм, який забезпечить раціональне використання виробничих ресурсів для отримання необхідної суспільству продукції при мінімальних витратах та збалансування розподілу земельної ренти в сільському господарстві між суб'єктами землекористування.

Таким чином, з урахуванням викладеного можна виділити основні принципи орендних відносин, а саме:

– економічні – повна виробничо-економічна самостійність, матеріальна зацікавленість і відповідальність, самоокупність із формуванням доходів і заробітку за залишковим принципом;

– організаційні – добровільність передачі основних засобів виробництва у тривале користування, виплата встановлених платежів за користування орендованими засобами, стабільність орендних формувань.

Світова наука і практика застосування орендних відносин [4] виробили певні вимоги і принципи, що визначають порядок, етапність, системність їх розвитку. Це дає підстави для висновку про те, що процес сільськогосподарського орендного землекористування потребує:

– розробки положень щодо основних аспектів орендних відносин, які відповідають закономірностям і завданням розвитку сільського господарства та сільських населених пунктів;

– визначення обґрунтованої величини орендних платежів за користування засобами виробництва, земельними угіддями та іншими засобами в сучасних ринкових умовах;

– укладання договорів між орендодавцем і орендарем (землевласниками та сільськогосподарськими підприємствами, фермерськими й особистими селянськими господарствами).

Така послідовність сільськогосподарського орендного землекористування забезпечить їх соціально-економічну, правову та економічну обґрунтованість і демократичність.

Таким чином, узгодження інтересів між землевласниками та землекористувачами через механізм оренди сприятиме створенню умов для повноцінного використання приватної, державної і комунальної власності приватними особами, з одного боку, та є засобом перерозподілу земель на користь більш ефективних господарств – з іншого. Довгострокова оренда є запобіжним чинником дбайливого, а головне – раціонального та екологобезпечного землекористування. Орендні відносини можуть розвиватися як на вертикальному рівні (між державою та окремими господарюючими суб’єктами) і на горизонтальному (між підприємствами та індивідуальними господарствами).

Необхідність розвитку орендних відносин щодо використання сільськогосподарських земель пояснюється насамперед універсальним характером останніх, що дає змогу частково усунути протиріччя невідповідності виробничих відносин рівню розвитку продуктивних сил. Таким чином, розвиток оренди є засобом формування господарської мотивації праці в рамках різних форм власності й господарювання, що, у свою чергу, ставить завдання узагальнення досвіду і визначення економічної ефективності орендного землекористування.

3.3. Організаційно-економічне удосконалення землекористування сільськогосподарських підприємств

Оренда землі є специфічної складовою такого загальнодержавного податку, як плата за землю. З одного боку, це податок, який повністю підпорядкований нормам Податкового кодексу України, а з іншого – об'єкт договірних відносин між землевласником та суб'єктом господарювання, котрий орендує земельну ділянку [12].

Підставою для нарахування орендної плати є договір оренди земельної ділянки (п. 288.1 ст. 288 Податкового кодексу) [1], в якому встановлюється розмір та умови внесення орендної плати.

Відповідно до стандартного договору оренди земель визначення орендної плати за земельну ділянку здійснюється на підставі її цільового призначення, категорії та функціонального використання з урахуванням коефіцієнтів індексації, установлених законодавством.

Розмір орендної плати переглядається щорічно на початку кожного бюджетного року не пізніше ніж 31 січня. Одночасно величина орендних платежів переглядається в разі:

– зміни умов господарювання, передбачених договором;
– зміни величини земельного податку, підвищення цін і тарифів;
– зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
– в інших випадках, передбачених законом.

При перегляді орендної плати аналізу підлягає нормативна грошова оцінка земельної ділянки з урахуванням щорічного коефіцієнта індексації, цільове призначення і функціональне використання земельної ділянки. порядок перегляду орендної плати встановлюється Податковим кодексом України [13].

Орендна плата за користування землями сільськогосподарського призначення визначається на підставі договору оренди та не може бути меншою ніж 3 % і більшою як 12 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Порівняно з 2013 р. виробництво пшениці (8 974,7 тис. ц) зросло на 8,5 %, ячменю (3 180,2 тис. ц) – на 23,6 % за рахунок збільшення врожайності цих культур. Одержано також вищі валові збори вівса (298,1 тис. ц, або в 1,8 раза),

проса (19,1 тис. ц, у 1,8 раза) завдяки як розширенню площ збирання, так і зростанню їхньої врожайності. Через скорочення площ зменшилося виробництво таких основних культур зернової групи – жита (на 26,2 %) та кукурудзи на зерно (на 6,0 %), а також такої соціально важливої культури, як гречка (на 11,0 %).

У 2016 р. зібрано найвищий за всі роки спостереження врожай соняшнику – 2 988,4 тис. ц (у вазі після доробки), що порівняно з 2015 р. більше на 0,6 %. Це зумовлено розширенням площ його збирання (на 8,2 тис. га, або 7,6 %) при зменшенні урожайності на 1,7 ц/га (на 6,2 %).

Сільськогосподарськими підприємствами зібрано 2 913,7 тис. ц соняшнику (на 0,1 % більше, проти 2013 р.) при середній урожайності 25,7 ц/га (2013 р. – 27,5 ц/га).

Господарствами населення 2016 р. вирощено 96 % загального врожаю картоплі, 88 – овочів, 81 – плодів і ягід, 11 – зерна, 6 – цукрових буряків (фабричних), 2 % соняшнику [15].

Відповідно до Закону України «Про оренду землі» [16] орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди.

Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які визначаються відповідно до Податкового кодексу України.

Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції: орендна плата за місяць = орендна плата за рік : 12 місяців × індекс інфляції з початку поточного року до дати укладення договору × індекс інфляції за перший місяць оренди, якщо інше не передбачено договором оренди. Якщо сторони не хочуть ураховувати інфляційну складову, то в договорі треба прописати, що орендна плата за договором індексації не підлягає.

Як відомо, в економіці відбуваються інфляційні процеси. Саме з метою відповідності нормативної грошової оцінки землі реаліям життя та споживчим цінам проводиться її індексація. Коефіцієнт індексації використовується для

індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення [17].

Порядок визначення величини коефіцієнта індексації встановлений ст. 289 Податкового кодексу України і поширюється на всю територію держави [18].

Коефіцієнт щорічно розраховує Держгеокадастр не пізніше ніж 15 січня поточного року та разом з іншими встановленими Податковим кодексом органами забезпечує інформування про щорічну індексацію нормативної грошової оцінки земель, у тому числі власників землі та землекористувачів [18].

За інформацією Державної служби статистики України, індекс споживчих цін за 2017 рік становив 143,3 %. Враховуючи це, коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення, розрахований відповідно до пункту

289.2 статті Податкового кодексу України, за станом на 1 січня 2016 року дорівнював 1,433 [19].

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення такого оцінювання і становив: 1996 р. – 1,703; 1997 – 1,059; 1998 – 1,006; 1999 – 1,127;

2000 – 1,182; 2001 – 1,02; 2005 – 1,035; 2007 – 1,028; 2008 – 1,152;

2009 – 1,059; 2010 – 1,0; 2011 – 1,0; 2012 – 1,0; 2013 – 1,0; 2014 – 1,249;

2015 – 1,433. Нормативна грошова оцінка земель за 2002, 2003, 2004 та

2006 роки не індексувалася [19].

Разом з тим, відповідно до пункту 6 підрозділу 6 Перехідних положень Податкового кодексу України (в редакції Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році» № 909 VIII від 24.12.2015 р.), установлено, що індекс споживчих цін 2015 р., який використовується для визначення коефіцієнта індексації нормативної грошової

оцінки сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ та перелогів), застосовуються на рівні 120 відсотків, тобто він дорівнював 1,2 [19].

Також нормативну грошову оцінку землі було додатково збільшено з 1 січня 2012 року шляхом введення коефіцієнта змін у рентному доході на

рівні 1,756, що затверджено постановою Кабінету Міністрів України № 1185 від 31 жовтня 2011 р. [19].

Крім того, при визначенні бази оподаткування для нарахування орендної плати в натуральній формі слід застосовувати натуральний коефіцієнт, розмір якого становить: до доходу, що підлягає оподаткуванню за ставкою 15 %, – 1,176471; ставкою 17 %, – 1,204819 (п. 164.5 Податкового кодексу України) [12].

Найбільш оптимальним варіантом є нарахування орендної плати в грошовій формі, а надалі за погодженням з орендодавцем – видача сільгосппродукції в рахунок орендної плати, що підлягає виплаті орендареві, після утримання суми ПДФО.

Щодо сплати податку, то дохід від надання в оренду земельної ділянки підлягає оподаткуванню податком на доходи фізичних осіб за ставкою 15 %. Відповідно до вимог Податкового кодексу України податковим агентом платника податку – орендодавця щодо його доходу від надання в оренду сільськогосподарському підприємству земельної частки (паю) є таке підприємство-орендар.

Таким чином, розрахунок орендної плати за землю сільськогосподарського призначення здійснюється з урахування індексів інфляції. На нашу думку, цей механізм розрахунку потребує вдосконаленням з урахуванням результатів діяльності суб’єктів господарювання. У процесі моделювання показників індексування слід урахувати еколого-економічну доцільність перерозподілу земельної ренти між суб’єктами орендних відносин.

