МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ, МОЛОДІ ТА СПОРТУ УКРАЇНИ
ТЕРНОПІЛЬСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

На правах рукопису

ЗАСТАВНЮК Любов Іванівна

УДК 332.2.021.8

РЕФОРМУВАННЯ І РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УМОВАХ ТРАНСФОРМАЦІЇ ФОРМ ВЛАСНОСТІ І ГОСПОДАРЮВАННЯ

Спеціальність 08.00.03 – економіка та управління національним господарством

дисертація на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Науковий керівник:
ДУДАР Тарас Григорович
доктор економічних наук,
професор

Тернопіль - 2011

ЗМІСТ

ВСТУП..... 3

РОЗДІЛ І ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ АСПЕКТИ РЕФОРМУВАННЯ І РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ

1.1. Суть земельних відносин і особливості їх формування…….. 11
1.2. Організаційно-економічні засади еволюції подальшого розвитку земельних відносин……..…… 24
1.3. Методичні підходи дослідження земельних відносин у ринковому середовищі..... 44
Висновки до розділу І..... 52

РОЗДІЛ ІІ СИСТЕМНИЙ АНАЛІЗ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ТА ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ В УМОВАХ ТРАНСФОРМАЦІЇ ФОРМ ВЛАСНОСТІ І ГОСПОДАРЮВАННЯ

2.1. Аналіз процесів реформування земельних відносин в аграрному секторі, їх вплив на розвиток сільськогосподарського виробництва……... 56
2.2. Особливості розвитку оренди земель і її роль у регулюванні земельних відносин..... 78
2.3. Вплив орендних відносин на розвиток землекористування в аграрному секторі……. 100
Висновки до розділу ІІ..... 110

РОЗДІЛ ІІІ ОСНОВНІ НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В АГРАРНОМУ СЕКТОРІ

3.1. Особливості розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення 114
3.2. Економічне регулювання відносин власності на землю в сільському господарстві..... 130
3.3. Організація раціонального використання та охорони сільськогосподарських земель як складова екологічних земельних відносин……... 142
Висновки до розділу ІІІ..... 153
ВИСНОВКИ..... 156
ДОДАТКИ..... 161
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ..... 189

ВСТУП

Актуальність теми. Розвиток ринкових відносин в аграрному секторі економіки України, запровадження приватної власності на землю, формування реального господаря-власника землі і господарських структур ринкового типу, зумовлюють необхідність в обґрунтуванні якісно нових методичних підходів щодо організації використання сільськогосподарських земель з метою забезпечення дієвого механізму для їх раціонального використання і охорони. Структурна перебудова земельних відносин на селі, формування їх у відповідності із світовими стандартами спонукає до розвитку адекватної системи форм власності, здатної гармонізувати інтереси суб'єктів господарювання і держави.

Необхідність удосконалення земельних відносин в аграрному секторі на локальному, регіональному і загальнодержавному рівнях загострюється з огляду на завдання нинішнього пореформеного землекористування, важливою складовою якого є створення еколого-безпечних та економічно-ефективних механізмів використання земель у сільському господарстві.

Ступінь вивчення. Проблеми реформування і розвитку земельних відносин, як складової суспільно-економічних відносин, завжди були в полі зору вітчизняних учених-аграрників. Вагомий внесок щодо їх вирішення, а також дослідження специфіки розвитку на сучасному етапі зробили Ю.Д. Білик, П.І. Гайдуцький, С.І. Дем'яненко, Т.Г. Дудар, П.М. Макаренко, П.Є. Матковський, В.Я. Месель-Веселяк, Л.Я. Новаковський, О.М. Онищенко, П.Т. Саблук, В.М. Трегобчук, А.М. Третяк, М.М. Федоров, В.В. Юрчишин та інші вчені. Проведені ними наукові дослідження дали підґрунтя для реформування і розвитку земельних відносин в Україні. Однак складність і багатогранність питань, пов'язаних з їх реалізацією на практиці, зумовлюють необхідність проведення подальших наукових досліджень.

В першу чергу це пов'язано з тим, що на сучасному етапі виокремилась низка чинників, які раніше не враховувались українськими дослідниками.

Високий рівень парцеляції орних земель в окремих регіонах України стає перешкодою для становлення і сталого розвитку ефективної системи сільськогосподарського виробництва. Незважаючи на здійснення низки важливих організаційно-економічних і правових заходів, пов'язаних із переходом до приватної форми власності на землю і передачею її у власність селян, формування господарських структур ринкового типу та досягнення на цій основі певних позитивних зрушень, сільське господарство України вже тривалий час перебуває у критичному стані.

У пореформений період подальший розвиток земельних відносин в Україні є надзвичайно актуальним і злободенним для сталого еколого-зрівноваженого розвитку сільського господарства і сільських територій. Необхідність дослідження цієї проблеми на належному рівні та з урахуванням специфіки й особливостей розвитку земельних відносин в Україні зумовила вибір теми дисертаційної роботи, мету, структуру і напрями дослідження та визначила їх актуальність.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційне дослідження здійснювалося згідно з комплексним планом науково-дослідних робіт Тернопільського національного економічного університету, зокрема з темою кафедри аграрного менеджменту і права на 2006 – 2010 роки «Наукові основи формування нових економічних відносин між суб'єктами аграрного ринку і адаптації агропромислових формувань до ринкових умов» (номер державної реєстрації 0106U000517) в межах якої автором особисто виконано розділ «Особливості розвитку оренди земель і її роль у регулюванні земельних відносин».

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційної роботи є обґрунтування теоретичних засад та розробка практичних рекомендацій щодо реформування і розвитку земельних відносин в сільському господарстві в умовах трансформації форм власності і господарювання. Для досягнення поставленої мети передбачено розв'язання таких основних завдань:

– поглибити теоретичні положення щодо сутності земельних відносин в сільському господарстві з метою забезпечення формування концептуальної бази їх сталого розвитку та здійснення управління земельними ресурсами;

– визначити особливості розвитку пореформених земельних відносин в сільському господарстві з метою прогнозування їх ефективного розвитку;

– удосконалити підходи до визначення орендної плати за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв) для встановлення економічно доцільного і економічно обґрунтованого рівня орендної плати;

– обґрунтувати нові підходи до розвитку ефективних орендних земельних відносин в сільському господарстві для гармонізації стосунків між орендодавцями та орендарями;

– розробити рекомендації щодо подальшого розвитку економічного та правового врегулювання системи земельних відносин в сільському господарстві з метою реалізації всіх прав власності на землю;

– визначити вплив грошової оцінки сільськогосподарських угідь на рівень орендної плати за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв) для врегулювання земельних відносин;

– сформувати концептуальні положення щодо раціонального використання та охорони сільськогосподарських земель як складової екологічних земельних відносин з метою збереження структури та родючості ґрунтів;

– розробити пропозиції щодо врахування особливостей формування в Україні ринку земель сільськогосподарського призначення в контексті його ефективного функціонування.

Об’єктом дослідження є земельні відносини у сільському господарстві в умовах здійснення земельної реформи.

Предметом дослідження є організаційні та економічні засади реформування та розвитку земельних відносин в умовах трансформації форм власності та господарювання.

Методи дослідження. Для реалізації завдань дослідження використано загальнонаукові та спеціальні методи дослідження: діалектичний, історичний, спостереження (для вивчення теоретичних засад та особливостей розвитку та реформування земельних відносин); аналізу та синтезу (для деталізації об'єкта дослідження через його поділ на окремі складові частини та зведення результатів їх вивчення в єдине ціле); абстрагування (для відстеження розвитку земельних відносин); аналогії (для вивчення зарубіжного досвіду реформування земельних відносин, функціонування механізму оренди сільськогосподарських земель, створення ринку земель сільськогосподарського призначення і перспективи застосування даного позитивного досвіду в Україні); гіпотетичний (для окреслення умов формування та розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в сучасних умовах господарювання), економіко-статистичних групувань (для виявлення тенденцій в ефективності використання земельних угідь та рівня впливу чинників на окремі її критерії); кореляційно-регресійного аналізу (для встановлення рівня залежності розміру орендної плати за використання 1 га орендованих земель в аграрних формуваннях Тернопільської області); SWOT–аналізу (для оцінки процесів реформування земельних відносин в Україні).

Інформаційною базою дослідження слугували Закони України, Укази Президента України, Постанови Кабінету Міністрів України, офіційні матеріали Державного комітету України із земельних ресурсів, Державного комітету статистики України, Головного управління Держкомзему у Тернопільській області та Головного управління статистики у Тернопільській області, дані річної звітності сільських рад, наукова монографічна література, результати власних спостережень автора.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у системному обґрунтуванні теоретичних засад й методичних основ реформування і розвитку земельних відносин в умовах трансформації форм власності і господарювання. Наукові результати, що відображають власний внесок автора в розробку

досліджуваної проблеми і характеризують наукову новизну, полягають в наступному:

вперше:

– запропоновано підхід до проведення порівняльної оцінки залежності рівня орендної плати за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв) від рівня вартості земель сільськогосподарського призначення на основі використання кореляційно-регресійної моделі з метою вирішення проблем врегулювання земельних відносин між землевласниками і землекористувачами у пореформений період;

удосконалено:

– підходи до обґрунтування подальшого розвитку ефективних орендних земельних відносин в сільському господарстві, зокрема шляхом розрахункового визначення мінімального строку оренди земельних ділянок власників земельних часток (паїв) 5-8 років та розміру орендної плати на рівні 3,5-4,0% за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв);

– підходи до визначення плати за оренду земельних ділянок власників земельних часток (паїв), які дадуть можливість визначити реальний ринковий розмір орендної плати, враховуючи урожайність вирощуваних сільськогосподарських культур та середні ціни їх реалізації, а також нормативну грошову оцінку сільськогосподарських угідь;

– трактування поняття земельних відносин, яке на відміну від існуючих, розглядає їх як сукупність правових, економічних, соціальних і екологічних відносин власності на землю, що виникають між державою, суспільством та його членами в процесі володіння, користування, розпорядження землею і управління земельними ресурсами на національному, регіональному і локальному рівнях;

набули подальшого розвитку:

– напрями розвитку земельних відносин у сільському господарстві, спрямовані на забезпечення і реалізацію громадянами прав власності на землю, економічне і правове врегулювання земельних відносин через оренду землі у

власників земельних часток (паїв), що характеризує прогнозну поведінку суб'єктів цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення;

– теоретичні засади розвитку сільськогосподарського землекористування в умовах нових земельних відносин, в основу яких покладено запровадження органічного землеробства та реалізація економічних важелів впливу на діяльність суб'єктів земельних правовідносин;

– підходи до удосконалення механізму врегулювання земельних відносин в процесі ринкового обороту земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом встановлення їх ринкової вартості та визнання капіталом на рівні з іншими засобами виробництва й обіговими коштами; забезпечення формування належної нормативно-правової та науково-методичної бази; створення інфраструктури ринку сільськогосподарських земель;

– організаційно-економічні засади ефективного розвитку земельних відносин у пореформений період, в основу яких запропоновано покласти застосування комплексного підходу, який передбачає розгляд системи земельних відносин як невід'ємної складової інших економічних реформ у контексті стабілізації аграрної сфери нашої країни.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що розроблені в дисертаційній роботі теоретичні положення та методичні підходи щодо реформування та розвитку земельних відносин можуть бути використані для подальших досліджень і вдосконалення системи земельно-орендних відносин, вирішення проблеми організації раціонального використання та охорони земель, обґрунтування перспективи розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення.

Основні положення і результати наукового дослідження використані Головним управлінням агропромислового розвитку Тернопільської облдержадміністрації при обґрунтуванні напрямів подальшого розвитку земельної реформи в сільському господарстві Тернопільської області, спрямованих на забезпечення і реалізацію громадянами прав власності на

землю, на економічне і правове врегулювання земельних відносин через оренду земельних ділянок та земельних часток (паїв), яка значною мірою відбиває прогнозну поведінку майбутнього цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення (довідка № 02-1514/10.2-03 від 25.06.2010 р.).

Пропозиції щодо основних тенденцій розвитку відносин з приводу володіння, користування, й розпорядження землею в умовах дії мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення та запропоновані шляхи їх удосконалення з врахуванням умов трансформації форм власності і господарювання, а також теоретичні підходи щодо організації раціонального використання і охорони земель сільськогосподарського призначення, зокрема пропозиції, які передбачають встановлення мінімального строку оренди земельних часток (паїв) в межах 5-8 років; запровадження органічного землеробства враховані при обґрунтуванні основних напрямів подальшого розвитку земельних відносин в сільському господарстві Заліщицького району управлінням агропромислового розвитку Заліщицької районної державної адміністрації (довідки № 270/1-6 від 20.12.2007 р. і № 310/1-6/02-26 від 15.03.2010 р.).

Теоретичні та практичні узагальнення щодо напрямів розвитку земельно-орендних відносин і їх вплив на оптимізацію землекористування в аграрному секторі, що містяться у дисертаційній роботі, використовуються у Тернопільському національному економічному університеті в навчальному процесі при викладанні навчальних дисциплін «Економіка підприємств», «Земельне право» та «Основи орендно-правових відносин в сільському господарстві» (довідки № 126–27 / 1545 від 26.10.2007 р. і № 126-27 / 2048 від 23.02.2010 р).

Особистий внесок здобувача. Всі наукові результати, представлені у дисертаційній роботі, отримані автором самостійно і визначають його особистий внесок щодо вирішення проблем реформування та розвитку земельних відносин в умовах трансформації форм власності і господарювання.

Апробація результатів дисертації. Основні результати дисертаційної роботи доповідались і одержали схвалення на міжнародних і всеукраїнських науково-практичних конференціях, міжнародних форумах: міжнародному форумі молодих вчених «Ринкова трансформація економіки постсоціалістичних країн» (м. Харків, 2005 р.), Всеукраїнській науково-практичній конференції молодих вчених «Економічний і соціальний розвиток України в XXI столітті: національна ідентичність та тенденції глобалізації» (м. Тернопіль, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 рр.), а також на щорічних наукових конференціях професорсько-викладацького складу, докторантів, аспірантів, здобувачів наукових ступенів «Економічні, правові, інформаційні та гуманітарні проблеми розвитку України в постстабілізаційний період» у Тернопільському національному економічному університеті (м. Тернопіль, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 рр.).

Публікації. За результатами наукового дослідження опубліковано 19 наукових праць (із них 6 – у наукових фахових виданнях та 13 – в інших наукових виданнях) загальним обсягом 4,84 друк. арк. Частка дисертанта в опублікованих працях становить 4,36 друк. арк.

Структура і обсяг роботи. Дисертаційна робота викладена на 210 сторінках, у тому числі 160 сторінок основного тексту, складається зі вступу, трьох розділів, висновків, додатків та списку використаних джерел. Дисертація містить 19 таблиць (15 сторінок), 25 рисунків (18 сторінок), 3 формули, 9 додатків (28 сторінок), список використаних джерел – 234 найменування (22 сторінки).

РОЗДІЛ І

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ АСПЕКТИ РЕФОРМУВАННЯ І РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ

1.1. Суть земельних відносин і особливості їх формування

У процесі еволюційного розвитку суспільства і розвитку землеробства земля стала основним засобом виробництва. Адже розвиток суспільства на всіх етапах безпосередньо пов'язаний із землею. Перетворення землі в найважливіший засіб виробництва зробило її одним з головних багатств суспільства, володіння яким визначає майнове і соціальне становище різних класів, верств і груп населення. Виникли різні соціально-економічні відносини з приводу розподілу землі, її купівлі-продажу, передачі в оренду, організації використання, які загалом в своїй сукупності сформували адекватну систему земельних відносин.

У відповідності із Конституцією України та Земельним кодексом України, земля в Україні є основним національним багатством, яке відокремлене від інших об'єктів нерухомості і знаходиться під особливою державною охороною, так як земельні ресурси займають особливе місце у економіці нашої країни.

Земельні ресурси – це найбільше багатство людства, завдяки якому існує життя на планеті. Під поняттям «земля» слід розуміти економічну систему, до складу якої входить земельна ділянка, зокрема, навколишнє природне середовище, агро-кліматичні умови виробництва, що безпосередньо впливають на ріст і розвиток рослин, а також умови ефективного та раціонального використання сільськогосподарських та інших земель.

Земельні ресурси разом з іншими засобами виробництва активно використовуються у процесі здійснення суспільно-господарської діяльності. За

таких умов сформувалася система виробничих відносин, зокрема земельних, якими встановлено основні форми власності на землю, а також характер володіння і користування нею. Зокрема, із запровадженням у суспільстві різних форм власності на землю, у тому числі і приватної, в економічній літературі з'явилися різноманітні формулювання поняття «земельних відносин».

Слід зазначити, що у літературних джерелах не приведено визначення поняття «земельних відносин», яке б у повній мірі висвітлювало їх зміст. Здебільшого вітчизняні учені відображають його у контексті розгляду питань власності на землю, суспільних та економічних відносин, виробничих відносин, рентних відносин, питань землеустрою і землекористування, управління земельним фондом тощо [206, с. 6].