Більш розгорнутий аналіз господарської діяльності не дає підстав для однозначного висновку про найбільш ефективну форму господарювання. Можна стверджувати, що в ринкових умовах здатні ефективно функціонувати різні форми власності й господарювання, що потребує створення відповідних економічних умов. Водночас узагальнення світової наукової літератури з

проблеми ефективності розміру площі сільгоспугідь свідчить, що більш ефективними, а отже, і життєздатними є середні та малі сільськогосподарські фірми.

Умови сільськогосподарського землекористування в адміністративних районах Київської області значно відрізняються як за рентними характеристикам, так й економічними. Показники бонітету сільгоспугідь змінюються від 26 (Іванківський район) до 71 бала (Тетіївський). Кращі за родючістю сільськогосподарські угіддя розташовані в межах південного Полісся, гірші – північного Лісостепу і найгірші – в північно-західного Полісся.

Як уже зазначалося, метою оренди земель є зростання виробництва сільськогосподарської продукції, заснованої на раціональному використанні земель. У той же час будь-яке виробництво пов'язане з факторами, що формують умови ефективного його функціонування. Для сільського господарства це перш за все земля, стійкість площ і якості сільськогосподарських угідь, рівень забезпеченості матеріально-технічними ресурсами та якість трудових ресурсів.

Наразі сільське господарство України представлене сукупністю великих підприємств (агрохолдингами) різних організаційно-правових форм, селянськими та фермерськими господарствами та особистими підсобними господарствами.

Таким чином, основу економічних відносин між орендарем і орендодавцем становлять орендні платежі. Економічно обґрунтований розмір орендної ставки створює сприятливі умови для введення господарської діяльності в регіоні та раціонального перерозподілу земельної ренти між гравцями.

Розрахуємо показники середні показники мінімальної та максимальної орендної плати за 1 га сільськогосподарських угідь для кожного району Київської області (табл. 3.3).

Як видно, найбільші показники орендної плати у Києво- Святошинському районі (мінімальний – 966,71 та максимальний –3 866,83 грн/рік), а найменші – у Поліському (203,04 та 81 216,83 грн/рік відповідно). Це пояснюється місцем

розташування зазначених районів: один є столичним, а інший – частково належить до Чорнобильської зони відчуження.

Таблиця 3.3

Середньорічні показники орендної плати
в розрізі адміністративних районів Київської області (адміністративний поділ наведено станом на 01.01.2020 р.)*

Назва району	Площа району, га	Грошова вартість 1 га. с.-г. угідь, грн (за станом на 01.01.16)	Річна орендна плата з 1 га с.-г. угідь	
			мінімальна (3 %)	максимальна (12 %)
Баришівський	95763	17234,2	517,03	2068,10
Білоцерківський	127676	23431,4	702,94	2811,77
Богуславський	77183	18735,5	562,07	2248,27
Бориспільський	148500	15085,3	452,56	1810,24
Бородянський	93396	9142,3	274,27	1097,08
Броварський	118780	13689,5	410,69	1642,74
Васильківський	118439	21532,0	645,96	2583,84
Вишгородський	203100	11262,4	337,87	1351,49
Володарський	64626	20707,0	621,21	2484,83
Згурівський	76308	18889,0	566,67	2266,68
Іванківський	361615	7981,6	239,45	957,79
Кагарлицький	92562	21124,3	633,73	2534,91
Києво-Святошинський	72564	32223,6	966,71	3866,83
Макарівський	136395	9991,3	299,74	1198,96
Миронівський	90424	21201,0	636,03	2544,12
Обухівський	77300	18164,7	544,94	2179,77
Переяслав-Хмельницький	145600	16826,5	504,79	2019,18
Поліський	128847	6768,0	203,04	812,16
Рокитнянський	66151	22313,8	669,41	2677,66
Сквирський	97960	20299,2	608,98	2435,91
Ставищенський	67393	22961,4	688,84	2755,36
Таращанський	75766	20567,8	617,04	2468,14
Тетіївський	75754	20802,9	624,09	2496,35
Фастівський	89695	17924,9	537,75	2150,99
Яготинський	79325	18769,1	563,07	2252,29
Разом	**2781122**	**447628,9**	**537,15**	**2148,62**

Примітка: *розраховано автором

За визначеними даними пропонуємо щорічну індексацію, що враховує індекс валової продукції сільського господарства як показник ефективності господарювання в конкретному районі розраховувати таким чином: *орендна плата за поточний рік = орендна плата за попередній рік × індекс валової продукції сільського господарства за попередній рік.*

Використовуючи наведений вираз, розраховано нові орендні показники для районів Київської області (табл. 3.4).

На основі отриманих даних можна узагальнити, що за допомогою індексації орендної плати на щорічний індекс валової продукції сільського господарства загальна сума річних орендних платежів з усіх сільськогосподарських підприємств області зросте до 574,54 млн грн, та визначити абсолютний ефект від нового методичного підходу до обчислення орендної плати:

$ДД_{зв} = ОП_{С} + ОП_{М} + 574,54 + 552,07 + 22,47$ *млн грн,*

де $ДД_{зв}$ – додатковий дохід землевласника (орендодавця);

$ОП_{С}$ – середня орендна плата в районі;

$ОП_{М}$ – орендна плата, змодельована за рахунок індексації

Варто зазначити, що на територіях окремих колиншіх районів, а саме Броварського, Володарського, Києво-Святошинського, Кагарлицького, Макарівського,

Обухівському, Рокитнянському, Ставищенському, показник має

від'ємне значення, тобто орендні ставки зменшаться й ефект матиме землекористувач (орендар).

З наведеною методикою розраховано нові орендні платежі для основних сільськогосподарських підприємств кожного району Київської області (табл. 3.5).

Згідно з розрахованими показниками за допомогою індексації орендної плати на щорічний індекс валової продукції сільського господарства найбільше зростуть орендні виплати для ПАТ «Жміївське» Іванківського району – на 550,987 тис. грн, а найістотніше зменшаться – для ТОВ

«Інтерагроінвест 2007» – на 126,977 тис. грн.

Наводимо картосхему розподілу ефекту щодо орендних виплат для землевласників та землекористувачів (рис. 3.12).

Таблиця 3.4

Розрахунок показників орендної плати з урахуванням індексу продукції сільського господарства

в розрізі адміністративних районів Київської області(адміністративний поділ наведено станом на 01.01.2020 р.)**

Назва району	Площа земель с.-г. підприємств, га	Грошова вартість 1 га с.-г. угідь, грн (за станом на 01.01.17)	Річна орендна плата з 1 га с.-г. угідь		Індекс продукції сільського господарства, 2017 р.	Нова річна орендна плата з 1 га с.-г. угідь		Усього орендних виплат, грн	Загальна сума орендних виплат (модельна), грн
			мінімальна	максимальна		мінімальна	максимальна		
Баришівський	48837	17234,2	517,03	2068,10	105,6	545,98	2183,92	25,25	26,66
Білоцерківський	74658	23431,4	702,94	2811,77	107	752,15	3008,59	52,48	56,15
Богуславський	31272	18735,5	562,07	2248,27	124,2	698,09	2792,35	17,58	21,83
Бориспільський	63763	15085,3	452,56	1810,24	108,6	491,48	1965,92	28,86	31,34
Бородянський	11356	9142,3	274,27	1097,08	103,6	284,14	1136,57	3,11	3,23
Броварський	35184	13689,5	410,69	1642,74	92,2	378,65	1514,61	14,45	13,32
Васильківський	62242	21532,0	645,96	2583,84	106,6	688,59	2754,37	40,21	42,86
Вишгородський	13090	11262,4	337,87	1351,49	114,7	387,54	1550,16	4,42	5,07
Володарський	35399	20707,0	621,21	2484,83	97,7	606,92	2427,68	21,99	21,48
Згурівський	36429	18889,0	566,67	2266,68	105,9	600,10	2400,42	20,64	21,86
Іванківський	11498	7981,6	239,45	957,79	201	481,29	1925,15	2,75	5,53
Кагарлицький	48358	21124,3	633,73	2534,91	95,6	605,84	2423,37	30,65	29,30
Києво-Святошинський	18654	32223,6	966,71	3866,83	92	889,37	3557,49	18,03	16,59
Макарівський	38682	9991,3	299,74	1198,96	87	260,77	1043,10	11,59	10,09
Миронівський	44016	21201,0	636,03	2544,12	111,6	709,81	2839,24	28,00	31,24
Обухівський	29603	18164,7	544,94	2179,77	91	495,90	1983,59	16,13	14,68
Переяслав-Хмельницький	67534	16826,5	504,79	2019,18	102,7	518,42	2073,70	34,09	35,01
Поліський	4721	6768,0	203,04	812,16	157,8	320,40	1281,59	0,96	1,51
Рокитнянський	32349	22313,8	669,41	2677,66	99,6	666,74	2666,95	21,65	21,57
Сквирський	44266	20299,2	608,98	2435,91	105,2	640,64	2562,58	26,96	28,36
Ставищенський	48312	22961,4	688,84	2755,36	97,8	673,69	2694,74	33,28	32,55
Таращанський	40857	20567,8	617,04	2468,14	101,1	623,82	2495,29	25,21	25,49
Тетіївський	41227	20802,9	624,09	2496,35	105,3	657,16	2628,65	25,73	27,09
Фастівський	38526	17924,9	537,75	2150,99	116	623,79	2495,15	20,72	24,03
Яготинський	48542	18769,1	563,07	2252,29	101,3	570,39	2281,57	27,33	27,69
Разом	969375	447628,9	537,15	2148,62	109,244	566,87	2267,47	552,07	574,54

Примітка: *розраховано автором

Таблиця 3.5

Розрахунок показників орендної плати з урахуванням індексу продукції сільського господарства

в розрізі сільськогосподарських підприємств Київської області(адміністративний поділ наведено станом на 01.01.2020 р.)**

Назва сільськогосподарського господарства	Площа земель в оренді, га	Грошова вартість 1 га с.-г. угідь, грн (за станом на 01.01.17)	Річна орендна плата з 1 га с.-г. угідь, грн		Індекс продукції сільського господарства, 2017 р.	Проектна річна орендна плата з 1 га с.-г. угідь, грн		Оренда плата усього, грн	Проектна оренда плата загальна, грн
			мінімальна	максимальна		мінімальна	максимальна		
ПП «Агрофірма Веселинівська»	2984	17234,2	517,03	2068,10	105,6	545,98	2183,92	1,54	1,63
ТОВ ФК «Агро-Лідер-Україна»	2715	23431,4	702,94	2811,77	107	752,15	3008,59	1,91	2,04
СТОВ «Добробут Плюс»	2188	18735,5	562,07	2248,27	124,2	698,09	2792,35	1,23	1,53
ЗАТ «ПЗ Агро-Регіон»	9516	15085,3	452,56	1810,24	108,6	491,48	1965,92	4,31	4,68
ФГ «Жура вушка»	2574	13689,5	410,69	1642,74	92,2	378,65	1514,61	1,06	0,97
ЗАТ «ТАК»	5730	21532,0	645,96	2583,84	106,6	688,59	2754,37	3,70	3,95
ЗАТ «Комплекс Агро марс»	1721	11262,4	337,87	1351,49	114,7	387,54	1550,16	0,58	0,67
ПОП «Вперед»	2566	20707,0	621,21	2484,83	97,7	606,92	2427,68	1,59	1,56
СП ТОВ «НИВА ПЕРЕЯСЛАВЩИНИ»	7367	18889,0	566,67	2266,68	105,9	600,10	2400,42	4,17	4,42
ПАТ «Жміївське»	2278	7981,6	239,45	957,79	201	481,29	1925,15	0,55	1,10
А/ф «Перемога»	2939	21124,3	633,73	2534,91	95,6	605,84	2423,37	1,86	1,78
ТОВ «Агрофірма» Київська»	2772	9991,3	299,74	1198,96	87	260,77	1043,10	0,83	0,72
СТОВ «Агро світ» Карапиші	5369	21201,0	636,03	2544,12	111,6	709,81	2839,24	3,41	3,81
ТОВ «Інтерагроінвест 2007»	2589	18164,7	544,94	2179,77	91	495,90	1983,59	1,41	1,28
ПП «Благовіст»	2239	16826,5	504,79	2019,18	102,7	518,42	2073,70	1,13	1,16
ТОВ «Зелена хвиля»	670	6768,0	203,04	812,16	157,8	320,40	1281,59	0,14	0,21
СТОВ «Нива»	2662	22313,8	669,41	2677,66	99,6	666,74	2666,95	1,78	1,77
ТОВ «Агрофірма Колос»	3496	20299,2	608,98	2435,91	105,2	640,64	2562,58	2,13	2,24
ТОВ «Інтерагроінвест»	2894	22961,4	688,84	2755,36	97,8	673,69	2694,74	1,99	1,95
СТОВ «Лучанське-2»	1399	20567,8	617,04	2468,14	101,1	623,82	2495,29	0,86	0,87
Дослідне господарство «Шевченківське»	4050	20802,9	624,09	2496,35	105,3	657,16	2628,65	2,53	2,66
ПП «Аскон»	158	17924,9	537,75	2150,99	116	623,79	2495,15	0,09	0,10
ДП «Київська Русь» ТОВ «Агро Інвест Україна»	3868	18769,1	563,07	2252,29	101,3	570,39	2281,57	2,18	2,21
Разом	74745	406263,0	529,91	2119,63	110,2391	565,14	2260,55	40,99	43,31

Примітка: *розраховано автором

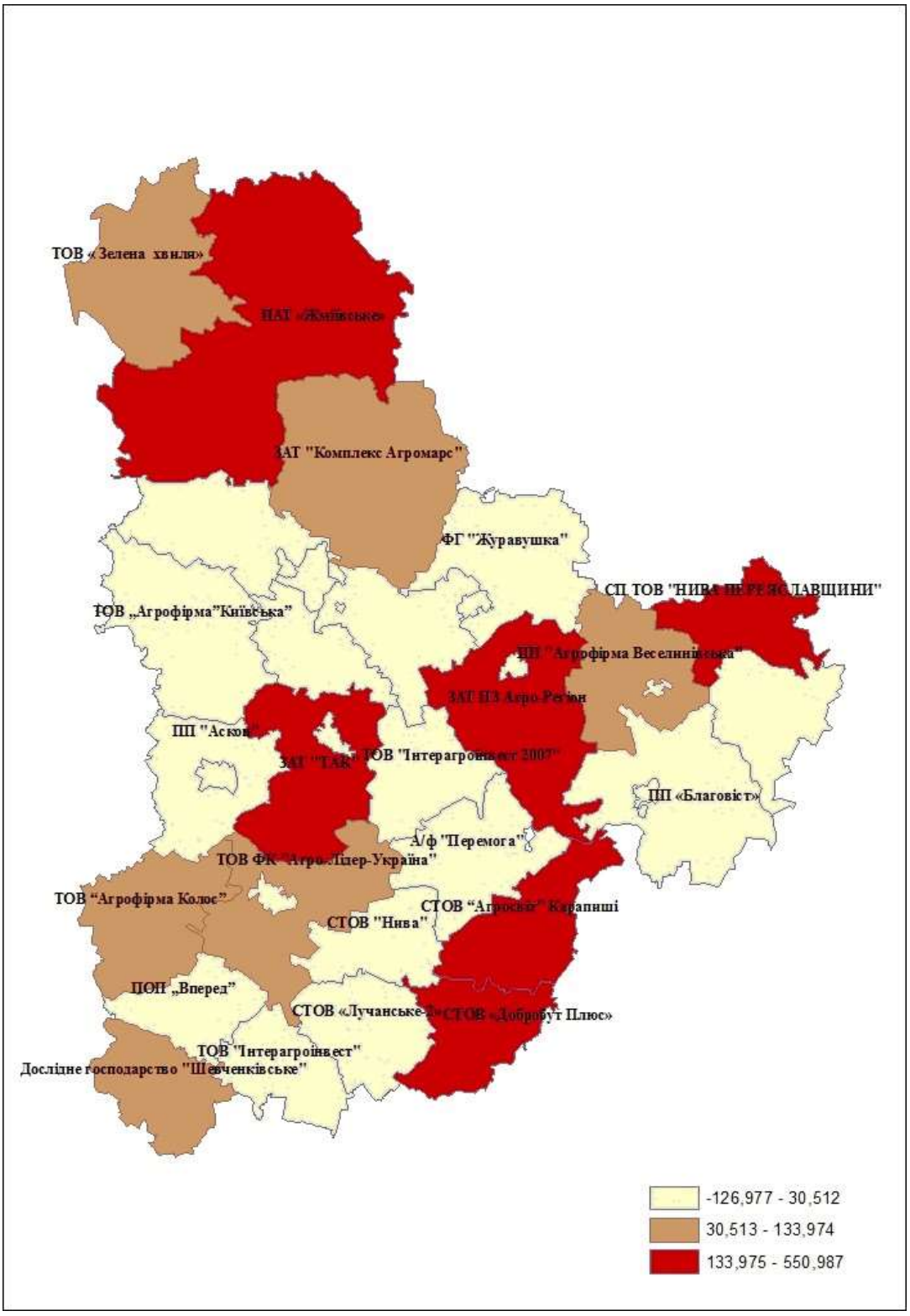


Рис. 3.12. Ефективність запровадження нового підходу до індексації орендної плати за землі сільськогосподарського призначення в розрізі районів Київській області, тис. грн*

Примітка: *розраховано автором

За цим зображенням можна простежити баланс інтересів між землевласниками та землекористувачам: червоним кольором позначені господарства, де найбільший додатковий дохід отримають землевласники орендованих земельних ділянок, а білим – заощадження коштів землекористувачами сільськогосподарських підприємств.

Відповідно до «Стратегії розвитку аграрного сектору економіки на період до 2020 року» схваленої розпорядженням Кабінет Міністрів України № 806-р від 17 жовтня 2013 р. закріплюються принципи сталості та довгостроковості розвитку вітчизняного агропромислового комплексу. Зокрема, визначено, що однією із стратегічних цілей є забезпечення прогнозованості розвитку та довгострокової стійкості аграрного сектору шляхом поширення різних форм господарювання, а також раціональне використання земель сільськогосподарського призначення, зменшення техногенного навантаження аграрного сектору на навколишнє природне середовище.

Одним із принципів розвитку аграрного сектору у сфері організації аграрного виробництва визначено створення умов для формування відповідального користувача (власника) землі, зацікавленого в довгостроковому ефективному господарюванні.