В основному трактування поняття «земельні відносини» вітчизняними ученими-економістами відрізняються тільки повнотою формулювання. За базове може бути взяте визначення поняття «земельних відносин», наведене у Земельному кодексі України (ст. 2): «Земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею».

На думку відомого вітчизняного вченого М.М. Федорова, земельні відносини становлять сукупність «суспільних відносин щодо володіння, користування, розпорядження і управління землею на державному, господарському і внутрішньогосподарському рівнях як об'єктом господарювання і засобом виробництва у сільському господарстві» [206, с. 12].

На нашу думку, приведене трактування земельних відносин у повній мірі відображає їх основний зміст, а також спрямовує щодо вибору основних напрямів реформування та подальшого розвитку земельних відносин у сільському господарстві на основі удосконалення Земельного законодавства (насамперед Земельного кодексу України) і застосування економічних методів.

Відомі вчені економісти-аграрники І.М. Буздалов, Е.М. Крилатих, О.О. Никонов та інші, визначають земельні відносини як «відносини з приводу володіння, користування і розпорядження землею як основним засобом для сільськогосподарського виробництва або просторовим базисом розміщення

різних об’єктів» [215, с. 8]. Вважаємо, що приведене визначення поняття земельних відносин включає базові елементи останніх, а також обґрунтовує основні напрями використання земельних ресурсів.

Г.Д. Гуцуляк земельні відносини вважає елементом виробничих відносин суспільства [215, с. 8]. На його думку, земельні відносини визначають форми власності на землю та інші засоби виробництва, а також характер володіння й користування землею, ступінь і раціональність використання землі та інших засобів виробництва [215, с. 8].

Однак, на нашу думку, земельні відносини – це набагато складніша система, ніж прийнято вважати. З огляду на це, а також зважаючи на системний склад земельних відносин як певної системи, необхідно поглибити їх теоретичну сутність: земельні відносини становлять сукупність правових, економічних, соціальних і екологічних відносин власності на землю, що виникають між державою, суспільством та його членами в процесі володіння, користування, розпорядження землею і управління земельними ресурсами на національному, регіональному і локальному рівнях. На наш погляд таке визначення досить повно розкриває суть земельних відносин як специфічної підсистеми суспільних відносин.

На підставі вивчення літературних джерел, Земельного законодавства України та проведення власних досліджень, на рисунку 1.1 представлена структура земельних відносин в умовах розвитку ринкової економіки.

Зміст поняття земельних відносин охоплює широке коло питань як економічного (виробничого), так і правового характеру, а їх основою є категорія власності на землю [215, с. 5]. Адже саме власність на землю визначає характер інших видів відносин щодо землі. Зокрема поняття «власність», що безпосередньо стосується земельних відносин, включає право володіння, користування і розпорядження землею, а держава, в свою чергу, зобов’язується забезпечити реалізацію даного права, що є можливим тільки в ринкових умовах господарювання.

Поняття власності на землю – це економічна категорія, за допомогою якої характеризуються стосунки між людьми та їхніми колективами у процесі використання землі (землекористування) з приводу привласнення матеріальних благ, тобто власність на землю – це суспільні відносини [189, с. 140].

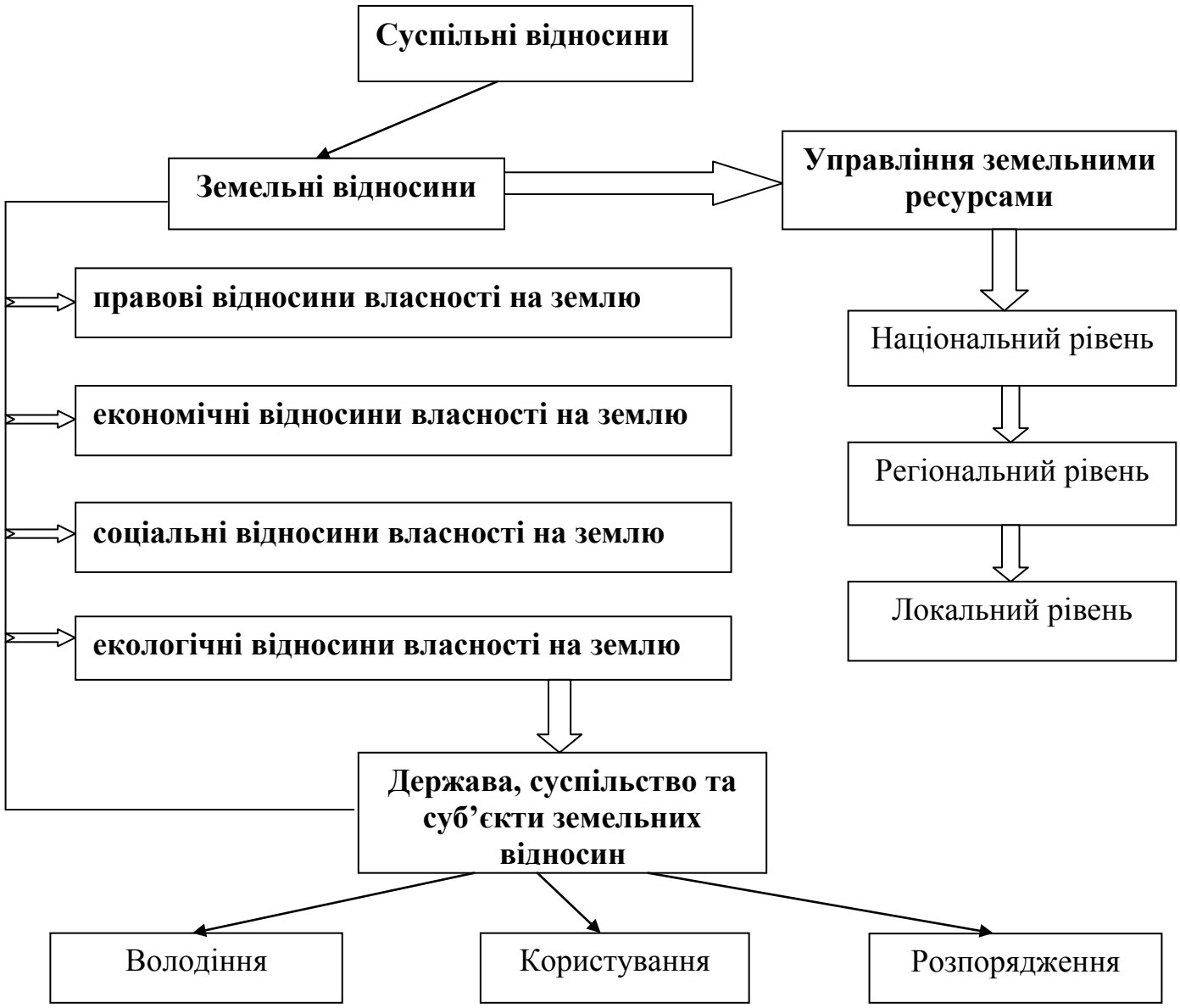


Рис. 1.1. Модель сутності земельних відносин в умовах розвитку ринкової економіки

Примітка: Розроблено автором на основі Земельного законодавства України та власних досліджень.

Відповідно до статті 13 Конституції України земля є об'єктом права власності українського народу. Від імені українського народу права власника реалізують органи державної влади та місцевого самоврядування в межах,

визначених Конституцією України. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується, згідно із ст. 14 Конституції України, громадянами, юридичними особами та державою винятково до Закону, тобто до Земельного кодексу України. Право власності на землю може існувати і як право приватної власності, і як право державної власності, і як право комунальної власності [189, с. 141]. Отже, право власності на землю є основою формування системи земельних відносин та має прямий вплив на економіку господарювання на землі.

Варто зауважити, що найповніше тлумачення поняття права власності було запропоноване зарубіжним вченим А. Оноре, яке включає 11 її базових елементів [235, с 114-115]:

1. Право володіння, мається на увазі виключний фізичний контроль над певним ресурсом.

2. Право користування, тобто особистого використання ресурсу.

3. Право управління, яке дозволяє приймати рішення щодо можливостей використання ресурсу.

4. Право на дохід, або на блага, які отримують з переважного особистого користування майном або від надання права іншим суб’єктам щодо його використання.

5. Право на «капітальну вартість» майна, що у свою чергу передбачає право на відчуження, споживання, зміну або знищення останнього [235, с 114-115].

6. Право на безпеку.

7. Право на перехід майна у спадок або за заповітом.

8. Безстроковість.

9. Встановлення заборони щодо нераціонального використання майна.

10. Відповідальність, яка ґрунтується на стягненнях, що дає можливість вилучати майно в рахунок виплати боргу.

11. Залишковий характер, тобто очікування «природного» повернення переданої комусь правомочності по закінченню терміну передачі або у випадку втрати нею сили з якоїсь іншої причини [235, с 114-115].

Таким чином, вищезазначені 11 елементів спроможні здійснювати значну кількість комбінацій, які заслуговують назви права власності на окремі види ресурсів, в тому числі і на землю.

Так М.М. Федоров зазначає, що земельні відносини, основою яких є власність на землю, значною мірою є рентними відносинами [206, с. 66]. У свою чергу земельна рента в певній мірі виконує регулятивну функцію у системі земельних відносин. Рента (від німецького Rente – повертаю, сплачую) – дохід з капіталу, землі або майна, що його власники регулярно одержують, не займаючись підприємницькою діяльністю [206, с. 66-67]. Однак на думку інших вчених, земельна рента – це дохід землевласника, в якому реалізується власність на землю [101, с. 54].

Основою врегулювання теоретичних та практичних питань економічного характеру, безпосередньо пов’язаних із аграрним виробництвом і його ефективністю слугує земельна рента. Адже земельна рента виступає економічною формою реалізації права власності на землю через орендну плату, посідає чільне місце при ціноутворенні, і в кінцевому результаті – безпосередньо формує ціну землі, що є надзвичайно важливим елементом розвитку сільського господарства в ринкових умовах господарювання.

Важливою особливістю земельної ренти є її поділ на абсолютну та диференціальну. Засновником теорії абсолютної ренти прийнято вважати К. Маркса, який стверджував, що абсолютна рента утворюється тоді, коли продукція, що виробляється на відносно гірших землях, продається за ціною, яка забезпечує відшкодування виробничих затрат, середній прибуток і надлишок додаткової вартості у вигляді ренти. Абсолютною вона називається тому, що є сталою величиною щодо всіх земель сільськогосподарського виробництва. Однак на сьогоднішній день, в умовах економічної кризи, відбуваються дискусії стосовно існування земельної ренти та можливості її

отримання. «Абсолютна рента взагалі не може існувати, якщо ринкова ціна не буде вищою за ціну виробництва» [206, с. 76-77].

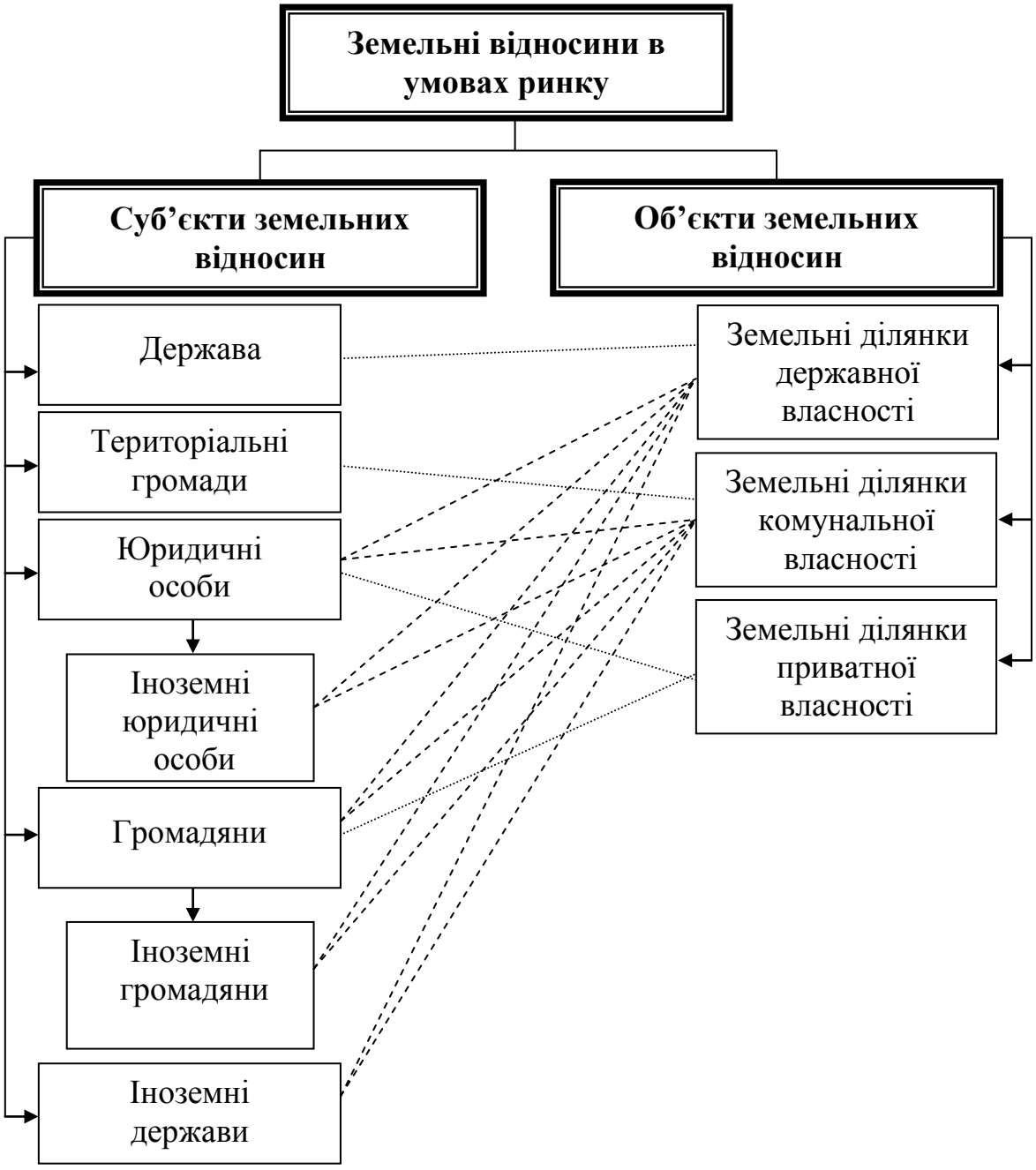
Диференціальний рентний дохід створюється при вирощуванні сільськогосподарських культур на різних за якістю землях, розмір якого залежить від якості і місця розташування земельних ділянок та інтенсивності виробництва. Останній включає диференціальну ренту І, яка утворюється під дією родючості ґрунту і місця розташування земельної ділянки, та диференціальну ренту ІІ, яка створюється за рахунок додаткового вкладення капіталу, що призводить до реалізації прихованих можливостей землі. М.М. Федоров зазначає, що «переплетення природної і штучної родючості настільки міцне, що виділити, скільки продукції одержано за рахунок лише якості ґрунтів, а скільки за рахунок якості і праці – можна лише умовно» [206, с. 195], що є особливо актуальним в нинішніх умовах господарювання.

За допомогою диференціальної ренти визначається рівень орендної плати за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв), формується ціна сільськогосподарських земель, встановлюється розмір податків. В свою чергу диференціальний дохід служить основою для розрахунку грошової оцінки земельних угідь, обґрунтування якої має важливе значення для подальшого ефективного розвитку земельних відносин в умовах трансформації форм власності і господарювання.

Варто зауважити, що земельні угіддя одночасно розглядають як предмет і засоби праці виключно у сільському господарстві. Земельні відносини у сільському господарстві регулюються Земельним законодавством, що слугує основою для встановлення відповідних правовідносин щодо землі, як об’єкта земельних відносин, які мають місце у процесі виробництва сільськогосподарської продукції між суб’єктами земельних правовідносин [215, с. 8-9].

Для кращого розуміння системи земельних відносин необхідно позиціонувати її об’єкти та суб’єкти. Власне, нами запропонована структура земельних відносин, яка в свою чергу визначає об’єкти, коло суб’єктів

земельних відносин в умовах ринкової економіки. Приватна власність на землю та орендні відносини лежать в основі даних відносин (рис. 1.2).



····· - є право бути власником

------ - є право бути користувачем

Рис. 1.2 Об'єкти та суб'єкти земельних відносин в Україні за ринкових умов

Примітка: Розроблено автором на основі Земельного законодавства України.

Об’єктами земельних відносин у галузі виробництва сільськогосподарської продукції є землі сільськогосподарського призначення (рілля, землі під багаторічними насадженнями, сіножатями і пасовищами) державної, приватної та комунальної форм власності і господарювання [77, с.3].

Суб’єктами земельних відносин є держава, а також окремі громадяни (фізичні особи), територіальні громади, юридичні особи та їх об’єднання (сільськогосподарські підприємства різних організаційно-правових форм, установи й організації, органи виконавчої влади), які діють у відповідності до чинного законодавства [77, с. 3]. Доречно зазначити, що суб’єкти земельних відносин мають право бути власником або користувачем одного із об’єктів земельних відносин.

Основу земельних відносин складають функціональні права і обов’язки суб’єктів земельних відносин в Україні. Право власності є юридичним вираженням, формою закріплення економічних відносин власності і включає врегульовані законом суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею (рис. 1.3).

Більшість вітчизняних економістів-дослідників відзначають, що трансформаційні процеси, які мали і мають місце у системі земельних відносин безпосередньо пов’язані із розвитком суспільства. Розрізняють первіснообщинні, рабовласницькі, феодальні, капіталістичні, соціалістичні та постсоціалістичні земельні відносини [215, с. 5]. Зокрема, первіснообщинні земельні відносини характеризувалися колективною (общинною) власністю на землю. За таких умов кожен член общини користувався однаковими правами і отримував рівну частку від загального результату праці.

На відміну від первіснообщинних, при рабовласницьких земельних відносинах, мала місце повна монополія рабовласника як на земельні ресурси так і на кінцеві результати праці рабів.

У період феодальних земельних відносин економічну суть останніх, зумовлювало існування масштабної земельної власності феодалів. Це слугувало визначальним фактором при перерозподілі кінцевої продукції, а також

передумовою розташування учасників виробничого процесу у феодальному суспільстві.

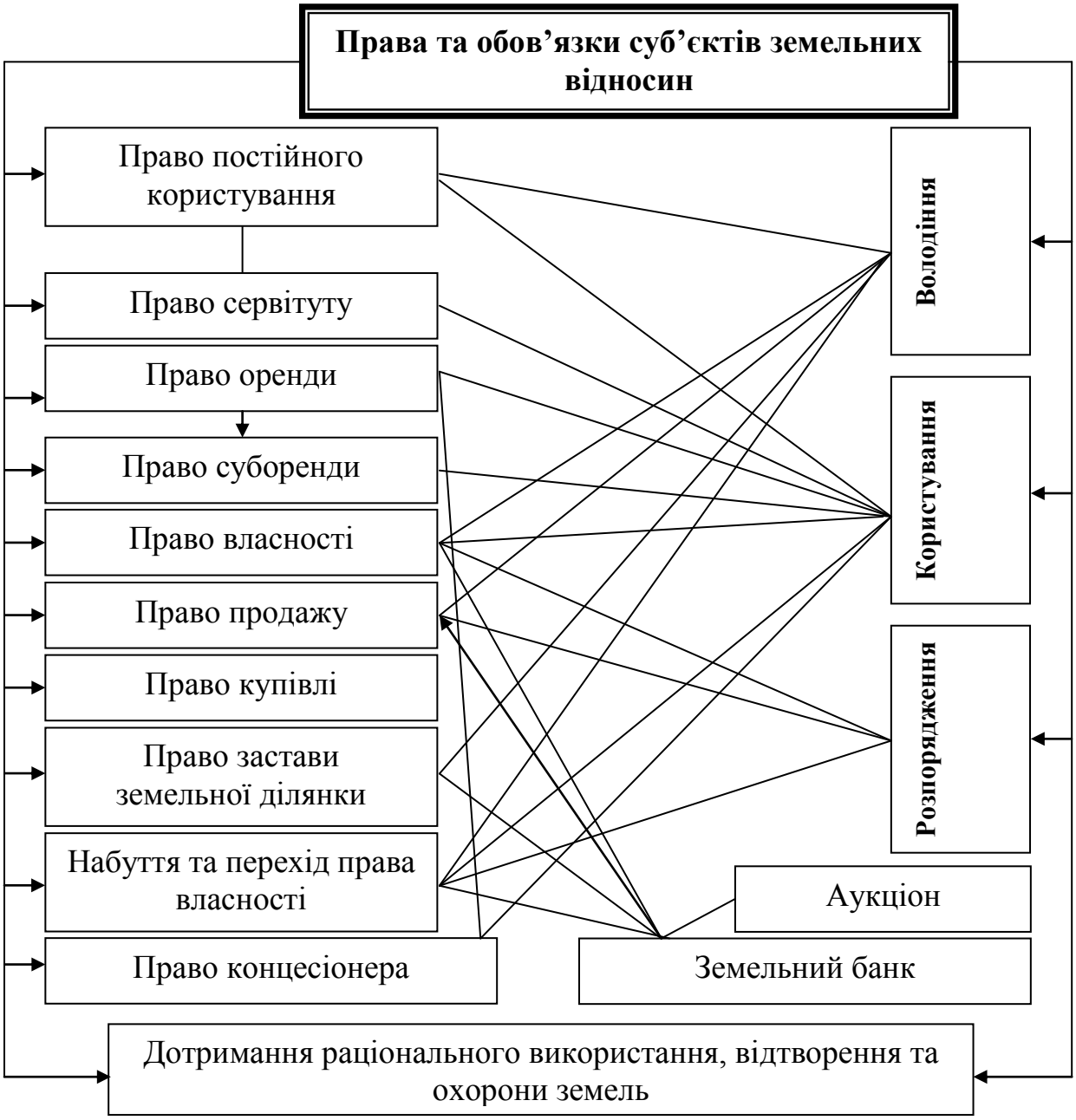


Рис. 1.3 Структура функціональних прав і обов'язків суб'єктів земельних відносин в Україні

Примітка: Розроблено автором на основі Земельного законодавства України.

Основу капіталістичних земельних відносин складає приватна власність на земельні ресурси, і, відповідно, при виробництві сільськогосподарської продукції використовувалася наймана праця.

Для соціалістичних земельних відносин характерними є колективна власність на землю, а також колективний процес організації праці. У свою чергу, розподіл результатів праці здійснюється на зрівняльній основі.

Підґрунтям для функціонування системи постсоціалістичних земельних відносин були процеси приватизації землі, які передбачали визначення частки кожного члена колективу (спілки) у колективній власності земельних угідь, а також запровадження багатоукладної економіки на селі шляхом використання позитивних аспектів колективної форми господарювання і приватної землевлавласності, і власне, особистий зиск від підвищення рівня сільськогосподарської праці. Таким чином, історія розвитку земельних відносин свідчить, що почергово відбувався перехід від колективної до приватної форми власності на землю.

Також історія відзначає ряд періодів, коли земельні відносини не задовольняли належного рівня розвитку продуктивних сил на селі. Особливо помітним залишився один із найдовших і найтяжчих періодів – феодально-кріпосницький спосіб виробництва, який призвів до неминучості проведення селянської реформи 1861 року. До її здобутків слід віднести скасування кріпосного права та деякі зміни у системі земельних відносин. Хоч і залишалися позаекономічний примус і залежність селянина від поміщика у вигляді панщини та оброку, але все ж таки вперше з’являвся економічний інтерес селянина до результатів своєї праці на земельному наділі у складі общини [188, с. 6; 206, с. 8].

Важливе місце в історії розвитку земельних відносин належить столипінській земельній реформі (1907 – 1917 рр.), яку ще називають «реформою суттєвих змін». Основною метою проведення столипінської земельної реформи було формування господаря на землі. Передбачалося, що кожен бажаючий вийти із членів общини, отримував у приватну власність земельний наділ. Столипінською земельною реформою передбачалося становлення господаря на землі на основі власної вигоди.

Проте, вже у жовтні 1917 року утвердилася ідея державної (загальнонародної) власності на землю [215, с. 7]. Саме на цій власності, впродовж тривалого періоду, формувалися земельні відносини як у правовому, так і в соціально-економічному, політичному і психологічному аспектах [206, с. 9].

Отже, лише проаналізувавши розвиток окремого суспільного ладу, можна зрозуміти як формувалися земельні відносини, за яких обставин останні зазнавали позитивних чи негативних змін щодо свого подальшого розвитку. Зауважимо, що прискорювати або уповільнювати процеси розвитку земельних відносин може земельна політика панівного класу або державної влади. Це здійснюється шляхом введення в дію законодавчих актів та інших нормативно-правових документів, в яких відображаються інтереси, на захист яких орієнтовані закон і державна влада в кожну конкретну історичну епоху.

Прагнення України перебудувати земельні відносини в сільському господарстві і розвивати їх у відповідності із світовими стандартами, об'єктивно спонукало до формування адекватної системи земельних відносин, першочергово орієнтованої на формування повноправного господаря-власника землі на селі. Формування земельних відносин на ринкових засадах господарювання розпочалося із передачі державою значної частини площ сільськогосподарських угідь у приватну власність громадян, що на сьогоднішній день вимагає нових підходів щодо організації ефективної системи земельних відносин і їх регулювання.

Динамічний розвиток земельних відносин, які складалися у пореформений період у сільському господарстві вимагає поглибленого обґрунтування методичних підходів щодо державного регулювання відносин у використанні земель. На думку Ю.Д. Білика державне регулювання земельних відносин в сільському господарстві тим більше необхідне з урахуванням тих вітчизняних реалій, в умовах яких відбувається реформування і розвиток земельних відносин [13, с. 7].

Зважаючи на низку позитивних зрушень у системі земельних відносин варто вказати і на наявність суттєвих поки-що неврегульованих проблем, а саме:

– відсутність належної законодавчої бази, яка б у повній мірі відповідала сучасним вимогам щодо ефективного використання земель сільськогосподарського призначення;

– законодавча неврегульованість рентних земельних відносин, внаслідок чого значна частина створюваної у сільському господарстві земельної ренти не потрапляє на розширене відтворення зазначеної галузі;

– відсутність дієвого мотиваційного механізму у здійсненні сільськогосподарської діяльності у зв'язку із не включенням землі як капіталу до економічного обороту сільськогосподарських підприємств;

– неврегульованість ефективного розвитку орендних земельних відносин, що гальмує залучення інвестиційних ресурсів у аграрний сектор економіки України;

– відсутність законодавчого забезпечення запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення та формування належної інфраструктури;

– невідповідність діючої нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель ринковим цінам;

– недотримання більшістю сільськогосподарських підприємств у процесі здійснення господарської діяльності вимог щодо раціонального використання та охорони земель;

– не належний рівень державної підтримки сільськогосподарських товаровиробників.

Таким чином, на сьогоднішній день важливу роль у системі земельних відносин відіграє проблема їхнього ефективного розвитку та регулювання. Так, на нашу думку, механізм регулювання земельних відносин необхідно розглядати з позиції об'єктивно притаманних йому аспектів, а саме: політичного, економічного, екологічного і правового. Саме такий підхід спроможний теоретично чітко розмежувати вплив політики, економіки, екології

і права на формування та розвиток земельних відносин в умовах трансформації форм власності та господарювання, так як ці фактори тісно взаємодіють між собою.

1.2. Організаційно-економічні засади еволюції подальшого розвитку земельних відносин

Сьогодні українське суспільство очікує позитивного врегулювання складних економічних і соціальних проблем, що склалися в сільському господарстві України та в межах сільських територій. Незважаючи на здійснення низки важливих організаційно-економічних і правових заходів, пов'язаних із переходом до приватної власності на землю, передачею її у власність селян, формуванням господарських структур ринкового типу й досягнення на цій основі певних позитивних зрушень, сільське господарство вже тривалий час перебуває у критичному стані.

Як свідчить історія, земельні відносини постійно зазнавали і зазнають на сьогоднішній день структурних змін. На початку 1990 років більшість вітчизняних учених схилялися до думки, що система земельних відносин, яка функціонує тільки на державній власності на землю, в певній мірі перешкоджає формуванню умов для більш ефективного використання земельних угідь, робочої сили, а також матеріальних ресурсів. Пізніше ці припущення були включені до системи передумов щодо доцільності здійснення земельної реформи у нашій країні, як невід'ємної складової аграрної реформи.

Зазначимо, що в Україні, в період її перебування у складі колишнього СРСР, земля була націоналізована, а її єдиним власником була держава. Згідно із законодавчою системою СРСР, земля, її надра, води та ліси були у винятковій власності держави (ст. 11 Конституції УРСР від 20 квітня 1978 року). До проведення аграрної реформи, в тому числі і земельної, спонукало й те, що у дореформений період у сільському господарстві одержали розвиток

прогресивні процеси і явища, які завершувались безрезультативно, навіть у економічно міцних сільськогосподарських підприємствах.

Зважаючи на відсутність приватної власності на землю, та неупереджено розглядаючи проблему доцільності або невиправданості проведення земельної реформи у дорадянський період, на нашу думку, єдино правильно виходити з того, що рано чи пізно вона мала відбутися. Назрілі питання щодо нових підходів організації раціонального використання землі, її охорони та перебудови земельних відносин з орієнтацією на ринок проявилися у прийнятті Постанови Верховної Ради Української РСР «Про земельну реформу» у 1990 році, яка з плином часу доповнилася іншими нормативними актами. Зокрема, в останній проголошено, що з 15 березня 1991 року всі землі України є об'єктом земельної реформи. Відомі українські вчені М.В. Зубець і В.В. Юрчишин вважають, що із суспільно-політичної точки зору проведення аграрної і земельної реформ виправдано розглядати як винятково важливе явище, яке стало можливим за ініціативи найвищих структур державної влади і має бути віднесене до здобутків дорадянського розвитку сільського господарства країни [215, с. 9].

Зауважимо, що на території України раніше вже проводилися земельні реформи, зокрема:

1. Земельна реформа 1861 року. У результаті здійснення даної реформи скасували кріпосне право, натомість селяни мали можливість отримати землю в общинну власність, у більшості випадків за викуп.

2. Столипінська реформа 1906-1912 років. Зазначена реформа передбачала відміну общинної власності на землю і передачу землі власне селянам.

3. Земельна реформа 1917 року. Результатом якої стало скасування приватної власності на всі землі, тобто відбулася націоналізація землі.

На сьогоднішній день в Україні практично завершена четверта земельна реформа, основне завдання якої полягало у передачі землі із державної у приватну власність (денаціоналізація землі). Отже, завдання останньої

земельної реформи були дещо схожими із Столипінською реформою, зокрема ті, що стосуються встановлення приватної форми власності на землю.

Проте, в цілому, земельна реформа 1990 року відрізнялася від усіх попередніх. Адже вона була невід'ємним елементом аграрної реформи, в контексті якої реформуванню підлягали відносини власності на матеріальні та технічні засоби виробництва, а також інші складові функціонування аграрного сектора економіки України.

У діючому законодавстві України не приведено визначення поняття «земельна реформа». На думку професора В.Г. Андрійчука, земельна реформа – це комплекс заходів – правових, соціально-економічних, технічних та організаційних, направлених на перебудову земельних відносин через роздержавлення земель, утвердження різних форм власності на неї та розвиток нових організаційних форм господарювання на селі, що функціонують на основі приватної власності [5, с. 181].

Інші учені схиляються до думки, що земельна реформа є невід'ємною складовою економічних, соціальних, науково-технічних та організаційних змін у суспільстві та системі земельних відносин. Частково погоджуючись із таким підходом до розуміння сутності земельної реформи як суспільного явища, вважаємо, що проведення земельної реформи передбачає не тільки перетворення суспільних земельних відносин, але й утвердження нових за змістом земельних відносин.

Організація робіт із проведення земельної реформи здійснювалася Державним комітетом України у справах земельних ресурсів, Республіканським комітетом автономної республіки Крим у справах земельних ресурсів і єдиного кадастру, обласними, Київським та Севастопольським міськими управліннями, районними відділами земельних ресурсів.

У Постанові Верховної Ради Української РСР від 18 грудня 1990 року «Про земельну реформу» зазначалося, що основним завданням земельної реформи є перерозподіл сільськогосподарських земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також надання їх у

користування громадянам, підприємствам, установам та організаціям. Однак, проаналізувавши чинне законодавство, яке стосується здійснення реформування системи земельних відносин, можна виокремити наступні завдання земельної реформи:

1) встановлення різних форм власності і господарювання на землі та забезпечення їх рівноправного розвитку;

2) підвищення рівня ефективності використання сільськогосподарських земель;

3) запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення;

4) поліпшення природного стану земель всіх категорій;

5) створення ефективного механізму щодо раціонального використання та охорони сільськогосподарських земель;

6) нормативно-правове регулювання земельної реформи і пореформених земельних відносин.

Одним із найголовніших завдань земельної реформи в Україні було формування реального господаря-власника і землекористувача. Зокрема, у Земельному кодексі України вказано, що право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками [77, с. 27]. Відтак, право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, Земельного кодексу України, а також інших законів, що видаються відповідно до них [77, с. 27].

Поняття власності на землю у системі земельних відносин є одним із домінуючих у наукових дослідженнях. Ще Арістотель (384-322 рр. до н.е.) у своїй праці «Політика», досліджуючи основи побудови права держави, особливого значення надавав питанням власності. Він розглядав власність як спільну і не спільну. Зокрема, припускаючи можливість існування спільної власності у сільському господарстві, тобто спільні земельні угіддя і результати праці, він передбачав, що така власність сприятиме постійним конфліктам і невдоволенням між людьми. «То оскільки рівності в праці і одержуваної від неї результату провести неможливо – навпаки, писав він, - відносини тут

нерівні, то неминуче викликають нарікання ті, хто багато пожинає чи багато одержує, хоча і мало працює, у тих, хто менше одержує, а працює більше [8, с. 409-410]. Взагалі нелегко жити разом і брати спільну участь у всьому, що стосується людських взаємовідносин, а в даному випадку особливо» [8, с. 409-410]. «Ті , хто чим-небудь володіє і користується спільно, сваряться один з одним значно більше тих, хто має приватну власність» [8, с. 411].