До визначальних принципів розвитку аграрного сектору у сфері формування та реалізації державної аграрної політики належать:

– пріоритетність аграрного сектору в загальнодержавній економічній політиці;

– гарантування продовольчої безпеки в умовах глобалізації;

– застосування інструментів стратегічного управління розвитком аграрного сектору та оперативного впливу на кон’юнктуру ринку;

– використання диференційованих підходів до створення умов для державної підтримки сільськогосподарських товаровиробників залежно від установлених законодавством критеріїв їх діяльності;

– орієнтація на підтримку розвитку кооперації із застосуванням кластерної моделі;

– розвиток саморегулювання в аграрному секторі, делегування державою галузевим, фаховим і територіальним об’єднанням частини

повноважень щодо регулювання аграрного ринку, у тому числі в частині здійснення контролю за якістю та безпечністю вітчизняної сільськогосподарської продукції;

– формування у сільськогосподарських товаровиробників позитивних довгострокових очікувань;

– створення умов для запровадження найбільш продуктивних, ресурсомістких та енергоефективних засобів виробництва і технологій;

– стимулювання сільськогосподарських товаровиробників до раціонального аграрного природокористування;

– урахування регіональних умов розвитку сільського господарства.

Цільовими орієнтирами реалізації зазначеної вище стратегії є досягнення конкурентоспроможності вітчизняної сільськогосподарської продукції шляхом зменшення щорічних витрат енергетичних ресурсів на 1 т виробленої продукції в середньому на 1–2 відсотки, створення та функціонування саморегулюючих організацій у всіх галузях сільського господарства та збільшення щороку на один відсоток питомої ваги сільськогосподарської продукції, що має реалізовуватись за довгостроковими контрактами, у загальному обсязі її реалізації.

Одним із пріоритетних напрямів досягнення стратегічних цілей є удосконалення орендних відносин, зокрема шляхом стимулювання довгострокової оренди земель сільськогосподарського призначення, установлення мінімального строку дії договору оренди таких земель та визначення умов його дострокового розірвання, запровадження консолідованої відповідальності в разі надання в оренду масивів земель сільськогосподарського призначення.

Відповідно до Угоди про Коаліцію депутатських фракцій «Європейська Україна» від 27.11.2014 р. у частині щодо *реформування системи державної підтримки сільськогосподарського виробництва та залучення фінансування у галузь* задекларовано таке:

– надання державної підтримки фермерським господарствам, малим та середнім сільськогосподарським товаровиробникам шляхом виділення пільгових кредитів, у тому числі довгострокових, для фінансування проектів, спрямованих на виробництво (з можливою подальшою переробкою сільськогосподарської

продукції здешевлення страхових платежів премій за договорами страхування сільськогосподарських культур від ризику загибелі починаючи з І кварталу 2016р.;

– залучення в організований аграрний ринок малих та самозайнятих форм господарювання (особистих селянських господарств) за умови дотримання ними законодавчо встановлених вимог щодо якості та безпечності харчової продукції; законодавче закріплення сімейного типу господарювання (сімейних фермерських господарств) з наданням таким господарствам статусу сільськогосподарських товаровиробників; розвиток малих та сімейних фермерських господарств на засадах їх кооперації та об'єднання.

В частині угоди, яка регулює питання, пов'язані із *земельною реформою,* передбачається вжиття комплексу заходів щодо вдосконалення орендних відносин шляхом:

– сприяння згуртуванню та самоорганізації власників земельних ділянок з метою консолідації земель для отримання більшої економічної вигоди від їх використання, закріплення права більшості орендодавців, земельні ділянки яких розміщені в єдиному масиві, на визначення єдиного орендаря;

– спрощення процедур реєстрації прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зокрема шляхом стимулювання нотаріального посвідчення сторонами договорів оренди землі;

– посилення відповідальності сторін договору оренди землі за невиконання умов договору;

– законодавче закріплення мінімального строку договору оренди земель сільськогосподарського призначення, стимулювання середньо- та довгострокових орендних відносин;

– проведення у 2015 році загальнонаціональної нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, а в подальшому – не рідше одного разу на 10 років;

– установлення обов'язковості сплати орендної плати за землі сільськогосподарського призначення виключно у грошовій формі;

– визначення правового статусу і врегулювання порядку розпорядження землями колективної власності та відумерлої спадщини;

– запровадження ефективних регуляторних механізмів для розвитку ринку оренди земель сільськогосподарського призначення, передбачивши можливість продажу прав оренди та їх заставу.

На думку С. Біленка, задекларована позиція Угоди щодо законодавчого закріплення мінімального строку договору оренди земель сільськогосподарського призначення, стимулювання середньострокових та довгострокових орендних відносин приведе до жвавих дискусій. З одного боку, цей принцип порушує закріплену у Цивільному кодексі України свободу договору, з іншого – короткострокові договори оренди не стимулюють орендаря до забезпечення родючості ґрунтів. Крім того, мінімальні строки сільськогосподарських земель успішно діють протягом тривалого часу в різних європейських країнах.

Шульга О. вважає, що за відсутності повноцінного ринку сільськогосподарських земель важливу роль у системі земельних відносин має відігравати оренда як одна із форм реалізації права власності та ефективного використання земель, дійовий регулятор земельних відносин. До того ж, на його думку, необхідно: розробити державну програму дотацій, наприклад за кожен гектар посіву багаторічних трав; сприяти інтеграції сільгосп- підприємств рослинницького і тваринницького напрямів з метою забезпечення органічними добривами; стимулювати довгострокову оренду, яка заохочуватиме орендарів до поліпшення родючості ґрунтів; установлення розмірів орендної плати на основі ринкової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

На думку А. М. Щетина вважає, що довгострокова оренда дає змогу орендарю керуватися інтересами власника з відповідними наслідками для землекористування.

З іншого боку, за міркуванням П. Кулініча, передача земельних ділянок сільськогосподарського призначення на тривалий термін невигідна селянам тому, що їм складно спрогнозувати розвиток дохідності землі у зв’язку зі зміною економічних умов господарювання на ній та визначити адекватний таким умовам розмір орендної плати за свою землю. Тому селяни віддають перевагу укладенню договорів оренди належних їм земельних ділянок на невеликі строки, зазвичай 3–5 років, що дає їм можливість вимагати закріплення у поновлених чи заново складених договорах оренди землі більш високий розмір орендної плати.

Водночас довгострокова оренда, як правило, закріплює первісний розмір орендної плати, який на період завершення відповідного довгострокового договору, є заниженим.

Аналізуючи роботи сучасних науковців [35, 52, 54], слід зауважити, що більшість із них схиляється до думки про небажання суб'єктів орендного сільськогосподарського землекористування брати земельні ділянки в довгострокову оренду через низьку орендну плату та невизначеність щодо мораторію (селяни очікують на відкриття ринку сільськогосподарських земель, тому укладають короткострокові договори на 3–5 років).

Простежується розуміння законодавців через прийняття змін щодо встановлення мінімального строку оренди на рівні 7 років, але це фактично нічого не вирішує в контексті раціонального екологобезпечного землекористування.

Тому особливої важливості набуває питання стимулювання довгострокової оренди за допомогою еколого-економічних та організаційно- правових механізмів (рис 3.13).

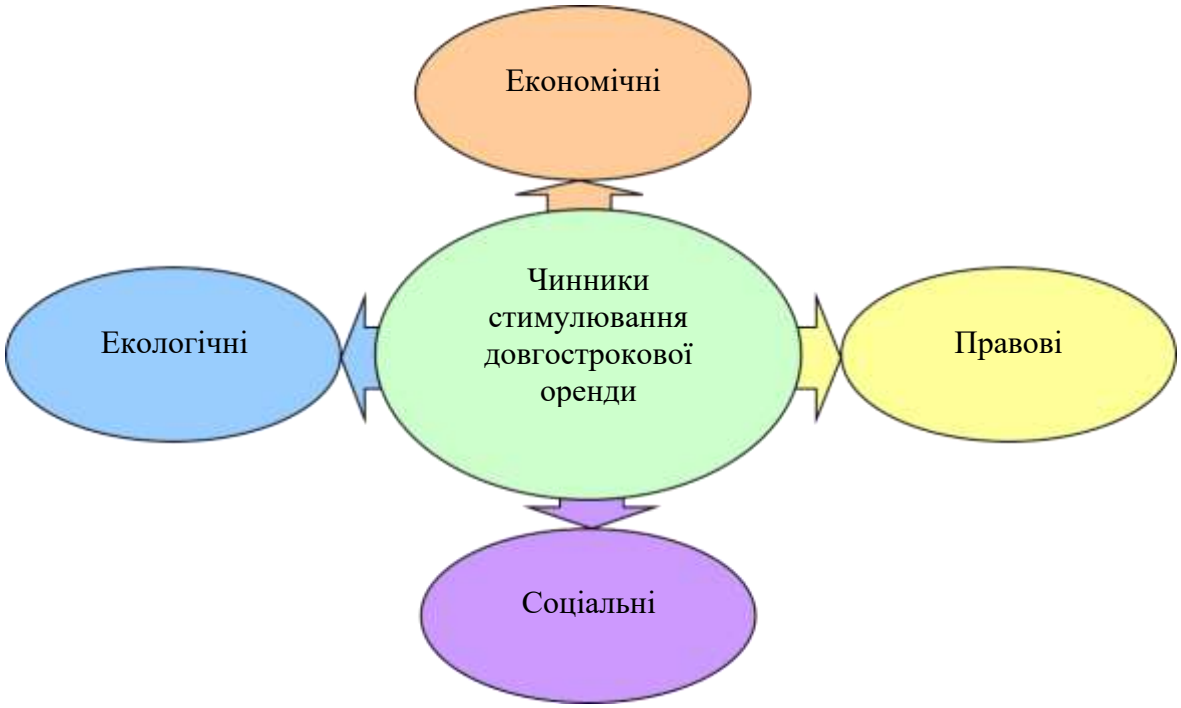


Рис. 3.13. Фактори стимулювання довгострокової оренди землі*
Примітка: *розроблено автором

Але організація раціонального орендного землекористування неможлива без упорядкування площ землекористувань муніципальної власності. Для цього потрібно:

– обґрунтувати (з урахуванням реальної перспективи) загальну площу сільгоспугідь, які можуть передаватися в оренду;

– сформувати фонд земель із невитрибуваних земельних часток.