Переваги щодо існування приватної форми власності на землю домінують і у інших працях відомих українських економістів: «Основа цивілізованого господарювання – приватний власник, який, одержавши землю, майно і відповідні «правила гри», має працювати самостійно і не потребує додаткових втручань у господарські процеси»; «Поки що в наших умовах приватна власність – тільки половина справи. Господар формується не один рік, а ефективний господар – не одне покоління»; «Але держава - за власника, який самостійно ризикує і господарює» [91, с. 71]. Отже, встановлення приватної форми власності на землю повинно сприяти більш ефективному і раціональному використанню земельних ресурсів.

Здійснення земельної реформи в Україні передбачало поетапну реалізацію комплексу тактичних і стратегічних організаційно-економічних заходів, які повинні були забезпечити перехід до нової системи земельних відносин (рис. 1.4).

Перший етап передбачав виконання наступних завдань:

– правове та науково-методичне забезпечення здійснення земельної реформи в Україні;

– проведення роздержавлення земель із відведенням окремих категорій земель до державної власності;

– безоплатну передачу земель у колективну та приватну власність за згодою двох сторін та у відповідності до проектів здійснення роздержавлення та приватизації, з метою ефективного їх використання. Адже земля повинна належати тим, хто її обробляє.

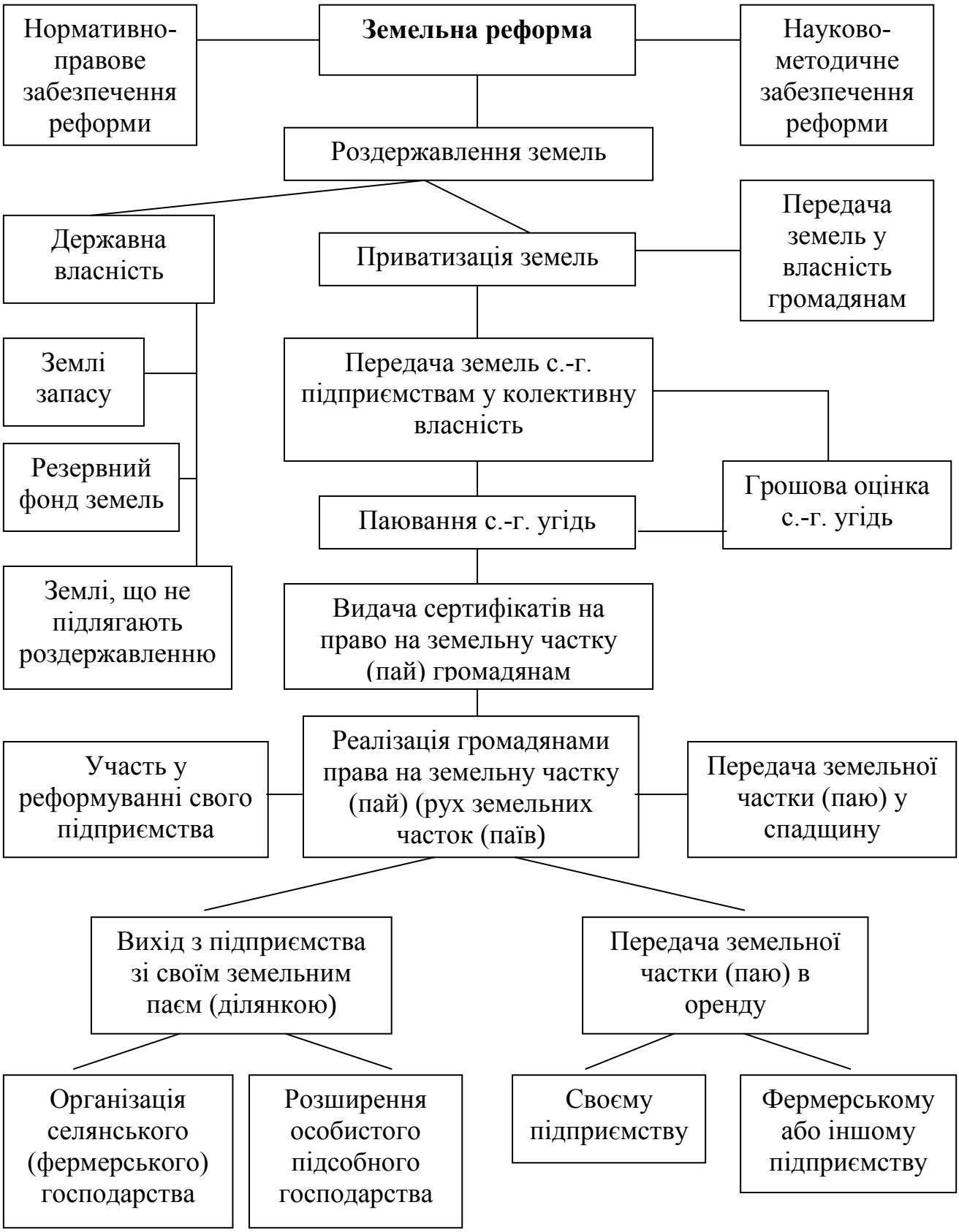


Рис 1.4 Організаційна схема проведеного реформування земельних відносин в Україні

Примітка: [206, с. 149].

Отже, на першому етапі земельної реформи відбувся перехід від адміністративно-планових до ринкових відносин в аграрному секторі, який характеризувався законодавчим визнанням, поряд з державною, колективної та приватної власності на землю; створенням правового поля та умов для реформування економічних відносин на селі шляхом демонополізації державної власності; проведенням приватизації державного майна і землі; формування реального господаря-власника на селі; розвиток вільного підприємництва; створення належних умов для прибуткового господарювання сільськогосподарських підприємств, що у свою чергу, повинно забезпечити підвищення рівня життя людей у сільській місцевості та продовольчої безпеки в Україні.

Процеси приватизації сільськогосподарських земель в основному проводилися у двох формах: 1) відбулася передача сільськогосподарських угідь у приватну власність громадянам, з метою ведення особистих селянських господарств; 2) громадяни отримали у приватну власність і користування із земель запасу та земель резервного фонду сільськогосподарські угіддя для ведення фермерських господарств.

Також держава забезпечила виконання системи заходів, спрямованих на закріплення за всіма суб'єктами сільськогосподарських підприємств статусу власників сільськогосподарських угідь, що раніше були у користуванні цих же підприємств.

Процес приватизації забезпечив безоплатну передачу селянам сільськогосподарських угідь, які раніше знаходилися у державній власності. У 1990 році було запроваджено інститут володіння землею, на основі якого громадяни отримали право передачі наданих їм у довічне володіння земельних ділянок своїм спадкоємцям. Таким чином, здійснення перетворень на першому етапі земельної реформи призвело до скасування монополії великих підприємств (колгоспів, радгоспів) у сфері сільськогосподарського виробництва. Відповідно на цій основі сформувалися передумови для розвитку конкуренції та багатоукладності у сільському господарстві нашої країни.

Правовим підґрунтям першого етапу земельної реформи став Закон України «Про форми власності на землю», прийнятий Верховною Радою України у січні 1992 року та Декрет Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок».

Варто зауважити, що суттєвий внесок у здійснення першого етапу реформування земельних відносин, зокрема напрацювання нормативно-правової та науково-методичної бази, зробили вітчизняні учені економісти-аграрники, народні депутати, фахівці.

Другий етап земельної реформи зумовив такі зміни в сфері земельних відносин:

– відбувся «умовний» поділ земель колективної власності на земельні частки (паї). Власники останніх отримали сертифікат на право власності на земельну частку (пай);

– селяни-власники земельних часток (паїв) одержали право розпорядження останніми у відповідності до чинного законодавства;

– власникам земельних часток (паїв), надавалося право вільного виходу із колективного сільськогосподарського підприємства з власною земельною часткою (паєм) із подальшим її виділенням в натурі (на місцевості) та видачею державного акта на право приватної власності на землю. При цьому було закріплено положення щодо розпорядження отриманою земельною ділянкою у відповідності до її цільового призначення.

Зазначимо, що земельний пайовий фонд сформували сільськогосподарські угіддя, які були раніше передані у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям. Для забезпечення соціальної справедливості до нього мала включатись також площа земельної ділянки, надана для ведення особистого підсобного господарства, яка припадає на пайовика, визначена із розрахунку на кожного члена сім'ї. Однак, при остаточному розподілі земельного пайового фонду між членами колективних сільськогосподарських підприємств, розрахунки щодо наявності земельної ділянки на окремого члена сім'ї не проводилися.

На другому етапі реформування земельних відносин відбулося формування пайового земельного фонду, який розподілявся між членами колективних сільськогосподарських підприємств і організацій, включаючи пенсіонерів з їх числа, на земельні частки (паї), в їх умовних (кадастрових) гектарах, із зазначенням їх вартості, та із можливістю подальшого виділення земельної ділянки у натурі (на місцевості), з видачею на них відповідного документа – сертифіката, а пізніше державного акта на право на земельну частку (пай).

В результаті майже 6 млн. громадян України, які були членами близько 11000 КСП, отримали сертифікати на право на земельну частку (пай), які пізніше були замінені на державні акти на право приватної власності на землю. Також було передбачено заходи щодо прискорення передачі у колективну власність земель колективним сільськогосподарським кооперативам, господарським акціонерним товариствам, які у свою чергу підлягають розподілу серед членів колективів, пенсіонерів з їх числа на земельні частки (паї) без виділення в натурі. Базове напрацювання щодо визначення членам колективних сільськогосподарських підприємств земельної частки (паю) відбулося протягом 1995-1996 років. Це повинно було забезпечити становлення селянських (фермерських) господарств. За кожним членом колективного та іншого недержавного сільськогосподарського підприємства, який одержав сертифікат на право на земельну частку (пай), зберігається право безперешкодного виходу з нього та одержання земельної ділянки у натурі (на місцевості) виходячи з вартості та кількості умовних (кадастрових) гектарів земельної частки (паю), вказаних у сертифікаті.

Правовою підставою реалізації цього етапу земельного реформування були Укази Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 року та «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» у 1995 році.

Історичною подією стало прийняття 28 червня 1996 року нової Конституції України, яка покликана законодавчо гарантувати права власності на землю. Крім того, виникла необхідність правового врегулювання орендних земельних відносин. Тому Верховною Радою України 6 жовтня 1998 року було прийнято Закон України «Про оренду землі». Даний закон регулює всі питання оренди земельних ділянок, у тому числі й оренду сільськогосподарських земель. Із 1 січня 1999 року в Україні запроваджено фіксований сільськогосподарський податок на землю. Таким чином, на основі прийняття вищезазначеного Закону в Україні «сформовано додатковий важіль підтримки селян – орендну плату» [32, с. 59].

Після здійснення вищезазначених заходів, розпочався третій етап реформування земельних відносин, який передбачав:

– створення на базі колективних та недержавних сільськогосподарських підприємств нових агроформувань ринкового спрямування;

– формування передумов для створення і подальшого ефективного розвитку ринку сільськогосподарських земель та його інфраструктури;

– організацію належного державного контролю за формуванням і функціонуванням ринку земель сільськогосподарського призначення, їх екологічним станом та раціональним використанням.

Вихід Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 3 грудня 1999 року сформував правову основу реалізації третього етапу земельної реформи. Метою даного Указу була ліквідація колективних сільськогосподарських підприємств і трансформація існуючих колективних сільськогосподарських підприємств в такі організаційні форми, в яких права власності набули б більшої значимості.

У результаті реалізації вищенаведеного Указу, на базі колективних та інших недержавних сільськогосподарських підприємств, у тому числі створених на базі радгоспів, були сформовані кооперативи, товариства, об’єднання, селянські спілки, приватні та приватно-орендні підприємства,

селянські (фермерські) господарства. Однак, для здійснення на селі таких реорганізацій, не було розроблено належної науково-теоретичної концепції трансформаційних перетворень, що призвело до наступних помилок:

– знищення матеріально-технічної бази підприємств, а також колгоспів та радгоспів;

– значного подрібнення господарств, і формування на цій основі неконкурентоспроможних структур, які не мають можливості і не здатні використовувати сучасні досягнення науково-технічного прогресу;

– руйнування кооперації як головного напряму аграрних трансформацій на селі;

– стихійного формування системи фермерського руху, без державної концепції і програми його розвитку, які забезпечували б його ефективне функціонування, а також надавали соціальну стабільність фермерів у сільському середовищі.

Процеси цього етапу показали, що паювання земель ще не перетворило членів КСП у власників, реальних господарів землі і майна своїх підприємств. Це тільки поклало початок реформування колективних сільськогосподарських підприємств. Зокрема, в результаті здійснення паювання земель колективних сільськогосподарських підприємств його члени отримали сертифікат, що засвідчував право на земельну частку (пай), який давав можливість на засадах приватної власності на землю з одного боку, та колективній формі організації сільськогосподарського виробництва – з іншого, сформувати ринкові сільськогосподарські підприємства. Передбачалося, що оренда сільськогосподарських земель створить умови власникам земельних часток (паїв) для передачі земель більш ефективному і надійному господареві або сприятиме створенню кооперативів ринкового типу. Однак відсутність належного правового регулювання земельних орендних відносин сповільнила процеси реорганізації КСП у ринкові формування. В умовах господарської невизначеності колективні сільськогосподарські підприємства не могли ефективно господарювати на землі.

З метою завершення земельної реформи в Україні, Президент України своїм Указом від 30 травня 2001 року схвалив «Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 рр.». Цим Указом визначені основні напрями державної політики у сфері регулювання земельних відносин, забезпечення подальшого розвитку відносин власності на землю, розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення та кредитування під заставу землі, в тому числі іпотечного кредитування.

Для проведення земельної реформи була створена відповідна правова база, яка включала 39 Законів, 5 Постанов Верховної Ради України, 46 Постанов Кабінету Міністрів, 58 базових наказів Держкомзему, зареєстрованих у Мінюсті. Виконання вищезазначених нормативно-правових актів дало змогу здійснити більшість завдань вищезазначених етапів земельної реформи в Україні.

Важливими підвалинами реформування всієї системи життя суспільства стали процеси роздержавлення і приватизації. В більшості випадків дані поняття сприймаються як тотожні, однак за змістом це абсолютно різні поняття. Варто зазначити, що провідні вчені, аналізуючи поняття «роздержавлення економіки», здебільшого наголошують на структурних змінах методів впливу держави на господарські процеси, шляхом їх звільнення від державного управління. На думку російського вченого А. Бусигіна, роздержавлення економіки, це відчуження держави від економічної діяльності, зміна держави-власника, перехід від тоталітаризму, адміністративно-бюрократичних методів впливу на економіку до демократичних. Проте, деякі учені трактують роздержавлення як процес трансформації державної власності у комунальну чи приватну форми власності. Відповідно приватизацію розуміють як перехід державної власності за відповідну плату або безоплатно у приватну власність [15, с. 30]. Таким чином, з вищезазначеного можна зробити висновок, що під поняттям «роздержавлення» слід розуміти так звану «заміну» державної економіки на багатоукладну. Відповідно процеси приватизації стали

основним підґрунтям для переходу від планово-розподільчої до ринкової економіки господарювання.

Зауважимо, що поняття «роздержавлення» і «приватизація» розглядаються як одне ціле і невід'ємна складова. Із поняттям «роздержавлення» пов'язують структурні зміни в системі управління економікою на основі державної власності, що в кінцевому результаті сприятиме формуванню основних засад здійснення господарської діяльності в умовах ринку. У свою чергу під поняттям «приватизація» слід розуміти проведення роздержавлення шляхом заміни власника матеріальних благ. Таким чином, метою функціонування даних процесів є вихід економіки країни із кризового стану, що є особливо актуальним на сьогоднішній день.

Основними завданнями роздержавлення власності є відновлення стабільних економічних відносин між товаровиробниками, а також підвищення рівня ефективності виробництва. Основна мета приватизації полягає у забезпеченні передачі прав власності на державне майно, майно окремих підприємств, інших майнових комплексів на користь фізичних осіб та їх господарських об'єднань у приватну власність. З одного боку цілі та зміст роздержавлення полягають у скасуванні державної монополії, тобто наданні економічним відносинам певної самостійності, що у свою чергу, повинно сприяти економічному зростанню. У відповідності із таким підходом, процес роздержавлення включає: якісно новий зміст системи відносин власності; скасування виключної державної монополії, шляхом перетворення системи державної власності; заміну адміністративних господарських зв'язків ринковими відносинами; запровадження ринкової економіки господарювання [15, с. 30]. Отже, роздержавлення власності – це багатогранний процес зменшення повноважень держави щодо управління економічними об'єктами, що базується на передачі частини державної власності у комунальну та приватну, а також передачі низки повноважень державних органів окремим підприємствам. Мається на увазі економічне відокремлення підприємств від держави, під час якого відбувається як зміна суб'єкта власності так і її форми.

Останніми роками в Україні нагромаджено певний вітчизняний досвід формування і розвитку земельних відносин. Проте вважати його достатнім не можна. Тому ведеться активний пошук підходів до його удосконалення, у тому числі з використанням зарубіжної практики, де земельні відносини мають давню історію і великий арсенал механізмів їх регулювання. Вважаємо, що за умов заінтересованості й умілого використання такий досвід в змозі допомогти нашій країні вивести земельні відносини на істотно вищий рівень розвитку, а також забезпечити підвищення економічної віддачі.