Основою цих заходів має бути принцип максимально можливого використання земель у господарському обороті, незалежно від того, якому власнику передаватимуться права оренди земель. Одночасно будуть виявлені площі сільгоспугідь, котрі через втрату продуктивних якостей можуть переводитися до інших категорій земель, а також формуватиметься фонд земель, призначених для консервації та відновлення.

Майбутній ринок оренди сільськогосподарських земель повинен стати основою стабільності раціонального землекористування, у зв’язку з чим виникає питання про доцільність оцінювання ефективності використання орендованої землі.

При державній власності на землю ефективність землекористування визначалася вартістю валової продукції на одиницю земельної площі, урожайністю, собівартістю, рентабельністю.

Таким чином, державна форма власності на земельні ресурси разом із централізованим розподілом матеріально-технічних ресурсів формувала принципи та умови розрахунку нормативів і оцінки ефективності землекористування.

У теперішній час, коли більша частина земель сільськогосподарського призначення перебуває в приватній власності, виникла необхідність перегляду концепції розрахунку показників ефективності землекористування. По-суті, наразі ці землі державної і комунальної власності передані в оренду, тому слід лише контролювати спрямованість і ступінь ефективності їх використання.

Спрямованість – це цільове використання земель (тільки для організації сільськогосподарського виробництва взагалі або навіть вирощування конкретних культур, тобто спеціалізація), а ефективність – виробництво більшої маси

продукції з одиниці площі, збереження рівня родючості ґрунту і забезпечення екологічних параметрів (як природних ресурсів, так і якості продукції).

Що ж стосується вирішення виробничих питань – технологія обробітку культур, організація виробництва і реалізація продукції, то це цілком залежить від орендаря, який повинен організовувати свою господарську діяльність відповідно до законів ринку, насамперед попиту і пропозиції.

Якщо для отримання одиниці продукції (за однакових ґрунтових параметрів) одному з орендарів потрібно затратити великий обсяг виробничих ресурсів, то ця обставина перш за все повинна турбувати його, адже від цього залежать результати господарської діяльності. Орендар стає самостійним у своїй діяльності як при виборі напряму розвитку виробництва, так і ресурсного забезпечення виробничих процесів, а також участі в різних видах кооперації і способах фінансування виробництва.

Будь-якому суспільству в остаточному підсумку вигідно, щоб усі ресурси, використовувані для виробництва продукції, витрачалися раціонально, тобто щоб у розрахунку на одиницю спожитих ресурсів вироблялася максимальна кількість продукції. Тому держава повинна активно підтримувати орендаря з тим, щоб скоротити негативний процес деградації сільськогосподарських земель, зменшити розбалансованість між площею землі й іншими факторами виробництва, знизити диспаритет цін між сільськогосподарською і промисловою продукцією. У зв’язку з цим в рамках державного регулювання сільськогосподарського орендного землекористування необхідно вирішити такі питання:

– балансу економічної і соціальної складової оренди земель;

– стимулювання довгострокової оренди земель;

– захисту економічних інтересів як орендодавців, так й орендарів;

– підтримання цінової рівноваги при здійсненні орендних угод;

– недопущення орендних угод, що призводять до не раціонального землекористуванню (шахматність паїв, черезсмужжя тощо);

– створення умов для залучення додаткових кредитних ресурсів через механізм застави орендованих земель;

– формування державного фонду за рахунок земель, які не використовуються державними організаціями.

І все ж на сучасному етапі розвитку орендних відносин основний тягар щодо раціонального й ефективного використання землі несуть безпосередньо орендарі.

У підсумку слід зазначити, як вважають учені [24], столипінська аграрна реформа зазнала краху перш за все тому, що «не вдалося створити широкого прошарку дрібних власників із загостреним відчуттям власності» [24, с. 241]. Вважаємо, що ці умови цілком здійсненні при довгостроковому орендному землекористуванні з правом успадкування. Безумовно, для успішного розвитку всіх видів оренди землі необхідно відкрити ринок земель сільськогосподарського призначення з урахуванням специфіки економічних умов, що склалися сьогодні в Україні.

Насамкінець, виникає проблема, коли кожне нове перезаключення договору оренди – це додаткові транзакційні витрати, додаткові ризики, пов'язані з можливим не пролонгуванням договору оренди земельної ділянки. Відповідно бізнесу повинно бути вигідно заплатити більше коштів, але отримати земельну ділянку на триваліший термін, усунувши додаткові транзакційні витрати, мінімізувавши ризики втрати права користування цією ділянкою.

Таким чином, одним із пріоритетних напрямів удосконалення орендних відносин є стимулювання довгострокової оренди земель сільсько- господарського призначення, у тому числі за рахунок установлення мінімальних строків оренди, та мінімізації ризиків його дострокового розірвання, запровадження багатосторонніх договорів оренди із наданням масивів земельних ділянок, які належать багатьом власникам.

Перевагою довгострокової оренди є мінімізація транзакційних витрат, пов'язаних із поновленням або укладенням нових договорів оренди земельних ділянок, а також ризики можливої втрати права користування ними орендарем. Тому, навіть попри вищий рівень орендної плати, довгострокова оренда може бути не лише вигідною агробізнесу, але й сприятиме формуванню основи сталого землекористування та мотивуванню землекористувача щодо більш відповідального ставлення до збереження родючості ґрунтів, від якої безпосередньо залежатимуть його доходи в середньо- та довгостроковій перспективі.

Окремою проблемою є існування неформальної суборенди, коли кілька підприємств, які укладають договори оренди земельних ділянок на території певної громади без урахування їх взаємного розміщення, у подальшому на основі неофіційних домовленостей перерозподіляють земельний фонд пропорційно до кількості укладених договорів оренди. Поширеність такого способу подолання фрагментації орендного землекористування свідчить про недосконалість правового регулювання орендних відносин, за якого процедура укладення договорів суборенди надмірно ускладнена, незважаючи на те, що вона практично не впливає на взаємовідносини основного орендаря і власника земельної ділянки.

Зважаючи на результати дослідження сільськогосподарського землекористування в Україні, вважаємо необхідним детально проаналізувати відмінності між правом оренди та емфітевзисом із визначенням найбільш економічно ефективного та екологічно безпечного виду для суб'єктів господарювання в сучасних умовах.

У зв'язку з дією мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення та обмеженими можливостями щодо їх привласнення інвестування в сільськогосподарські угіддя та ефективне використання таких земель в Україні наразі обмежено [42].

Як уже зазначалося, більшість власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зазвичай, передають землю в користування іншим особам на умовах договорів оренди. Проте, ураховуючи значну законодавчу зарегульованість орендних відносин, інститут оренди на нинішньому етапі розвитку суспільних відносин не дає землекористувачам належних гарантій щодо використання землі.

Разом з тим право користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису, що виникає на підставі відповідного договору, який укладається між власником земельної ділянки та землекористувачем (емфітевтом), усе більше привертає увагу суб'єктів сільськогосподарського землекористування.

У зв'язку із цим виконано порівняльну характеристику правових норм, викладених у Законі України «Про оренду земель» (щодо оренди) та Цивільному кодексі України (щодо речового права на чуже майно – емфітевзису) (табл. 3.6).

Проаналізувавши наведену інформацію, є підстави стверджувати про велику кількість як спільних, так і відмінних особливостей прав оренди й емфітевзису. Відповідно до сучасної ситуації у сфері сільськогосподарського землекористування в Україні, варто визначити сильні аспекти, які, на нашу думку, має право емфітевзису, а саме:

– емфітевт може скористатися правом на відчуження емфітевзису іншій особі шляхом укладення з нею договору купівлі-продажу, міни, дарування тощо, однак власник земельної ділянки матиме переважне право на придбання права емфітевзису, що означатиме його припинення;

– емфітевзис, як і оренда, є платним, проте розмір та періодичність внесення плати за користування емфітевзисом установлюється договором між власником та емфітевтом, а не законодавством, як у випадку оренди. При укладенні договору емфітевзису можна домовлятися як про періодичні платежі або регулярне надання певних послуг, так й одноразову виплату певної суми за весь час користування ділянкою;

– якщо договір емфітевзису укладається, наприклад, на термін понад 30 років і передбачає лише одноразовий платіж за користування ділянкою її власнику, то така виплата, зазвичай, є близькою до ринкової вартості ділянки;

– на відміну від права оренди, на праві емфітевзису можна використовувати виключно земельні ділянки сільськогосподарського призначення, тобто присадибні ділянки, ділянки для дачного чи гаражного будівництва та інші несільськогосподарські землі не можуть надаватися у користування на праві емфітевзису;

– договір емфітевзису укладається власником та землекористувачем у довільній формі;

– якщо договір про встановлення емфітевзису посвідчувався нотаріально, право користування землею на цих умовах реєструє нотаріус, а в іншому разі реєстрацію слід здійснювати у місцевому підрозділі Державної реєстраційної служби України;

Таблиця 3.6

Порівняльний аналіз умов користування земельними ділянками на правових титулах оренди та емфітевзису*

Умова користування ділянкою	Право оренди	Право емфітевзису	Переваги (+) та недоліки (–)	
			Оренда	Емфітевзис
Форма надання	Може надаватися будь-якій особі	Установлюється на користь землевласника або землекористувача	+	+
Форма набуття	Згідно із договором	Набувається відповідно до договору, заповіту	+/–	+
Нотаріальне засвідчення	Договір оренди (емфітевзису) може засвідчуватися нотаріально за згодою сторін		+	+
Державна реєстрація	Договір обов'язково підлягає державній реєстрації	Договір не підлягає обов'язковій державній реєстрації	+/–	+
Стан перебування земельної ділянки	Земельна ділянка перебуває у виключному володінні й користуванні орендаря на період дії договору	Земельна ділянка перебуває у виключному користуванні орендаря на період дії договору	+	+
Стан права землевласника на період передачі в користування	На період дії договору оренди (емфітевзису) землевласник позбавляється права користування земельною ділянкою		+	+
Обмеження щодо плати за користування	Плата за користування земельною ділянкою встановлюється на законодавчому рівні в обсязі не менше ніж 3 % від грошової оцінки такої ділянки	Користування земельною ділянкою може здійснюватися як на платній, так і безоплатній основі	–	+
Термін дії користування	Термін користування земельними ділянками всіх форм власності обов'язково встановлюється договором оренди, але не може перевищувати 50 років	Користування земельними ділянками приватної власності згідно з договором емфітевзису може встановлюватися як на визначений, так і невизначений термін; для земельних ділянок державної чи комунальної власності – до 50 років	–	+
Можливість повторної передачі в користування	Може передаватися у суборенду, відчужуватися за рішенням суду (у тому числі примусово для суспільних потреб)	Може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування	+/–	+
Стан права при поверненні землевласнику	Право користування для землекористувача не зберігається, що супроводжується розірванням договору		+	+
Результат			**6,5**	**10**

Примітка: *розроблено автором

– договір емфітевзису для земельних ділянок приватної власності може бути укладений на певний або невизначений строк. Якщо такий договір укладається щодо земельних ділянок державної та комунальної власності, строк його дії не може перевищувати 50 років;

– при укладенні договору на невизначений строк кожна із сторін може відмовитися від договору, повідомивши про це другу сторону не менше ніж за один рік до бажаної дати його розірвання;

– право користування чужою земельною ділянкою приватної власності для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування. Тобто емфітевт при бажанні зможе передати право користування ділянкою іншій особі, проте новий користувач повинен дотримуватися усіх зобов'язань попереднього користувача перед власником;

– у разі продажу емфітевзису користувачем власник земельної ділянки має переважне перед іншими особами право на його придбання за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах;

– у разі продажу землекористувачем права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб іншій особі її власник має право на одержання відсотків від ціни продажу (вартості права), установлених договором.

Можна погодитись з окремими положеннями експертної думки фахівців [41] з аграрної проблематики, особливо в контексті того, що договори емфітевзису мають певні переваги над договорами оренди. У них можна передбачити відчуження і передачу у спадок права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. На відміну від договору оренди, за яким максимальний строк дії угоди не повинен перевищувати 49 років, емфітевзис має необмежений строк дії. Крім того, у договорі, з одного боку, є заборона використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, а з іншого – власник земельної ділянки гарантує

невтручання у діяльність землекористувача. До того ж перелік чітко визначених випадків, за яких договір можна припинити, обмежений.

На думку багатьох науковців, емфітевзис вигідний саме сільськогосподарським виробникам, проте, з нашого погляду це не зовсім так. Сільськогосподарські підприємства зможуть використовувати та обробляти земельні ділянки протягом тривалого терміну (наприклад, 15–20 років) і будуть зацікавлені в дотриманні високого рівня родючості, а землевласники зможуть мати стабільний багаторічний дохід, в основу якого повинна закладатися ринкова вартість.

У свою чергу, оренда земель може бути ефективною лише за умови відкритого земельного ринку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва з метою її реального відчуження. Без цього оренда має принципові недоліки. Вона призводить не лише до виснаження земель унаслідок нераціонального використання, але й, поглинаючи значну частину поживних речовин, істотно звужує можливості інтенсивного землеробства.

Право довгострокового цільового користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб могло б стати альтернативою таких видів кредитного забезпечення, як нерухоме майно, транспортні засоби, майбутній урожай і продовольчі товари.

Зважаючи на викладене вище та надмірну зарегульованість права оренди земель через постійні внесення змін до Закону України «Про оренду земель», які обмежують права та закладають значні ризики як для землевласника, так і землекористувача, пропонуємо розробити комплекс заходів щодо трансформації права оренди в емфітевзис за допомогою законодавчих і еколого-економічних інструментів.Важливим аспектом, який свідчить на користь емфітевзису, є те, що постійне оформлення договорів оренди при зміні власника, спадкуванні, даруванні та інших цивільно-правових угодах пов’язане зі значними затратами на нотаріальні послуги, що, у свою чергу, лягає тягарем на сільськогосподарські підприємства та господарства населення.

Емфітевзис є більш універсальним правом, яке дасть змогу знівелювати зазначені вище зайві трансакційні витрати і сприятиме розвитку орендного сільськогосподарського землекористування.

Таким чином, новий механізм формування та перерозподілу диференціальної ренти між великими сільськогосподарськими товаровиробниками та малими селянськими й фермерськими господарствами на основі економічної оцінки сільгоспугідь повинен стимулювати довгостроковість землекористування, нарощування обсягів виробництва і стане базовим фактором для зміни еколого-економічної та соціальної ситуації на селі.

Важливим завданням є вдосконалення механізму продажу на торгах права користування для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) земельними ділянками державної та комунальної власності, адже згідно з чинним законодавством це право може продаватися на торгах, проте умови справляння плати за таке користування (одноразова сума чи виплата періодичних щорічних платежів) не конкретизуються. Виходячи із традиційного розуміння умов емфітевтного землекористування, продаж такого права доцільно здійснювати за одноразовий платіж, причому стартова ціна вартості права має визначатися за експертною грошовою оцінкою. Також нами рекомендується внести зміни до Податкового кодексу України, якими особи, що користуються земельними ділянками державної та комунальної власності на праві емфітевзису (та суперфіцію), повинні входити до переліку платників земельного податку, а плата за користування правом емфітевзису – до місцевих податків (на майно) за аналогією до орендної плати за такі землі, оскільки наразі Бюджетний кодекс України не конкретизує порядок зарахування такої плати до місцевого або державного бюджетів.

РОЗДІЛ 4
ОХОРОНА ПРАЦІ

Закон України «Про охорону праці» дає таке визначення охорони праці – це «система правових, соціально-економічних, організаційно-технічних. санітарно-гігієнічних і лікувально-профілактичних засобів та заходів, спрямованих на збереження здоров'я і працездатності людини з процесі праці» [21].

Кваліфікаційною роботою передбачається проведення польових робіт, у зв’язку з цим дотримуються нижчезазначені правила:

- НПАОП 74.2-1.01-89 „Правила з техніки безпеки на топографо-геодезичних роботах”. Перед виходом на польові роботи проводиться спеціальні навчання і інструктаж польових працівників. Ввідний інструктаж обов’язковий для тільки що прийнятих працівників та студентів-практикантів.

Законодавством розроблені вимоги по організації безпечного ведення польових вишукувально-знімальних робіт:

1. перед початком робіт інформуються місцеві органи влади;
2. польові підрозділи забезпечуються транспортними засобами, спорядженням;
3. розробляються плани здійснення заходів по охороні праці, пожежної безпеки на період проведення польових робіт;
4. розробляються оптимальні маршрути проведення польових, знімальних робіт.

Основним недоліком, що випливає при топографо-геодезичних роботах з погляду охорони праці є те, що працівники змушені інколи працювати в умовах підвищеної запиленості, температури та зниженої вологості повітря, тому приймається ряд можливих заходів щодо покрашення умов праці в таких ситуаціях.

Перед відправкою польових підрозділів всі інженерно-технічні працівники і робітники проходять навчання прийомам щодо надання першої

медичної допомоги, перевіряється справність транспорту та інструменту, забезпеченість робітників спецодягом [21].

Усі працівники польових підрозділів забезпечуються спецодягом і спецвзуттям відповідно до затверджених норм. Спецодяг є належної якості, зручний для праці, його рукава не звисають до рухомих частин механізмів. Спецодяг працюючих у поле демаскуючого кольору. При пересуванні по лісах та болотах дотримуються правил безпеки [21].

Виконання робіт повинно здійснюватися тільки у денний час і закінчуватись до настання темряви. Відхилення умов і розпорядку виконання проектно-вишукувальних робіт можуть допускатися тільки з дозволу керівника робіт який безпосередньо відповідає за техніку безпеки та охорону праці [21].

При експлуатації автомашин у польових умовах начальники партій, керівники польових бригад і водії чітко виконують вимоги Правил дорожнього руху.

Забороняється перевезення разом з людьми паливних і мастильних матеріалів, а також важких вантажів (моноліти для центрів знаків, труби, бочки, троси, цвяхи й ін.). При заправленні автомашини бензином або маслом потрібно глушити мотор, не палити, видаляти з деталей пролитий бензин або олію. Якщо бензин потрапив на одяг, не можна підходити до вогню, палити і дозволяти палити іншим особам, що знаходяться поблизу. У випадку загоряння пального, треба гасити вогнегасниками, засипати піском, землею або накривати брезентом, повстю. Заливати пальне водою забороняється. Водіям забороняється: передавати керування машиною в дорозі іншим особам; керувати машиною в стані сп'яніння; керувати машиною в хворобливому стані або при перевтомі.