На нашу думку, значну, але ще не в повній мірі вивчену і досліджену українськими вченими, цінність має теоретична база реформ і трансформацій зарубіжних країн. На цьому постійно акцентував увагу прихильник системного підходу академік М. Павловський. Як стверджував Курт Левін, «немає нічого практичнішого, ніж добра теорія», тому ще з часів Д. Рікардо і Р. Кантільйона економічні зміни та державна політика спиралися на теоретичну базу, а економічні дискусії супроводжували скільки-небудь значущі економічні новації [33, с. 79].

Зокрема, відомі дослідники Світового банку К. Маркус і Д. Свіннен, аналізуючи перебіг аграрної реформи в країнах постсоціалістичного табору, виділили три моделі реформування сільського господарства: «російську», «центральноєвропейську», та «китайську» [86, с. 144]. Не заглиблюючись в конкретне змістовне наповнення реформ, ці дослідники виявили суттєві відмінності у співвідношенні темпів змін багатьох показників і прояву чітких тенденцій. Однак українське сільське господарство не потрапило в сферу дії «центральноєвропейської моделі», і фактично весь час відбувалось маневрування між «російською» та «центральноєвропейською моделлю». Звичайно, для цього були досить суттєві суб'єктивні та об'єктивні причини. Якщо «російська» модель вважалася менш руйнівною та поступовою, то «центральноєвропейська» давала чіткі орієнтири до бажаних змін. Однак нині, коли дедалі чіткіше постає питання орієнтації економіки України на інтеграцію в Європейський Союз, є потреба порівняти хід, завдання та проміжні

результати аграрної реформи України з такою стратегічною інтеграційною метою.

Досвід зарубіжних країн свідчить, що перехід від адміністративних методів управління до ринкових не може бути раптовим, «шоковим». Потрібен досить тривалий період існування змішаної економіки з поступовим послабленням жорстких адміністративних методів управління [13, с. 24].

На основі порівняльного аналізу реальним стає виявлення конкретних переваг щодо проведення аграрних реформ у зарубіжних країнах, які забезпечили їм, порівняно з Україною, вищу ефективність земельних перетворень, а також визначення на цій основі, практичних шляхів використання у нас відповідного зарубіжного досвіду.

Важливо зазначити, що будь-якого загального «сценарію» або тим більше загальних «рецептів» аграрного реформування зарубіжні країни не мали. Усі вони істотно відрізнялися за стартовими умовами, тобто загальним рівнем економічного розвитку, формами землеволодіння, землекористування і господарювання. Так, у Польщі переважала приватна власність на землю та індивідуальне виробництво, були елементи ринку сільськогосподарських земель. Що стосується Угорщини, то вона перед реформами мала розвинутий аграрний сектор, який характеризувався тісними горизонтальними і вертикальними інтеграційними зв’язками у рамках індустріально-виробничих систем. Сільське господарство Східної Німеччини (колишньої НДР) характеризувалося високою концентрацією вузькоспеціалізованого виробництва. Тут середній розмір господарства в суспільному секторі становив 4,9 тис. га землі (проти 19 га у розрахунку на 1 ферму у ФРН) [94, с. 74]. Аграрне виробництво Румунії було менш продуктивним і відзначалося нижчим рівнем інтенсивності. Проте, в усіх цих державах було єдине розуміння реформування не як удосконалення соціалістичної системи шляхом її поступового насичення елементами ринкових відносин, а як переходу до ринкової економіки з приватною власністю на більшу частину суспільного багатства, економічною свободою товаровиробників і лібералізацією обмінних

процесів. В основу реформаторської ідеології вони поклали посилення мотивації сільськогосподарських виробників за рахунок приватного інтересу.

Особливої уваги заслуговує досвід аграрного господарювання в Угорщині, де мала місце зважена державна політика щодо питання масової колективізації угорського села. Як відомо, колективізація тут здійснювалася шляхом створення кооперативів. Особливістю колективізації в Угорщині (1957-1985) було те, що наділи, які в сукупності складали загальні земельні фонди сільськогосподарських кооперативів, залишилися в юридичній власності селян, які були зацікавлені в кооперуванні ще й тому, що частина доходів від господарської діяльності кооперативів розподілялася серед селян пропорційно розмірам їхніх ділянок у землекористуванні господарств. Ще однією особливістю було те, що держава на досить високому рівні забезпечувала і підтримувала розвиток присадибних особистих господарств населення. Зауважимо, що на завершальному етапі колективізації в Угорщині близько 12% сільськогосподарських угідь належали особистим підсобним господарствам населення, на яких відповідно здійснювали виробництво 25% продукції рослинництва і 60% тваринництва. Варто зауважити, що лише Угорщина, із всіх країн соціалістичного табору, в період колективізації сільського господарства не зазнала суттєвого скорочення виробництва сільськогосподарської продукції [11, с. 132-133].

Деякі аспекти розвитку земельних відносин у Німеччині дещо відображають події в українському сільському господарстві. Зокрема, одним із прикладів слугують окремі аспекти аграрних перетворень у Східній Німеччині після її об’єднання в єдину державу. Внаслідок прийняття у Німеччині Закону «Про адаптацію» відбулася ліквідація державних господарств та сільськогосподарських кооперативів. Також даним Законом обумовлювалися основні принципи проведення земельної реформи у сільському господарстві переважно на території колишньої НДР. Селянам надавалося право самостійного вибору організаційно-правових форм господарювання на землі. Однак, здійснення реформування земельних відносин у Східній Німеччині в

порівнянні із Україною має деякі відмінності, які полягають у тому, що у відповідності до Закону «Про адаптацію» селяни, які були членами кооперативів або працівниками державних сільськогосподарських підприємств, одночасно вважалися й земельними власниками, так як земля в колишній НДР при створенні останніх не була націоналізованою. Також селяни, як дійсні власники землі, що працювали у господарствах, крім заробітної плати отримували на свою земельну частку певну доплату (так звану орендну плату за використання землі). Таким чином, в результаті припинення діяльності кооперативів, селяни отримали першочергове право власності на землю, ставали безпосередніми власниками своїх земельних ділянок [11, с. 135].

Таким чином, витриманий і зважений підхід з боку держави щодо проведення земельної реформи у Східній Німеччині, яка ґрунтувалася в основному на інтересах селян, сприяв зростанню обсягів виробництва сільськогосподарської продукції і зниженню цін на неї.

У Німеччині найпоширенішою формою функціонування дрібного і середнього бізнесу є індивідуальна фірма, де підприємство перебуває у власності однієї особи. Поряд з цим, тут досить розвинута виробнича кооперація, деякі з кооперативів схожі на наші колишні великі за розмірами КСП.

Сучасне право Німеччини забороняє подрібнення селянських господарств і земельних ділянок при успадкуванні та при будь-яких інших змінах власників, як і використання сільськогосподарських угідь не за цільовим призначенням або непродуктивно; передбачає державний контроль за операціями, пов’язаними з відчуженням, купівлею та продажем ділянок. Доречно зазначити, що в Німеччині широко практикується оренда сільськогосподарських земель із подальшим її викупом, як правило, застосовується довгострокова оренда – 10 років і більше [209, с. 26].

Такі умови створюють перешкоду для нераціонального перерозподілу земель, тобто продажу її особам, які не займаються фермерською працею.

Узагальнюючи вищезазначене, можна відмітити, що у зарубіжних країнах економічні передумови і механізми для ефективного функціонування аграрного сектора створювалися шляхом державного регулювання внутрішнього аграрного ринку з використанням переважно грошових і товарних інтервенцій. Певна увага приділялася також механізмам забезпечення платоспроможності товаровиробників за допомогою пільгового кредитування. Важливо підкреслити, що проблема стабілізації сільськогосподарського ринку почала вирішуватися на другий-третій рік аграрних реформ за рахунок державних коштів. На наш погляд, саме цю частину досвіду зарубіжних країн у реформуванні аграрного сектора слід використати в Україні.

Отже, оцінюючи досвід проведення земельних реформ в країнах Центральної і Східної Європи, можна зробити висновки, що українське сільське господарство на даному етапі господарювання потребує чіткого визначення концептуальних засад подальшого ефективного розвитку. Для будь-якої структурної зміни важливими є визначення основних завдань, стратегічних і поточних цілей та прийнятних засобів їх досягнення. На жаль, практика українського аграрного реформування містить чимало заяв декларативного характеру: «реформа вступила у новий етап», «розпочато концептуально новий етап», «досягнуто цілі реформування», «реформи набули нового змісту» тощо, неодноразовими були спроби напрацювання нової парадигми або програми. Однак, жодна з них не відповідає критеріям концептуального документа, хоча б з огляду на такі критерії:

– нормативно-законодавче оформлення і схвалення;

– єдність і цілісність із загальною трансформацією економічної системи;

– ресурсне забезпечення та наявність плану дій;

– чіткість і структурованість викладу, програмний характер.

Таким чином, напрацьований досвід держав Центральної і Східної Європи наштовхує на думку про необхідність здійснення системи заходів, які б сприяли ефективному розвитку системи земельних відносин. Адже чим довше

зберігатиметься пасивна, вичікувальна позиція уряду, тим гірше для справи – селян, держави і самих владних структур.

Проведений теоретичний аналіз щодо реформування земельних відносин у окремих зарубіжних країнах, свідчить про доцільність напрацювань та зауважень українських учених щодо проведення земельної реформи в Україні, а також схиляє до формування наступних висновків:

– процеси приватизації сільськогосподарських земель були невід'ємною складовою частиною здійснення земельних реформ у переважній більшості зарубіжних країн;

– сільськогосподарські кооперативи є наймасовішою формою колективного господарювання, основною базою яких є приватна власність на землю їхніх членів. В останні роки в сільськогосподарських кооперативах відстежується тенденція щодо зменшення середнього розміру площі сільськогосподарських земель;

– збільшується загальна кількість фермерських господарств, однак вони мають у користуванні в середньому лише 2-18 га сільськогосподарських угідь. Також поступово зростає кількість сільськогосподарських підприємств сімейного типу, а також підприємств, які господарюють на орендованій землі;

– в Угорщині зосереджена велика кількість сільськогосподарських підприємств сімейного типу. Однак і за таких умов господарювання здійснюється належний контроль за ефективним використанням сільськогосподарських угідь як власниками так і орендарями земель;

– право приватної власності на землю у постсоціалістичних країнах є обмеженим, а також відсутні «вільний» ринок сільськогосподарських земель та безконтрольні операції відносно придбання – продажу – перепродажу сільськогосподарських земель.

Аналіз зарубіжного досвіду щодо проведення аграрних реформ та перетворень у сільському господарстві розвинутих країн свідчить, що переважна більшість тенденцій, які стосуються безпосередньо проведення

земельних реформ, є надзвичайно актуальними для аналогічних процесів, що мали і мають місце в незалежній Україні.

Сьогодні є очевидним, що на всіх етапах будь-яких трансформаційних процесів надзвичайно важливою є державна підтримка, без якої село не спроможне вирішувати завдання, що в цілому стосуються всього суспільства. Це, в першу чергу, вимагає забезпечення системи сталого державного фінансування сільськогосподарського виробництва та поступове збільшення його розмірів. У зарубіжних високо розвинутих країнах державне регулювання розвитку сільського господарства займає першочергове значення, зокрема, обов'язковою є система дотування виробництва основних продуктів харчування для населення та запроваджена раціональна система оподаткування. Також держава сприяє погашенню заборгованості сільськогосподарських підприємств по кредитах, відстроченню внесення боргових платежів і здійснює зважений підхід щодо підвищення цін на сільськогосподарську продукцію.

Вважаємо, що ефективний і сталий розвиток українського села на сучасному етапі господарювання потребує фундаментальної перебудови усіх сфер суспільного життя, а також врегулювання дискусійних питань щодо власності, володіння, використання та розпорядження земельними ресурсами. Відтак особливу увагу слід звернути на зарубіжний досвід реформування земельних відносин та проаналізувати допущені помилки попередніх земельних реформ на території України. Виконання цих умов дозволить сформувати менталітет реального селянина-власника.

Надзвичайно актуальними на сьогоднішній день є питання щодо запровадження повноцінного ринку сільськогосподарських земель, що надасть землі статусу товару. З іншого боку це викликає побоювання у селян того, що земля – наше основне національне багатство, стане власністю іноземних громадян. За таких умов доцільно перейняти досвід Польщі, яка у свій час прийняла закон купівлі-продажу землі, який дозволив встановити суворий державний контроль за дотриманням його основних положень зі сторони державних органів, внаслідок чого вдалося уникнути масового скуповування

польських земельних угідь. Натомість у сільському господарстві почали застосовувати передові інноваційні технології та залучати необхідний для цього обсяг інвестицій. Таким чином, замість масового скуповування земельних ресурсів іноземні громадяни почали вкладати кошти у виробництво сільськогосподарської продукції. В кінцевому результаті це сприяло піднесенню економічної ефективності сільськогосподарського виробництва та значному оновленню агротехнічних засобів господарювання [11 с. 137].

Внаслідок проведення реформування земельних відносин у нашому суспільстві сформувалися основні засади подальшого ефективного розвитку сільського господарства, які передбачають рівноправний розвиток всіх форм господарювання на селі. Таким чином, для забезпечення подальшого ефективного та еколого-зрівноваженого розвитку земельних відносин особливу увагу слід приділити збільшенню обсягів їх фінансування, оскільки останні суттєво впливають на соціально-економічний розвиток аграрного сектору економіки України.

У результаті нашого дослідження ми прийшли до висновку, що здійснення земельної реформи не призвело до ефективного функціонування сільськогосподарського землекористування, підвищення раціонального використання й охорони земель. А відтак, вирішення проблеми подальшого ефективного розвитку земельних відносин в ринкових умовах господарювання потребує застосування комплексного підходу на основі їх розгляду як складової інших економічних реформ нашої країни.

1.3 Методичні підходи дослідження земельних відносин у ринковому середовищі

Процес пізнання, як основа будь-якого наукового дослідження, є складним і вимагає концептуального підходу на основі певної методології.

Методологія походить від грецького слова methodes – пізнання, і logos – вчення. Отже, це вчення про методи дослідження, про правила мислення безпосередньо при створенні теорії науки [102, с. 63].

В свою чергу складність, багатогранність будь-якої наукової проблеми вимагає відповідної методики дослідження. Методика – це вчення про особливості застосування окремого методу чи системи методів [102, с. 64]. Методика є системною сукупністю прийомів дослідження, системою правил використання методів, прийомів, і техніки дослідження. У наукових виданнях зазначено, що методика – це конкретизація методу у формі інструкцій, правил дій, чіткого опису прийомів і способів дослідження [48, с. 353].

Вибір конкретних методів дослідження диктується характером матеріалу, умовами і метою конкретного дослідження [102, с. 64]. Методи - це впорядкована система, в якій визначається їх місце відповідно до конкретного етапу дослідження, використання технічних прийомів і проведення операцій з теоретичним і практичним матеріалом у визначеній послідовності [102, с. 64]. Адже дослідження конкретних економічних явищ, процесів вимагають ґрунтовного усвідомлення їх суті і основних тенденцій формування і розвитку.

Методологічним підґрунтям нашого дисертаційного дослідження став діалектичний метод пізнання. Він розглядає процеси і системи у постійному русі, розвитку та взаємозв’язку. У даному дослідженні розглянуто систему земельних відносин, зокрема здійснення їх реформування та обґрунтування подальшого ефективного розвитку в умовах трансформації форм власності та господарювання.

Необхідним у дослідженні є історичний підхід. Тому коротко подаємо історію розвитку земельних відносин, яка в певній мірі впливає на їх сьогоднішній стан. Історичний метод вивчає стан певних явищ і процесів у тісному взаємозв’язку із розвитком суспільства. У процесі дослідження виявлено, що зміни, які відбулися у системі земельних відносин були неминучими, основним чинником яких була економічна ситуація, що склалася в Україні на той час.

Для проведення будь-якого дослідження початковим етапом є збір даних про об’єкт дослідження. Також у дисертаційній роботі нами застосовувалися різноманітні загальнонаукові методи дослідження, зокрема: спостереження, аналіз-синтез, системний аналіз, індукція-дедукція, абстрагування, аналогія, тощо.

Спостереження – це початковий етап емпіричного дослідження, який полягає у цілеспрямованому сприйнятті предметів і явищ дійсності для одержання безпосередніх даних про об’єкт пізнання. Отже, спостереження є науково-організованим процесом врахування фактів про явища і процеси, що відбуваються в економіці та збору на його основі масових початкових (вихідних) даних для подальшого дослідження [177, с. 113]. Метод спостереження дозволив нам проаналізувати всі етапи реформування та розвитку земельних відносин, починаючи із 1991 року і по сьогоднішній день.

Залежно від того, яким чином враховуються певні факти, що мають відношення до об’єкта дослідження, розрізняють поточні, періодичні та разові спостереження. Так, якщо у процесі спостереження систематично і постійно фіксуються факти у міру їх виникнення, воно характеризується як поточне регулярне спостереження. Іншим різновидом регулярного спостереження є періодичне, тобто таке, що повторюється через певні проміжки часу. Разове спостереження організовується із дотриманням загальних правил проведення спостережень, але є актом одномоментним, що не передбачає повторів, або постійного збору даних [177, с. 116]. Зокрема, у нашому дослідженні в більшій мірі використовувались поточні та періодичні спостереження, що дозволило зробити нам певні висновки і пропозиції щодо подальшого ефективного розвитку земельних відносин.

Особливо важливу роль у наукових дослідженнях посідають методи аналізу та синтезу. Аналіз – це спосіб наукового дослідження, за яким явище поділяється на окремі складові. Синтез передбачає дослідження явища в цілому, на основі об’єднання пов’язаних один з одним елементів в єдине ціле. Синтез дозволяє узагальнити поняття, закони і теорії [102, с. 69]. Застосування

у роботі аналізу й синтезу дозволило нам проаналізувати стан використання земель сільськогосподарського призначення, а також обґрунтувати низку раціональних шляхів формування, розвитку та вдосконалення земельних відносин в умовах трансформації форм власності та господарювання.

Оскільки земельні відносини являють собою відносно складне явище, вважаємо за необхідне застосування індуктивного пізнання, яке в свою чергу передбачає вивчення окремих елементів з метою пізнання всієї сукупності певного явища. Індукція – це метод, при якому за конкретними фактами і явищами встановлюються загальні принципи і закони [102, с. 69]. Прикладом є запровадження нових форм власності на землю, перерозподіл земельних ресурсів, основні показники їх використання, умови оренди земельних ділянок власників земельних часток (паїв), перспективи функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, тощо. Дедуктивний метод – це дослідження конкретного складного явища від загального до часткового [89, с. 69]. Дедукція – метод дослідження, який полягає у виведенні конкретних положень із загальних [89, с. 69]. Акцентуючи увагу на перерозподілі земельних ресурсів нами проводився аналіз господарської діяльності окремих категорій сільськогосподарських товаровиробників.

У наукових дослідженнях широко застосовують метод абстрагування, тобто відмову від другорядних фактів з метою зосередження на важливих особливостях явища, яке вивчається [102, с. 69]. У нашому випадку таким явищем є розвиток земельних відносин, а їх особливостями є ефективне й раціональне використання і охорона земельних ресурсів. Адже лише за таких умов господарювання можливе формування ринку земель сільськогосподарського призначення, а також запровадження аграрної іпотеки.

Одним із важливих методів наукового пізнання є аналогія, за допомогою якої одержують нові знання про об’єкти чи явища на основі того, що вони є подібні до інших. Рівень достовірності за аналогією залежить від кількості подібних ознак у порівняльних явищах. Також аналогія тісно пов’язана з моделюванням або модельним експериментом [102, с. 70]. В якості прикладу

використання методу аналогії є вивчення зарубіжного досвіду реформування земельних відносин, функціонування механізму оренди сільськогосподарських земель, створення ринку земель сільськогосподарського призначення і перспективи застосування даного позитивного досвіду в Україні.

З метою обґрунтування певних наукових припущень, що висуваються вперше, необхідним є застосування гіпотетичного методу. Гіпотетичний метод пізнання передбачає розробку наукової гіпотези, наукового передбачення, які мають елементи новизни і оригінальності на базі всіх основних методів [102, с. 70]. На сьогоднішній день яскравим прикладом цього є формування ринку сільськогосподарських земель, а також сподівання щодо ефективного його функціонування в ринкових умовах господарювання.

При вивченні складних, взаємопов’язаних проблем використовують системний метод дослідження. Особливо актуальним є його застосування щодо системи земельних відносин, яка є важливою складовою аграрної економіки. В основі системного аналізу лежить поняття системи, під якою розуміють сукупність багатьох об’єктів, які характеризуються раніше визначеними властивостями з фіксованими між ними відносинами. На основі цього поняття враховують зв’язки, проводиться кількісне порівняння всіх альтернатив, для того, щоб усвідомлено вибрати найліпше рішення, яке оцінюється за будь-яким критерієм [102, с. 70].

В свою чергу системний аналіз складається з чотирьох етапів. Перший - визначення об’єкта, цілей і завдань дослідження, а також критеріїв для вивчення і управління об’єктом. Неправильно поставлене завдання може звести нанівець всі результати наступного етапу аналізу. Під час другого етапу визначаються межі системи, її структура, об’єкти і процеси, що мають відношення до поставленої мети. Третій, основний етап системного аналізу, передбачає складання математичних моделей досліджуваної системи. На четвертому етапі отриману математичну модель аналізують і формують конкретні висновки [102, с. 70 - 71].

Від повноти та якості обробленої інформації залежить достовірність та аргументованість основних результатів дослідження. Недоліки при збиранні первинних матеріалів не можуть бути усунуті навіть найбільш досконалою їх обробкою [197, с. 43]. Для написання роботи використовувалися офіційні матеріали Держкомзему України, матеріали Державного комітету статистики України, Тернопільського обласного управління статистики, а також матеріали Головного управління сільського господарства і продовольства Тернопільської обласної державної адміністрації. Неможливо сформувати науково-обґрунтовані висновки тільки на основі первинної інформації, отриманої внаслідок статистичного спостереження. Для виявлення певних закономірностей явищ і процесів, а також їхнього розвитку на протязі певного періоду і простору, використовувалися групування, за допомогою яких впорядковувався первинний статистичний матеріал з метою проведення поглибленого аналізу.

Застосування методу статистичних групувань пояснюється в першу чергу мінливістю статистичної інформації під впливом часу та інших подібних чинників. Метод аналітичного групування полягає у тому, що певна сукупність розбивається на окремі групи за факторною ознакою, і відповідно по кожній з цих груп та по сукупності визначаються середні значення. Порівняння середніх значень факторної та результативної ознак дозволяє зробити певні висновки про наявність та напрямок взаємозв’язку між ними.

Для встановлення міри залежності орендної плати за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв) від грошової оцінки сільськогосподарських земель, а також можливості їх коригування використовували кореляційно-регресійний аналіз. Найважливішою характеристикою кореляційного зв’язку є ліній регресії, тобто функція, котра пов’язує середні значення прямої та залежної величини. Кореляційно-регресійна модель взаємозв’язку в загальному вигляді являє собою рівняння регресії.

Аналіз та обробка інформації у дисертаційному дослідженні здійснювалася також на основі наступних статистичних прийомів: графічного, розрахунку середніх та відносних величин, порівняння.

Обробка значної кількості інформації потребує належного оформлення даних. Цьому сприяє графічний спосіб, за допомогою якого можна представити основні результати статистичних спостережень у вигляді таблиць і рисунків, що значно полегшує сприйняття результатів дослідження, а також дозволяє виявити певні закономірності розвитку в досліджуваних явищах. На відміну від графічного способу, текстове подання інформації має певні недоліки: чималий обсяг матеріалу не спроможний сформувати чітке уявлення про конкретне масове явище.

У нашому дослідженні знайшли своє застосування методи абсолютних, відносних та середніх величин. Абсолютна статистична величина в загальному характеризує явища, виражає чисельність сукупності або її частин, а також розміри, обсяги та рівні первинних ознак. Відносними величинами називають такі показники, які виражають кількісне співвідношення між ознаками, що характеризують досліджувані явища та процеси. Відносна величина використовується в тому випадку, коли треба охарактеризувати в скільки разів одна ознака більша або менша за іншу, яку частину становить одна ознака відносно іншої і тому подібне. Середніми величинами характеризувалися масові суспільні явища, а також притаманні їм закономірності [102, с. 74]. Особливістю середніх величин є те, що з їх допомогою можна охарактеризувати ряд елементів одним числом, не акцентуючи увагу на те, що середня величина є абстрактною і може не співпадати із жодним з індивідуальних значень ознаки [197, с. 44].

При обробці інформації застосовувалися наступні види середніх величин: середньоарифметична (проста і зважена), середня геометрична, середня гармонійна. Адже порівняння середніх величин в динамічному аспекті дозволило виявити основні зміни та закономірності розвитку певних суспільних явищ, зокрема земельних відносин, в часі, їх інтенсивність та характер

коливань чи стабільності. У роботі в основному використовувалися багатомірні ряди динаміки, які дають змогу охарактеризувати зміни двох і більше рядів.

Найважливішою умовою побудови рядів динаміки є співставність усіх рівнів. Неспівставність може виникнути з багатьох причин: територіальні та адміністративні зміни, перегляд методики розрахунку показників, їх одиниць виміру, зміна цін тощо. Для приведення ряду динаміки у співставний вигляд використовують метод прямого перерахунку або метод зімкнення ряду динаміки. Метод прямого перерахунку полягає у тому, що нові рівні ряду динаміки розраховуються повторно з врахуванням тих змін, які відбулися. Метод зімкнення ряду динаміки передбачає, що нові значення рівнів ряду динаміки визначаються на основі перехідного коефіцієнту. Цей коефіцієнт розраховується як відношення значення показника в нових умовах до значення того ж показника у старих умовах, які обчислені за однаковий період або момент часу.

На сьогоднішній день система земельних відносин вимагає позиціювання конкретних напрямів їх подальшого ефективного розвитку. Однак тут значний вплив має показник невизначеності. Саме тому проведені власні розрахунки доповнені певними висновками відомих вчених-аграрників. Фундаментальною основою дослідження стали наукові доробки провідних вітчизняних та зарубіжних учених, що стосуються проблем реформування і розвитку земельних відносин в умовах трансформації форм власності і господарювання.

Для окреслення перспективних рішень автор застосував метод прогнозування. Прогнозування – це дослідження, що базується на всебічному аналізі ретроспективного розвитку та глибокому знанні об’єктивних законів і має на меті наукове обґрунтування можливого стану об’єктів у майбутньому, а також визначення альтернативних шляхів, строків та умов досягнення такого стану [177, с. 170]. Таким чином, прогнозування є процесом розробки наукового передбачення у формі прогнозу.

У дисертаційному дослідженні використовувались наступні типи прогнозування:

– прогнозування, що ґрунтується на творчому баченні майбутнього і є непоганим доповненням до виважених, обґрунтованих кількісних прогнозів; (це в основному дозволило проаналізувати доцільність розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення).

– пошукове – передбачає здійснення наукового прогнозування від теперішнього стану до майбутнього. Тобто для початку беремо за основу інформацію, яка на даний момент є в наявності, і поступово окреслюємо розвиток певних процесів і явищ у майбутньому; (дало змогу обґрунтувати дійсний стан та подальший розвиток системи орендних земельних відносин).

– нормативне прогнозування – передбачає визначення та вивчення узагальнених раніше завдань та окреслення стратегічних орієнтирів, направлених на майбутнє із обов'язковим оцінюванням наступних подій; (стало основою при обґрунтуванні розвитку системи земельних відносин у пореформений період).

Таким чином, застосування вищезазначеної методики дослідження дозволило нам здійснити аналіз стану реформування та розвитку земельних відносин в умовах трансформації форм власності та господарювання, виявити основні тенденції і закономірності їх розвитку, а також причини відсутності очікуваних результатів внаслідок проведення в Україні аграрної реформи, в тому числі і земельної, і на цій основі обґрунтувати перспективи подальшого ефективного розвитку земельних відносин.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ І

В результаті проведеного дослідження були зроблені наступні висновки:

1. Земельні відносини в сільському господарстві сукупність правових, економічних, соціальних і екологічних відносин власності на землю, що виникають між державою, суспільством та його членами в процесі володіння, користування, розпорядження землею і управління земельними ресурсами на

національному, регіональному і локальному рівнях. На наш погляд таке визначення досить повно розкриває суть земельних відносин як специфічної підсистеми суспільних відносин.

2. Прагнення України перебудувати земельні відносини в сільському господарстві і розвивати їх у відповідності із світовими стандартами, об'єктивно спонукало до формування адекватної системи земельних відносин, першочергово орієнтованої на формування повноправного господаря-власника сільськогосподарських земель на селі. Формування земельних відносин на ринкових засадах господарювання розпочалося із передачі державою значної частини площ сільськогосподарських угідь у приватну власність громадян, що на сьогоднішній день вимагає нових підходів щодо організації ефективної системи земельних відносин і їх регулювання.

3. На сьогоднішній день особливе місце у системі земельних відносин посідає проблема їхнього формування, розвитку та регулювання. Так, на нашу думку, механізм регулювання земельних відносин необхідно розглядати з позиції об'єктивно притаманних йому аспектів, а саме: політичного, економічного, екологічного і правового. Саме такий підхід спроможний теоретично чітко розмежувати вплив політики, економіки, екології і права на формування та розвиток земельних відносин в умовах трансформації форм власності та господарювання, так як ці фактори тісно взаємодіють між собою.

4. Тривалий час українське суспільство очікує позитивного врегулювання складних економічних і соціальних питань, що склалися в сільському господарстві України та в межах сільських територій. Незважаючи на здійснення низки важливих організаційно-економічних і правових заходів, пов'язаних із переходом до приватної власності на землю, передачею її у власність селян, формуванням господарських структур ринкового типу й досягнення на цій основі певних позитивних зрушень, сільське господарство вже тривалий час перебуває у критичному стані.

5. До аграрних реформ, в тому числі і земельної, спонукало й те, що у дореформений період у сільському господарстві одержали розвиток

прогресивні процеси і явища, які завершувались безрезультативно, навіть у економічно міцних сільськогосподарських підприємствах. Однак, земельна реформа 1990 року принципово відрізняється від усіх попередніх. Адже вона була невід'ємним елементом аграрної реформи, в контексті якої реформуванню підлягали відносини власності на матеріальні та технічні засоби виробництва, а також інші складові функціонування аграрного сектора економіки України.

6. Формування господаря-власника і користувача землі було одним із найголовніших завдань земельної реформи в Україні. Наступними її етапами передбачалася ліквідація державної власності на землю з одночасною їх передачею у приватну та колективну власність, а також у користування підприємствам, установам та організаціям.

7. Здійснення земельної реформи не призвело до ефективного функціонування сільськогосподарського землекористування, підвищення раціонального використання й охорони земель. Отже, вирішення проблеми подальшого ефективного розвитку земельних відносин в ринкових умовах господарювання потребує застосування комплексного підходу на основі їх розгляду як складової інших економічних реформ нашої країни.

8. У зарубіжних країнах економічні передумови і механізми для ефективного функціонування аграрного сектора створювалися шляхом державного регулювання внутрішнього аграрного ринку з використанням переважно грошових і товарних інтервенцій. Значна увага приділялася також механізмам забезпечення платоспроможності товаровиробників за допомогою пільгового кредитування. Важливо підкреслити, що проблема стабілізації сільськогосподарського ринку почала вирішуватися на другий-третій рік аграрних реформ в основному за рахунок державних коштів. На наш погляд, саме цю частину досвіду зарубіжних країн у реформуванні аграрного сектора слід використати в Україні.

9. Застосування обґрунтованих нами методичних підходів дослідження дозволило здійснити аналіз реформування та розвитку земельних відносин в умовах трансформації форм власності та господарювання, виявити основні

тенденції і закономірності їх розвитку, а також причини відсутності очікуваних результатів внаслідок проведення в Україні аграрної реформи, в тому числі і земельної, і на цій основі обґрунтувати перспективи подальшого розвитку земельних відносин.

Основні результати даного розділу опубліковані у власних наукових працях автора [54; 56; 57; 58; 75].

РОЗДІЛ ІІ

СИСТЕМНИЙ АНАЛІЗ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ТА ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ В УМОВАХ ТРАНСФОРМАЦІЇ ФОРМ ВЛАСНОСТІ І ГОСПОДАРЮВАННЯ

2.1. Аналіз процесів реформування земельних відносин в аграрному секторі, їх вплив на розвиток сільськогосподарського виробництва

Реформування земельних відносин було важливою складовою аграрної реформи в Україні, оскільки саме ці відносини є вирішальним чинником здійснення соціально-економічних перетворень у суспільстві. Актуальність проведення земельної реформи та вдосконалення земельних відносин обумовлена життєвою необхідністю трансформації державної власності на землю до форм, що визначені Конституцією України, зокрема потребою удосконалення відносини власності в цілому, і гарантування розвитку багатоукладності економіки на селі з її господарською спрямованістю.

Успішне проведення земельної реформи в Україні займає вирішальну позицію у реалізації ефективної аграрної політики на сучасному етапі господарювання, яка у свою чергу передбачає формування і розвиток ефективної системи земельних відносин на селі, шляхом здійснення роздержавлення землі, зміни землевласників та запровадження нових форм господарювання. Адже одним із принципових завдань земельної реформи в Україні було зміна власника землі, внаслідок чого остання потрапить до рук тих, хто може її ефективно обробляти і дбати про її збереження і раціональне використання.

У статті 78 Земельного кодексу України зазначається, що право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками, що в певній мірі, як уже відзначалося, є основними складовими

системи земельних відносин [77, с. 28]. Загальновідомо, що в Україні мають право на існування три рівноправні форми власності на землю, зокрема, приватна, комунальна і державна. Відтак, порядок і умови переходу прав власності на землю між суб'єктами господарювання є невід'ємною складовою ефективності системи земельних відносин. На нашу думку, дані відносини можуть бути економічно ефективними лише за умов переходу прав на них до суб'єктів, які спроможні налагодити виробництво конкурентоспроможної сільськогосподарської продукції у необхідних для суспільства обсягах.