Риття котлованів для закладки центрів пунктів тріангуляції і полігонометрії, ґрунтових реперів, встановлення основних стовпів геодезичних знаків, вирубування поглиблень у цегельних і залізобетонних стінах для закладки марок і реперів, риття канав для маркування знаків повинно виконуватись переважно механічними методами. Керівники робіт

використовують всі наявні для цього засоби, і тільки в крайніх випадках проводити роботи вручну. При використанні для цих цілей великої кількості різноманітної техніки, чітко керуються прикладеними до неї інструкціями заводів-виготовлювачів по обслуговуванню і техніці безпеки. Ці вимоги необхідно записувати в організаційно-технічні розпорядження, які видаються виконавцям.

Узгодження термінів виконання польових робіт проводиться під керівництвом начальника партії (відділу, бюро) і затверджується в технічній схемі виконання робіт. У цій же схемі вказуються зони комунікацій, параметри, затверджені знаки тощо.

Проаналізувавши стан охорони праці при проведенні землевпорядних робіт можна зробити висновок про їх задовільний стан, але з метою покрашення стану охорони праці, недопущення виробничого травматизму та професійних захворювань впроваджені такі заходи:

1. Регулярно проводять інструктажі по техніці безпеки і вести їх чіткий облік;

2. Суворо дотримуються вимог і правил техніки безпеки при проведенні обмірів земельних ділянок та інших геодезичних робіт;

3. Забезпечують працюючий персонал необхідним спецодягом, спецвзуттям та іншими засобами [21].

Модель можливого сонячного удару при виконанні польових геодезичних і землевпорядних робіт без головного убору в умовах дії прямих сонячних променів. Недотримання правил з техніки безпеки може призвести до сонячного удару.

НУ → НД → НС → Т45

Рис. 4.1. Модель можливого сонячного удару при виконанні польових робіт без головного убору в умовах дії прямих сонячних променів.

Умовні позначення: НУ – незадовільне проведення інструктажу з охорони праці; НД – проведення польових геодезичних і землевпорядних робіт; НС – робота без головного убору в умовах дії прямих сонячних променів; Т – травма (в даному разі – сонячний удар).

Під час експлуатації будівель де розміщені робочі місця працівників забезпечуються вимоги:

а) НПАОП 45.2-4.01-98 «Положення про безпечну та надійну експлуатацію виробничих будівель і споруд» затвердженого наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України і Держнаглядохоронпраці України від 27.11.97 N 32/288, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 06.07.98 за N 424/2864;

б) НПАОП 45.2-1.01-98 «Правил обстежень, оцінки технічного стану та паспортизації виробничих будівель і спору», затверджених наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України і Держнаглядохоронпраці України від 27.11.97 N 32/288, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 06.07.98 за N 423/2863.

Будівлі, де розміщені робочі місця працівників є не нижче II ступеня вогнестійкості згідно з ДБН В.1.1.7-2002 „Пожежна безпека об'єктів будівництва”. Неприпустимим є розташування приміщень категорій А і Б, а також виробництв з мокрими технологічними процесами поряд з приміщеннями, де розташовуються ЕОМ з ВДТ і ПП, а також над ними чи під ними.

У приміщеннях з джерелами шкідливих виробничих факторів робочі місця працівників розміщуються в ізольованих кабінах, які обладнані повітрообміном. Площу та об'єм для одного робочого місця оператора визначають згідно з вимогами ДСанПіН 3.3.2-007-98. Площа є не менше 6,0 кв. м, об'єм - не менше 20,0 куб. м.

Заземлені конструкції, що знаходяться в приміщеннях, де розміщені робочі місця (батареї опалення, водопровідні труби, кабелі із заземленим

відкритим екраном), надійно захищені діелектричними щитками або сітками з метою недопущення потрапляння працівника під напругу.

Приміщення, де розміщені робочі місця працівників оснащені системою автоматичної пожежної сигналізації, вогнегасниками, кількість яких визначено згідно з вимогами Типових норм належності вогнегасників, затверджених наказом Міністерства України з питань надзвичайних ситуацій та у справах захисту населення від наслідків Чорнобильської катастрофи від 02.04.2004 №151, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 29.04.2004 за N 554/9153 (далі – НАПБ Б.03.001-2004), і з урахуванням граничнодопустимих концентрацій вогнегасної рідини відповідно до вимог НАПБ А.01.001-2004. Проходи до засобів пожежогасіння є вільними.

При організації праці яка пов'язана з використанням ЕОМ для збереження здоров'я, запобігання професійним захворюванням і підтримці працездатності слід передбачати внутрішньозмінні регламентовані перерви для відпочинку [21].

При виконанні, протягом дня, робіт, які відносяться до різних видів трудової діяльності, основною роботою з ЕОМ слід рахувати таку, яка займає не менш ніж 50% часу в перебігу робочої зміни, і повинні передбачатися:

- перерви для відпочинку і їжі (обідні перерви) 30 хв.;

- перерви для відпочинку і особистих потреб (згідно з трудовою колективною угодою);

- додаткові перерви (10 хвилин після кожної години роботи з ЕОМ).

У всіх випадках, коли виробничі обставини не дозволяють застосовувати регламентовані перерви, тривалість безперервної роботи з ЕОМ не повинна перевищувати 4 години.

Для зниження нервово-емоційної напруги, втоми зорового аналізатора, поліпшення мозкового кровообігу, запобігання втоми введені перерви які використовують для виконання комплексу гімнастичних вправ (комплекс вправ для очей, для рук, для хребта, для покращання мозкового кровообігу) [21].

ВИСНОВКИ

У роботі наведено теоретичне узагальнення і вирішення важливого науково-прикладного завдання – трансформації та оптимізації орендного сільськогосподарського землекористування на основі нових форм та правових титулів користування землею.

1. Досліджено, що земельна реформа, яка триває в Україні з 1991 року, кардинально змінила характер земельних відносин, забезпечивши демонополізацію державної форми власності на землю.

2. З'ясовано, що орендна модель землекористування стала одним із головних стимулів утворення та швидкого розширення земельних банків великих сільськогосподарських компаній (агрохолдингів) та індустріалізації сільськогосподарського виробництва, що супроводжується стрімким скороченням кількості робочих місць на селі.

3. Визначено, що головною проблемою орендної моделі сільськогосподарського землекористування є фактичне усунення селян – власників ділянок від підприємницької діяльності та перетворення їх на рантьє, що переважно зацікавлені у здаванні в найм власного майна.

4. Обґрунтовано, що в умовах законодавчих обмежень права власності на земельні ділянки передача їх в оренду стала однією із небагатьох доступних землевласникам економічних свобод.

5. Констатовано, що короткострокове користування землею (до 5 років) не стимулює інвестування орендарями землеохоронних заходів, вигоди від яких землекористувач не зможе одержати протягом строку оренди, а їх ефективність проявиться лише в середньо- і довгостроковій перспективі.

6. Доведено, що внаслідок трансформаційних процесів економіки України альтернативними моделями формування сільськогосподарського землекористування в аграрній сфері є оренда, емфітевзис, постійне користування та спільна діяльність.

7. З’ясовано, що розрахункова величина вартості права оренди земельної ділянки може виражатися від’ємною величиною (наприклад, якщо розмір орендної плати, установлений договором оренди земельної ділянки, перевищує ринковий розмір орендної плати за неї). У таких випадках, як правило, неможливе відчуження об’єкта оцінки на відкритому ринку в умовах конкуренції, коли сторони угоди діють розумно, розпоряджаючись усією необхідною інформацією, а на діючі угоди не впливають будь-які надзвичайні обставини.

Проаналізовано сучасні підходи до щорічної індексації орендної плати, за якими коефіцієнт індексації фактично прирівнюється до індексу споживчих цін за попередній рік, та охарактеризовано їх як недосконалі, адже цей показник не може вважатися об’єктивним мірилом ефективності сільськогосподарського землекористування.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Гуцуляк Ю.Г. Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки / Ю.Г. Гуцуляк. – Чернівці: Прут, 2002. – 124 с.

2. Дорош О.С. Аспекти розвитку управління земельними ресурсами в незалежній Україні / О.С. Дорош // Матеріали Міжнародної наукової конференції «Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні». Ч.2. – К.: РВПС НАН України, 2006. – С. 105–107.

3. Дорош О.С. Управління земельними ресурсами на регіональному рівні / О.С. Дорош. – К. : ЦЗРУ, 2004. – 142 с.

4. Закон України «Про державний земельний кадастр» : прийнятий 7 липня 2011 року № 3613-VI // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). – 2012. – № 8. Ст. 61.

5. Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» : прийнятий 19 червня 2003 року № 963-IV // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). – 2003. – № 29. Ст. 1432.

6. Закон України «Про землеустрій» // Офіційний вісник України. – 2003. – № 125. – С. 122–142.

7. Закон України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» № 2114-XII від 14 лютого 1992 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 20. – С. 640-660.

8. Закон України «Про оренду земель» // Офіційний вісник України. – 2003. – № 129. – С. 9–29.

9. Закон України «Про охорону земель» // Офіційний вісник України. – 2003. – № 129. – С. 9–29.

10. Закон України «Про оцінку земель» // Землевпорядний вісник. – 2003. – № 2. – С. 65–84.

11. Закон України «Про форми власності на землю» № 2073-XII від 26 червня 1992 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 18. – С. 226.

12. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3. – Ст. 27.