У економічних відносинах використання землі в процесі сільськогосподарського виробництва здійснюється на тій же основі, що й інших ресурсів: трудових, матеріально-технічних, фінансових. Адже земля як і інші ресурси конкретного господарства, умовно обмежена в кількісному і якісному відношеннях, її використання може бути раціональним і нераціональним, ефективним і неефективним, заснованим на інтенсивних і екстенсивних методах ведення господарства. Не викликає сумніву, що сільськогосподарське виробництво може бути досить ефективним тільки за умови взаємної відповідності земельних, трудових і матеріально-технічних ресурсів [188, с. 12]. У таких умовах виникає необхідність визначення найефективніших форм господарювання шляхом проведення аналізу використання господарюючими сільськогосподарськими суб'єктами основного ресурсу аграрного виробництва – землі. Зіставлення стратегічних цілей та існуючих реалій має базуватися на здійсненні аналітичної оцінки процесу реформування земельних відносин як по Україні в цілому, так і у розрізі економічних регіонів та окремих областей.

Внаслідок реформування земельних відносин в нашій країні мали місце певні зміни щодо організації використання сільськогосподарських угідь. Зокрема, відбувся перерозподіл сільськогосподарських земель між основними землекористувачами: сільськогосподарськими підприємствами та господарствами населення. За таких умов збільшилася частка земельних угідь, що знаходиться у використанні господарств населення. Господарства населення – це сукупність осіб (особа), які спільно проживають і здійснюють спільну

господарську діяльність, мають загальні витрати на утримання житла, харчування тощо [173, с. 112]. Зауважимо, що господарства населення не є юридичними особами, так як фермерські господарства чи сільськогосподарські підприємства. Здебільшого господарства населення використовують земельні ресурси з метою виробництва у невеликих обсягах сільськогосподарської продукції та забезпечення повноцінного функціонування особистого селянського господарства.

Структурний перерозподіл сільськогосподарських угідь між основними користувачами на користь господарств населення характерний для всієї України, який відзначався досить високою інтенсивністю, що простежувалось на протязі 1998 - 2009 років (табл. 2.1).

Таблиця 2.1

Динаміка розподілу сільськогосподарських угідь в Україні між землекористувачами, 1998 – 2009 рр.

Показники	Рік				2009 р. в % до	
	1998	2002	2006	2009	1998 р.	2002 р.
Сільськогосподарські угіддя, - всього, тис.га	41826,5	41800,4	41675,9	41596,4	99,4	99,5
в т.ч. - у користуванні: сільськогосподарських підприємств	33398,3	26938,3	21199,1	20864,4	62,3	77,5
-господарств населення	7020,9	10938,9	15602,4	15690,4	223,5	143,4
-інших користувачів	1407,3	3923,2	4874,4	5041,6	358,2	128,5
Рілля, - всього, тис. га	32857,5	32544,1	32446,2	32478,4	98,8	99,8
в т. ч.- у користуванні: сільськогосподарських підприємств	27329,2	23408,8	19354,2	19421,8	71,3	83,0
-господарств населення	5067,4	7905,1	11447,5	11508,5	227,1	145,6
-інших користувачів	460,9	1230,2	1644,5	1548,1	335,9	125,8
Сіножаті і пасовища, - всього, тис. га	7765,2	7938,7	7968,2	7899,5	101,7	99,5

Примітка: Розраховано за даними статистичних щорічників України за відповідні роки.

З даних таблиці 2.1 видно, що площа сільськогосподарських угідь у користуванні сільськогосподарських підприємств України за досліджуваний період скоротилася у 1,6 рази, тоді як у господарствах населення – збільшилася у 2,2 рази. Простежується також динамічне зростання земельних угідь, які знаходяться у користуванні громадян, яким надано сільськогосподарські землі у власність і користування – у 3,6 рази.

Варто зазначити, що процеси перерозподілу стосуються й деяких видів сільськогосподарських угідь, зокрема ріллі. З'ясовано, що протягом 1998 – 2009 років загальна площа сільськогосподарських угідь в Україні зменшилася на 0,5%, і відповідно ріллі – на 0,2%. Проте, загальна площа сіножатей і пасовищ дещо зросла: із 7765,2 тис. га у 1998 р. до 7899,5 тис. га у 2009 році, або на 0,5%. Вважаємо, що такі зміни взаємопов'язані між собою, тобто мали місце процеси трансформації сільськогосподарських земель у сіножаті і пасовища.

За даними Головного управління Держкомзему у Тернопільській області упродовж 2005-2009 років частка угідь у користуванні громадян, яким надано землі у власність і користування у загальній площі сільськогосподарських угідь Тернопільської області зменшилася, з 49,0% до 37,4% (див. дод. А).

Варто зауважити, що значний поштовх у напрямку проведення перерозподілу сільськогосподарських угідь був даний Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки», прийнятим у грудні 1999 року. Даний Указ дозволив членам колективних сільськогосподарських підприємств за власним бажанням виходити із складу зазначених сільськогосподарських підприємств із виділенням їхньої земельної та майнової частки (паю), що створило сприятливі передумови для формування аграрних підприємств ринкового спрямування на засадах приватної власності на землю. Це, у свою чергу, також сприяло розширенню площ сільськогосподарських угідь окремими господарствами населення, за рахунок виділення їм земельної ділянки у натурі, рівнозначної розміру отриманої ними земельної частки (паю).

Вищезазначений Указ започаткував трансформацію сільськогосподарських підприємств у аграрні формування ринкового спрямування, що дозволило селянам вибрати оптимальну форму господарювання на землі, яка спроможна у повній мірі забезпечити їхні інтереси на основі поєднання із приватною власністю на землю та інші засоби виробництва з індивідуальною, сімейною та колективною формами організації праці.

У результаті проведення реформування сільськогосподарських підприємств відбувся перерозподіл сільськогосподарських угідь України між основними категоріями сільськогосподарських виробників (рис. 2.1).

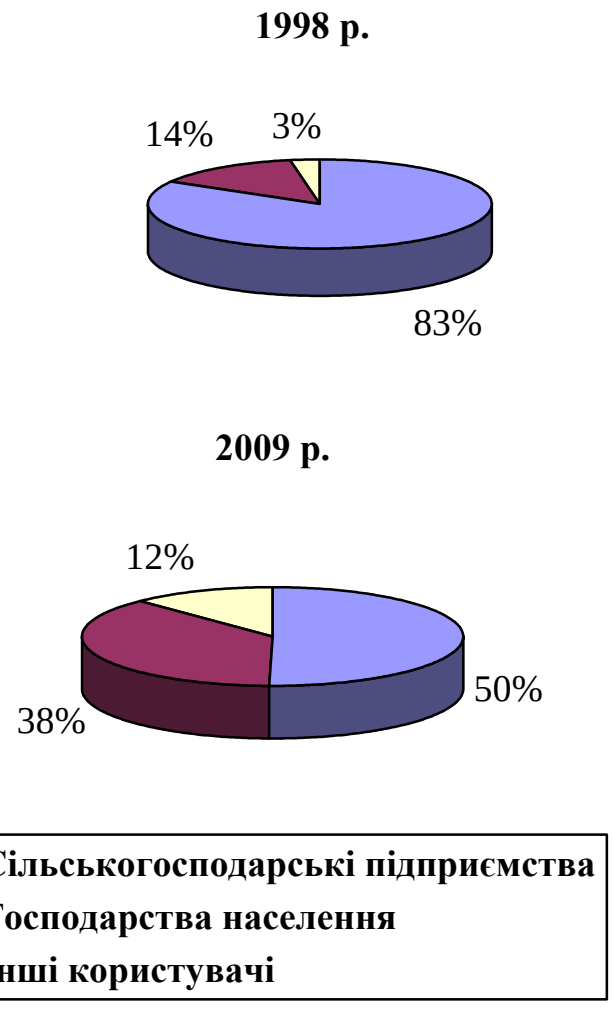


Рис. 2.1. Структура розподілу сільськогосподарських земель в Україні між основними користувачами на кінець року, %

Примітка: Розраховано за даними статистичних щорічників України за відповідні роки.

На початок 1998 року у користуванні сільськогосподарських підприємств України перебувало 83% від загальної площі сільгоспугідь, а на кінець 2009

року на 33% менше (рис. 2.1). Така ж тенденція спостерігається і в Тернопільському регіоні (рис. 2.2), де за рахунок зменшення площі сільськогосподарських угідь в сільськогосподарських підприємствах, різко збільшилася площа угідь в користуванні інших користувачів – на 27%, і в господарствах населення відповідно на 13%.

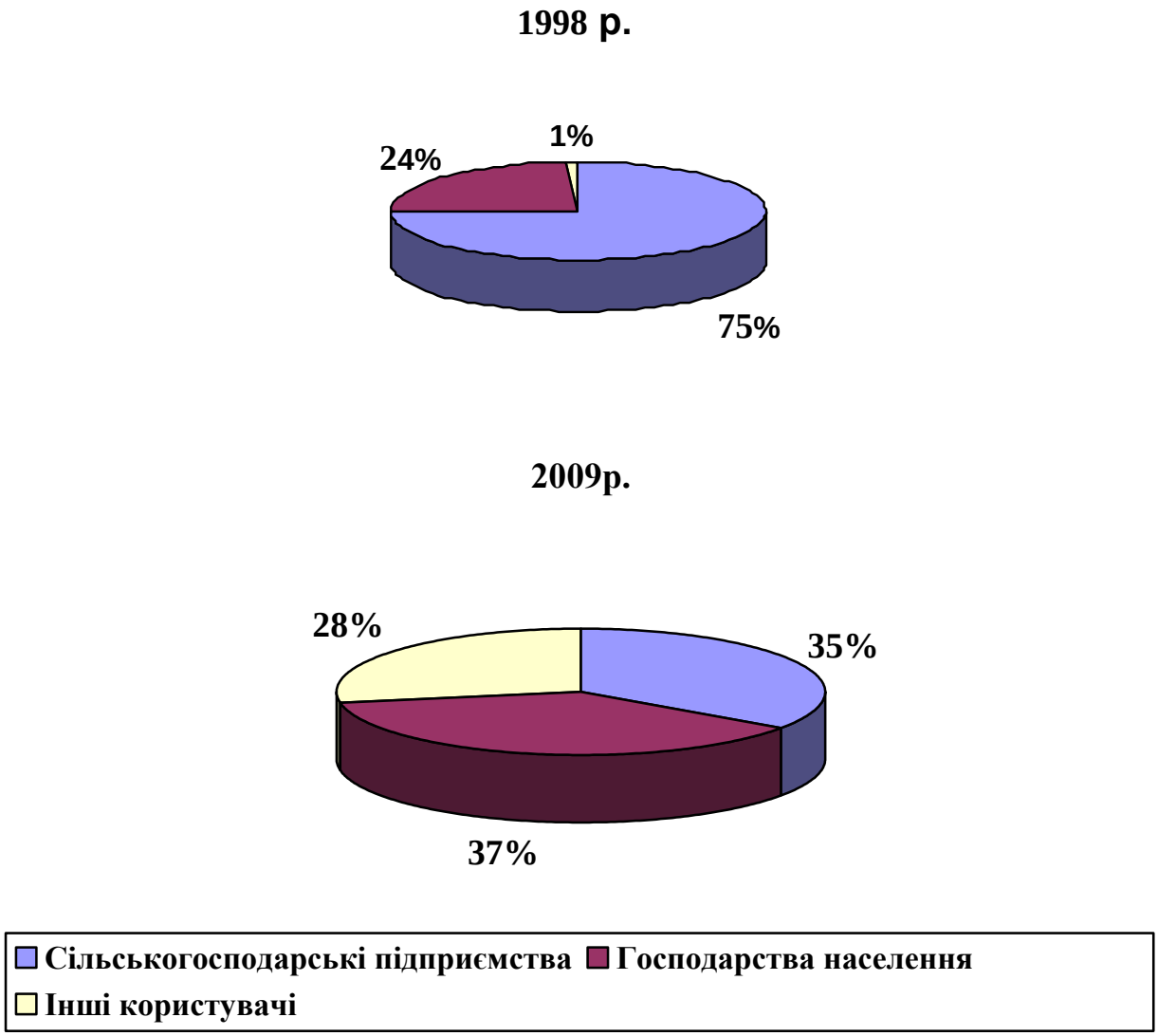


Рис. 2.2 Структура розподілу сільськогосподарських земель у Тернопільській області між основними користувачами на кінець року, %

Примітка: Розраховано за даними статистичних щорічників Тернопільської області за відповідні роки.

Однак на сьогоднішній день господарства населення не можна вважати однією із оптимальних і перспективних форм господарювання. Адже невеликі за розмірами господарства населення непристосовані до застосування нових

прогресивних технологій, ведення сільськогосподарського виробництва на інноваційній основі. Виробництво сільськогосподарської продукції у них здебільшого здійснюється ручною працею членів господарства населення. Відзначимо, що господарства населення здійснюють виробництво сільськогосподарської продукції у незначних для суспільства обсягах, а також характеризуються незначним використанням покупних матеріалів. Зокрема, на думку П.Т. Саблука: «Організаційно-правова структура землекористування, в якій переважає дрібнотоварний сектор, ніколи не стане базовою основою для структурно-інноваційної перебудови вітчизняної аграрної економіки» [163, с. 8].

Тому навіть незначне зменшення площі угідь у користуванні сільськогосподарських підприємств слід вважати негативною тенденцією, яка може призвести до ускладнень щодо перспективи підвищення конкурентоспроможності аграрного сектора економіки України (рис. 2.3).

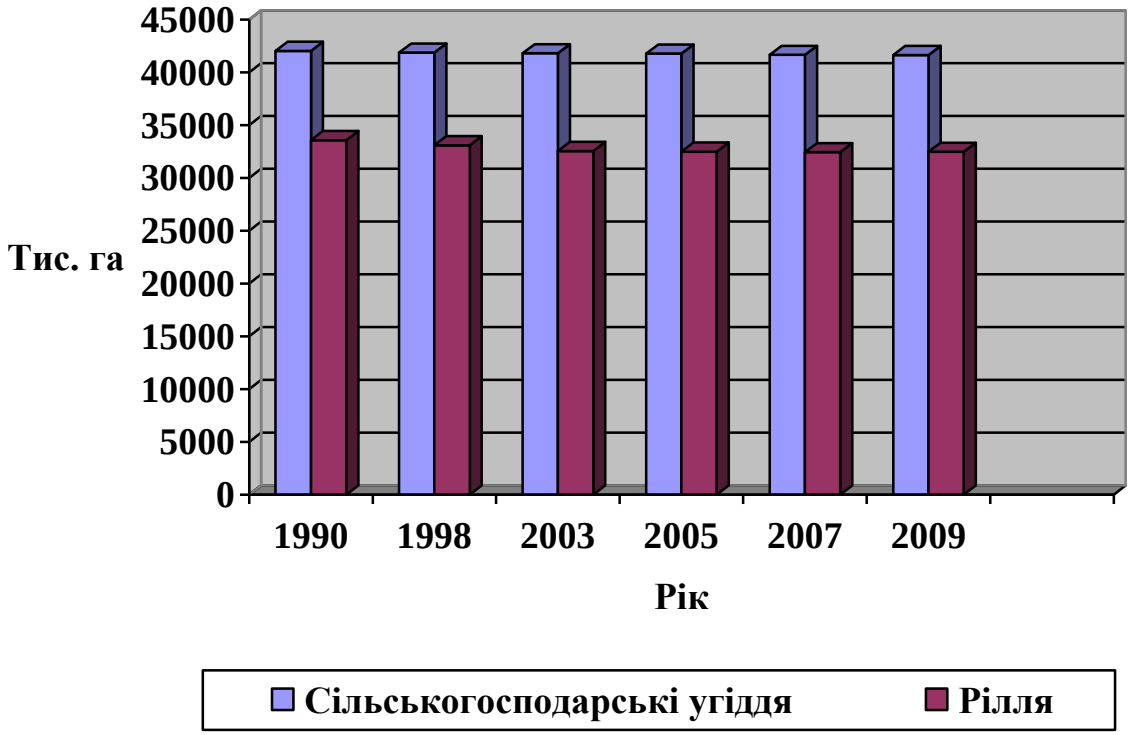


Рис. 2.3 Динаміка площ сільськогосподарських угідь у користуванні сільськогосподарських підприємств України на (початок) кінець року

Примітка: Розраховано за даними статистичних щорічників України за відповідні роки.

Зауважимо, що за період із 1990 – 2009 рр. площі сільськогосподарських угідь та ріллі у користуванні сільськогосподарських підприємств України

зменшились лише на 0,3% та 0,1% відповідно, що на нашу думку не має суттєвого впливу на здійснення їх господарської діяльності.

На сьогоднішній день сільськогосподарські підприємства залишаються однією із найефективніших форм господарювання на землі. Так як останні господарюють на більших площах сільськогосподарських угідь, порівняно із господарствами населення та фермерськими господарствами (див. табл. 2.2, 2.3), що створює сприятливі передумови для організації ефективного і раціонального землекористування.