13. Кваша С.М. Земельні відносини в контексті моделей розвитку сільського господарства України / С.М. Кваша // Економіка АПК. – 2009. – №3. – С. 54–58.

14. Курильців Р.М. Нова парадигма управління землекористуванням в умовах нових земельних відносин / Р.М. Курильців // Землеустрій і кадастр. – 2011. – № 4. – С. 15–19.

15. Мельник Л.Ю. Економічна теорія на межі тисячоліть : навч. посіб. / Л.Ю. Мельник, П.М. Макаренко, І.Г. Кириленко. – К. : ІАЕ УААН, 2003. – 748 с.

16. Менеджмент в землевпорядкуванні: навч. посіб. / [А.М. Третяк, А.Я. Сохнич, В.Д. Другак та ін.]; за заг. ред. А.М. Третяк. – К.: ЦЗРУ, 2004. – 344 с.

17. Міночкіна О.М. Розвиток системи податкового регулювання діяльності промислових підприємств в Україні : дис... канд. екон. наук: 08.02.03 / О.М. Міночкіна. – Д., 2006. – 261 с.

18. Новаковський Л.Я. Земельна реформа і землеустрій в Україні / Новаковський Л. Я., Третяк А. М., Добряк Д. С. – К.: ЦЗРУ, 2001. – 138 с.

19. Павлюченко Ю.О.

20. Паньків З.П. Земельні ресурси: навч. посіб. / З.П. Паньків. – Л.: Видавничий центр ЛНУ ім. Івана Франка, 2008. – 272 с.

21. Пістун І.П., Березовецький А.П., Ковальчук Ю.О. Охорона праці в галузі сільського господарства /землевпорядкування і геодезія/: Навч.посібник. Суми: ВТД "Українська книга", 2006. 375с.

22. Податковий кодекс України : прийнятий 02 грудня 2010 року № 2755-VI // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). – 2010. – № 13, № 13-14, № 15-16, № 17. Ст. 559.

23. Природно-ресурсний потенціал сталого розвитку України / [Данилишин Б.М., Дорогунцов С.І., Міщенко В.С. та ін.]. – К.: РВПС України, 1999. – 245 с.

24. Прогноз розвитку і розміщення продуктивних сил України до 2015 року / [Коваль Я.В., Бондар В.С., Антоненко І.Я. та ін.]. – К.: РВПС України НАН України, 2004. – 370 с.

25. Регіони України : статис. збірник / Держ. комітет статистики України / за ред. О.Г. Осауленко. – К.– 2011. – Ч. 1 – 358 с.

26. Саблук П.Т. Рекомендації щодо створення приватного сільськогосподарського підприємства з орендними відносинами та організації його розвитку / Саблук П.Т., Юрчишин В.В. / За ред. П. Т. Саблука та В.В. Юрчишина. – К. : ІАЕ, 1998. – 130с.

27. Сільське господарство України за 2010 рік : статис. збірник / Держ. комітет статистики України; за ред. Ю.М. Остапчука. – К. – 2011. – 384 с.

28. Сохнич А.Я. Аспекти розуміння Закону України «Про землеустрій» в системі управління земельними ресурсами / А.Я. Сохнич // Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки: збірник. – Л.: Українські технології, 2004. – С. 7–10.

29. Сохнич А.Я. Теоретико-методологічні засади управління земельними ресурсами / А. Я. Сохнич, М. В. Смолярчук, Ю. Д. Солярчук // Вісник Львівського державного аграрного університету : економіка АПК. – 2006. – № 13. – С. 619–624.

30. Сохнич А.Я. Управління земельними ресурсами : Регулювання земельних відносин : навч. посіб. / А.Я. Сохнич, В.В. Горлачук, А.В. Наход; [за ред. А. Я. Сохнича]. – Л. – 2008. – 255 с.

31. Сучасна земельна політика України / [Юрченко А.Д., Греков Л.Д., Мірошниченко А.М., Кузьміна А.В.]. – К.: Нічлава, 2009. – 159 с.

32. Теоретичні основи державного земельного кадастру : навч. посіб. / [М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула та ін.]; за заг. ред. М. Г. Ступеня. – Львів : Апріорі, 2003. – 341 с.

33. Третяк А.М. Економіка землекористування та землевпорядкування: навч. посіб. / А. М. Третяк, В.М. Другак. – К.: ЦЗРУ, 2004. – 542 с.

34. Третяк А.М. Економіка та ефективність управління землекористуванням в Україні / А.М. Третяк, Н.А. Третяк // Економіка природокористування і охорони довкілля: зб. наук. пр. ДУ ІЕПСР НАН України. – К., 2011. – С. 14–23.

35. Третяк А.М. Законодавчо-нормативне забезпечення обороту земельних ділянок сільськогосподарського призначення / А. М Третяк, Н. А. Третяк // Земельне право України. – 2011. – № 1. – С. 15–32.

36. Третяк А.М. Законодавчо-нормативні проблеми екологічних відносин прав власності та прав користування землею в Україні / А. М. Третяк, В. М. Другак // Земельне право України. – 2010. – № 6. – С. 10 – 21.

37. Третяк А.М. Інституціональне забезпечення обороту земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них у контексті формування нормативної правової бази / А. М. Третяк, Н. А. Третяк // Землевпорядний вісник. – 2010. – № 10. – С. 12–19.

38. Третяк А.М. Методи управління земельними ресурсами / А. М. Третяк, В. М. Другак, О.С. Дорош // Управління земельними ресурсами в контексті стратегії сталого розвитку: зб. праць. – Л.: НВФ, 2005. – С. 61 – 68.

39. Третяк А.М. Напрями і заходи по завершенню земельної реформи / А.М. Третяк // Земельне право України: теорія і практика. – 2011. – № 10. – С. 10–17.

40. Третяк А.М. Теоретико-методологічні засади оцінки вартості землекористування територій природно-заповідного фонду як інструменту прийняття управлінських рішень / А. М. Третяк, В. М. Другак, Н. А. Третяк // Земельне право України. – 2011. – № 3. – С. 7–14.

41. Третяк А.М. Управління земельними ресурсами : навчальний посібник / А.М. Третяк, О.С. Дорош – В.: Нова книга, 2006. – 462 с.

42. Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва»,

№ 666/94 від 10 листопада 1994 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www. zsu. org. ua.

43. Управління земельними ресурсами: підручник / [В. Горлачук, В. В'юн, І. Песчанська, А. Сохнич та ін.]; під заг. ред. В. Горлачука. – [2-е вид., випр. і перероб.]. – Л. : Магнолія плюс, 2006. – 443 с.

44. Федоров М.М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов / Федоров М.М // Матеріали Одинадцятих річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників 26-27 лют. 2009 р. – К.: ІАЕ НААНУ, 2009. – 80 с.

45. Формування нормативних витрат і доходів та баланси сільськогосподарської продукції в Україні та інших країнах світу / [за ред. О.М. Шпичка]. – К.: ІАЕ, 2003. – 484 с.

46. Хвесик М.А. Економічна оцінка природних ресурсів: основні методологічні підходи / М.А. Хвесик, Н.В. Збагерська. – Рівне: РДТУ, 2000. – 194 с.

47. Хвесик Ю.М. Формування механізмів інституціонального забезпечення сталого землекористування: зарубіжний досвід / Ю.М.Хвесик // Продуктивні сили і регіональна економіка: зб. наук. пр.: у 2 ч. / РВПС України НАН України. – К.: РВПС України НАН України, 2008. Ч. 2. – 2008. – С.134-140.

48. Arrow K.J. Essays in the Theory of Risk-Bearing. Amsterdam: North-Holland. 1970.

49. Barnard C. [1938] The Functions of the Executive. 15th ed. Cambridge: Harvard University Press. 1962.

50. Common Definitions of the Global Land Tools Network, UN-Habitat, http://www.gltn.net/en/finding-commondefinitions.html

51. Enemark Stig. Understanding the Land Management Paradigm / Stig Ene- mark// Innovative Technology for Land Administration. Proceedings of a Symposium held by FIG Commision 7 on 24 and 25, June, 2005 at the University of Wisconsin, State Historial Society in Madison Winsconsin, USA. – 2006. – P. 17-27.

52. Hayek F. A. 1945. The Use of Knowledge in Society. American Economic Review 35: 519–30.25

53. Land Administration Guidelines: with special reference to countries in transi-tion // UN/ECE/WPLA (Geneva), New York : United Nations, 1996. – P. 47-91.

54. North D.C. 1994. Economic Performance through Time. American Economic Review 84: 359-68. Alfred Nobel Memorial Prize Lecture in Economic Science.

55. Ostrom E. 1990. Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action. Cambridge: Cambridge University Press.

56. Rigby, Howlett and Woodhouse, Sustainability Indicators for Natural Resource Management Policy. A Review of Indicators of Agricultural and Rural Livelihood Sustainability. IDPM. – Manchester : UK, 2000.

57. Van der Molen P. Cadastral template – 2003, the Netherlands situation. – PCGIAP – FIG // Матеріали навчання по проекті ЛАРИС у Нідерландах, 2003, p. 15.

58. Van der Molen P., Lemmen C.H. F. Unconvential approaches to land administration. UN/FIG, Comm. 7, Nairoby Kenya, 2004. P. 30.

59. Weber M. 1968. Economy and Society: An Outline of Interpretative Sociology. Edited by G. Roth and C. Wittich. Berkeley: University of California Press.

60. Williamson O. E. 1979. Transaction-Cost Economics: The Governance of Contractual Relations. Journal of Law and Economics 22: 233-61.