Для прикладу у Тернопільській області станом на 1 липня 2009 року загальна кількість сільськогосподарських підприємств становила 1126 структурних одиниць, в тому числі 613 фермерських господарств, 191 господарське товариство, 249 приватних підприємств, 10 сільськогосподарських виробничих кооперативів і 59 підприємств інших форм господарювання (див. дод. Б). В основному ці підприємства утворилися в результаті реформування колективних сільськогосподарських підприємств. Однак, лише четверта частина зазначених нами сільськогосподарських підприємств ведуть у повному обсязі бухгалтерський облік і звітують за оперативною звітністю. Решта підприємств (в основному невеликі за розміром фермерські господарства) ведуть спрощену форму обліку. На нашу думку, сільськогосподарські підприємства, що звітують за оперативною звітністю, характеризуються високим рівнем концентрації сільськогосподарського виробництва, що в свою чергу створює належні умови для застосування сучасних досягнень науки і техніки.

На нашу думку, наслідком структурних змін, що стосуються в першу чергу зменшення кількості сільськогосподарських підприємств та їх розмірів (табл. 2.2) є тривалий та складний шлях до виробництва вітчизняної конкурентоспроможної сільськогосподарської продукції.

У 2009 році, порівняно із 1995 роком, кількість сільськогосподарських підприємств у Тернопільському регіоні, що звітували за оперативною звітністю, зменшилася майже у два рази (табл. 2.2), причому у 1995 році на

одне сільськогосподарське підприємство припадало 1342,5 га сільськогосподарських угідь, тоді як у 2009 році лише 1115,1 га, що на 16,9% менше. Це дозволяє зробити припущення, що в основному припинили свою діяльність фінансово нестабільні та малі за площею земельних угідь сільськогосподарські підприємства.

Таблиця 2.2

Динаміка користування земельними угіддями сільськогосподарськими підприємствами Тернопільської області, що звітують за оперативною звітністю

Показники	Роки						2009 р. до 1995 р., %
	1995	2000	2003	2004	2005	2009	
Кількість підприємств, що звітували, од.	581,0	580,0	411,0	357,0	338,0	304,0	52,3
Площа земельних угідь, всього, тис. га:	1478,0	1057,0	728,0	669,0	650,0	665,0	45,0
в т. ч. - сільськогосподарських угідь	780,0	557,0	379,0	346,0	335,0	339,0	43,5
- ріллі	698,0	500,0	349,0	323,0	315,0	326,0	46,7
Площа сільськогосподарських угідь в розрахунку на 1 підприємство, га	1342,5	960,3	922,1	969,2	991,1	1115,1	83,1

Примітка: Розраховано за даними зведених форм звітності сільськогосподарських підприємств Тернопільської області, крім суб'єктів малого підприємництва, які ведуть спрощену форму обліку.

Досі прийнято вважати, що саме реалізація зазначеного вище Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» стала основною причиною структурних перетворень. На нашу думку, окремі сільськогосподарські підприємства, які пізніше з певних причин завершили свою господарську діяльність, переживали не найкращі часи вже в період введення в дію даного Указу Президента. Однак викликає занепокоєння відсутність дієздатного механізму, спроможного

забезпечити уникнення ліквідації 277 сільськогосподарських підприємств лише в Тернопільській області.

У вищезазначеному регіоні України нами простежується тенденція розширення площ земельних ресурсів у користуванні фермерських господарств за рахунок їх зменшення у сільськогосподарських підприємствах, що звітують за оперативною звітністю (табл. 2.3). Так, загальна кількість фермерських господарств протягом 1992 – 2009 років зросла у 2 рази, відповідно площа наданих сільськогосподарських угідь у 11,2 рази. Площа сільськогосподарських угідь в розрахунку на одне підприємство збільшилася із 16,9 га у 1992 році до 94,4 га у 2009.

Таблиця 2.3

Динаміка кількості та середнього розміру сільськогосподарських угідь фермерських господарств Тернопільської області, 1992-2009 рр.

Показники	Рік						2009 р. до 1992 р., рази
	1992	2000	2001	2004	2006	2009	
Кількість фермерських господарств, од.	367,0	696,0	721,0	654,0	688,0	736,0	2,0
Площа наданих сільськогосподарських угідь, тис. га:	6,2	22,9	26,9	35,6	54,0	69,5	11,2
у т. ч. ріллі, тис. га	6,1	22,3	26,3	34,4	52,4	68,2	11,2
Площа сільськогосподарських угідь на одне підприємство, га	16,9	32,9	37,3	54,4	78,4	94,4	5,6

Примітка: Розраховано за даними статистичних щорічників Тернопільської області за відповідні роки.

Земельні ресурси є основою матеріального виробництва. Від характеру і рівня використання сільськогосподарських земель залежить розвиток продуктивних сил, масштаби виробництва сільськогосподарської продукції і матеріальне благополуччя народу [5, с. 177]. Дохід землевласників та землекористувачів визначають якісні характеристики землі, оскільки вибір сільськогосподарських культур і їх урожайність залежать саме від унікальних

властивостей головного засобу виробництва в сільському господарстві [5, с. 178]. В нинішніх умовах господарювання основним показником якості сільськогосподарських угідь є грошова оцінка. В процесі нашого дослідження встановлено, що даний показник впливає на організацію використання угідь сільськогосподарськими підприємствами Тернопільської області як одного із аграрних регіонів України (табл. 2.4). Із наведених даних у табл. 2.4 прослідковується, що із покращенням якості угідь користування земельними ресурсами збільшується.

Таблиця 2.4

Аналіз використання сільськогосподарських угідь землекористувачами Тернопільської області залежно від величини грошової оцінки, 2009 р.

Показники	Група областей за грошовою оцінкою 1 га с.- г. угідь, грн.		
	I – до 8000	II - 8001 - 10000	III - 10001 і більше
Кількість районів	2	6	9
Середня грошова оцінка 1 га сільськогосподарських угідь, грн.	7248,1	8847,7	12090,6
Частка сільськогосподарських угідь у користуванні, %: - господарств населення	9,1	34,8	61,9
- сільськогосподарських підприємств	4,8	34,0	65,4
- фермерських господарств	2,1	42,8	57,2

Примітка: Розраховано на основі даних Головного управління Держкомзему у Тернопільській області та даних статистичного щорічника за відповідний рік.

У відповідності із встановленою нормативною грошовою оцінкою в Україні, середня вартість 1 га сільськогосподарських земель становить 10643,2 грн. Найдешевшими є сільськогосподарські землі у Житомирській області - 7654,8 грн. за 1 га, найдорожчими – у Автономній Республіці Крим – 14641,3 грн., Черкаській – 13848,8 грн., Вінницькій – 12509,2 грн., Чернівецькій – 12124,0 грн., Херсонській – 12070,4 грн., Хмельницькій – 12030,0 грн. за 1 га (рис. 2.4). Із запровадженням ринку земель сільськогосподарського призначення вартість земельної частки (паю) не може бути нижчою за відповідну нормативну грошову оцінку.

Загальновідомо, що сільськогосподарським підприємствам важливо господарювати на кращих за якістю землях. Це відповідно створює сприятливі умови для отримання більших прибутків. Адже наявність високоякісних земельних угідь є важливою передумовою для здійснення ефективної господарської діяльності.

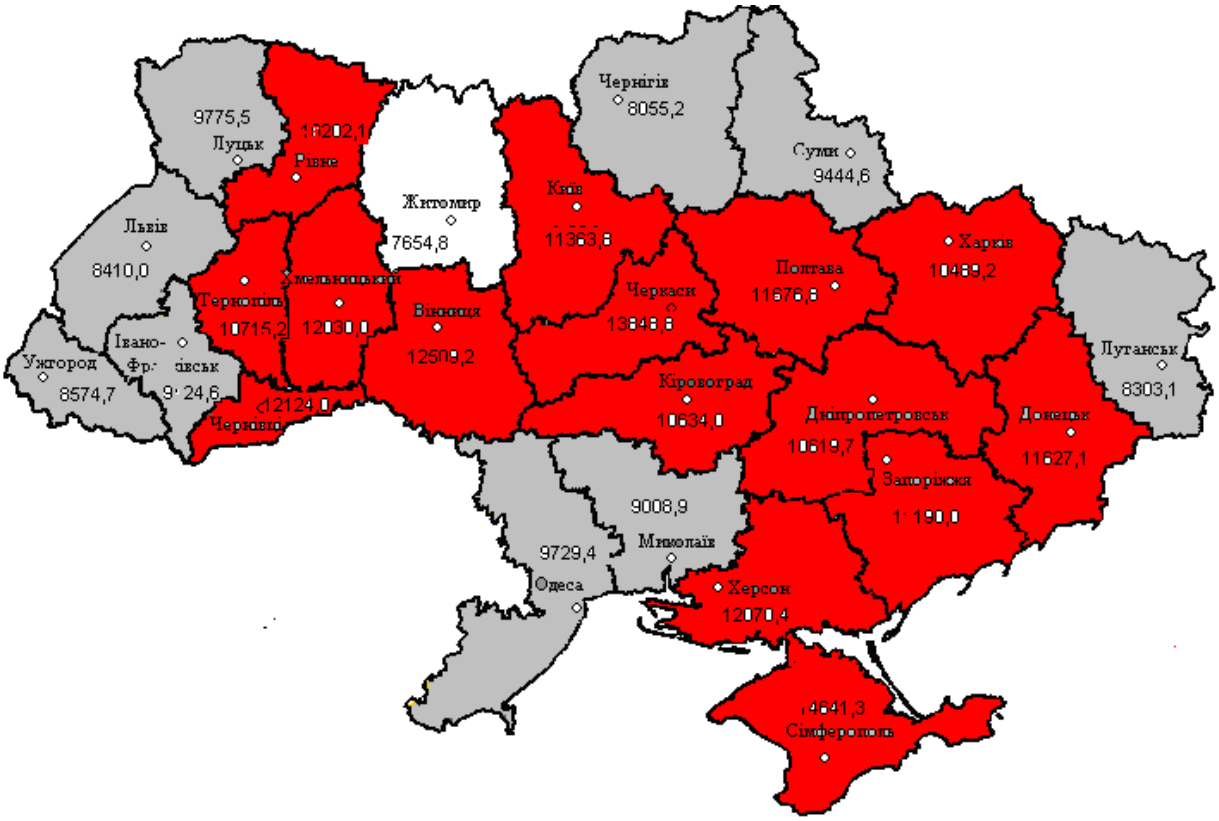


Рис. 2.4 Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель України по областях, станом на 01.01.2009 р.

Примітка: Офіційні дані Державного комітету України із земельних ресурсів.

Зауважимо, що у 90-ті роки збільшення площ сільськогосподарських угідь у користуванні господарств населення здійснювалось на вимогу самого населення, у зв'язку з тим, що різко знизився рівень грошових доходів і продовольчого забезпечення. Натомість із прийняттям Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного

сектора економіки», активізувалися процеси перерозподілу земельних угідь між користувачами на вимогу самих сільськогосподарських підприємств, які з певних причин не змогли ефективно господарювати на землі і єдиним виходом з ситуації, що склалася, була самоліквідація.

Таким чином, внаслідок здійснення реформування земельних відносин землі сільськогосподарського призначення перерозподілили за цільовим призначенням та формами власності. Це повинно було забезпечити рівноправний розвиток всіх форм власності і господарювання на землі, формування багатоукладної економіки на селі та сприяти раціональному землекористуванню.

Враховуючи демографічні зміни, соціальні і виробничі потреби населених пунктів, сільські і селищні Ради створили на своїй території резервний фонд земель у розмірі до 15% площі усіх сільськогосподарських угідь, включаючи угіддя в межах відповідних населених пунктів. Цей фонд перебуває у державній власності і призначається для подальшого перерозподілу та використання за цільовим призначенням [206, с.129]. Проте, тут варто акцентувати увагу, що надання земельних ділянок у користування або приватну власність із резервного фонду здійснюється в основному переважно громадянам, зайнятим у соціальній сфері на селі.

Беручи до уваги той факт, що земельна реформа в Україні розпочалася у 1991 році, то відповідно за цей період зменшилася наявність земельних ресурсів у резервному фонді. З іншого боку, в умовах економічної кризи, значна кількість господарств населення не використовують надані їм у користування земельні ділянки за цільовим призначенням. У свою чергу, це створює певні незручності для тих господарств населення, які ефективно працюють на землі, зокрема це поширення забур'янення, а в окремих випадках така ділянка здатна створювати перешкоди для зручного транспортного сполучення. Саме тому, зважаючи на вищевикладене, сільським та селищним радам пропонуємо вживати ряд заходів до господарств населення, які з певних причин не використовують земельні ділянки за цільовим призначенням. У разі

невикористання земельної ділянки за цільовим призначенням протягом 3 років представник сільської або селищної Ради повинен запропонувати передати її на добровільних засадах до резервного фонду або у користування терміном на 5 років особі, яка спроможна ефективно на ній працювати. На нашу думку, існування повноцінного резервного фонду створює сприятливі умови для розвитку інфраструктури села.

Варто зауважити, що однією із проблем на сьогоднішній день є пошук ефективного користувача сільськогосподарських земель. Також набуває масового явища відсутність будь-якого землекористувача, особливо це стосується низьких за якістю земельних ділянок, а також ділянок із поганим транспортним сполученням. Отже, за таких умов сповільнюється розвиток системи сільськогосподарського виробництва.

Важливим показником діяльності сільськогосподарських підприємств є виробництво валової продукції (рис. 2.5). Адже від кінцевих результатів їхньої діяльності залежить ступінь задоволення потреб населення у продуктах харчування, а також інших товарах, виробництво яких базується на сільськогосподарській сировині.

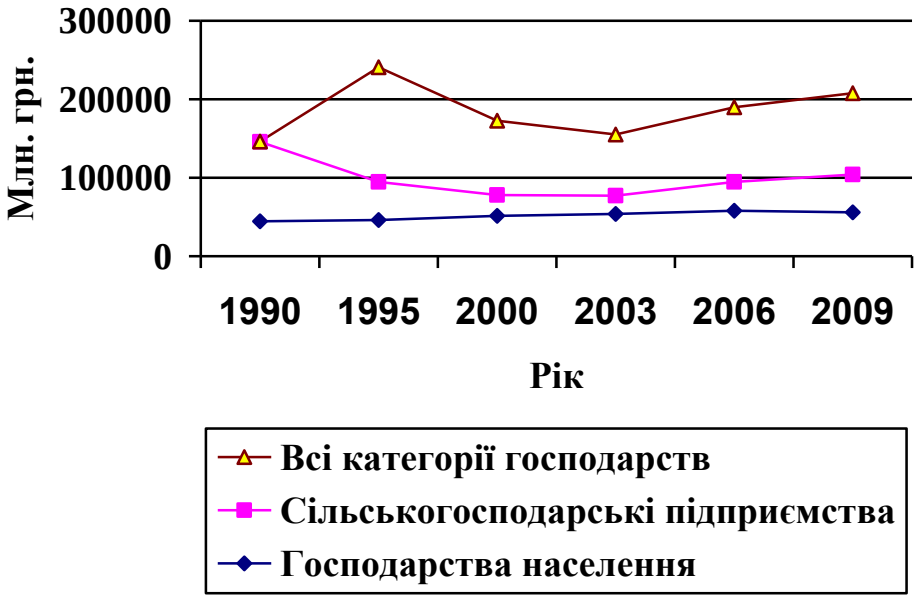


Рис. 2.5 Виробництво валової продукції сільського господарства в Україні за категоріями господарств, млн. грн. (у порівнянних цінах 2005 р.)

Примітка: Розраховано за даними статистичних щорічників України за відповідні роки.

Із рис. 2.5 видно, що починаючи з 2004 року, виробництво валової продукції сільського господарства, зокрема сільськогосподарськими підприємствами і господарствами всіх категорій починає зростати, натомість у господарствах населення зростання розпочалося із 1990 року (табл. 2.5).

Таблиця 2.5

Динаміка виробництва валової продукції сільського господарства за категоріями господарств в Україні, млн. грн. (у порівнянних цінах 2005 р.)

Показники	Роки						2009 р. в % до 1990 р.
	1990	1995	2000	2004	2006	2009	
Усі категорії господарств							
Валова продукція - всього	145874,9	94794,8	77889,4	92530,7	94894,6	103977,9	71,3
у тому числі продукція рослинництва	66559,7	49370,7	43573,0	55637,9	54908,9	64899,1	97,5
продукція тваринництва	79315,2	45424,1	34316,4	36892,8	39985,7	39078,8	49,3
Сільськогосподарські підприємства							
Валова продукція - всього	101299,1	48625,5	26478,0	32914,0	37008,2	47865,4	47,3
у тому числі продукція рослинництва	49913,8	27267,7	17820,4	22644,0	23200,1	32136,1	64,4
продукція тваринництва	51385,3	21357,8	8657,6	10270,0	13808,1	15729,3	30,6
Господарства населення							
Валова продукція - всього	44575,8	46169,3	51411,4	59616,7	57886,4	56112,5	126,0
у тому числі продукція рослинництва	16645,9	22103,0	25752,6	32993,9	31708,8	32763,0	196,8
продукція тваринництва	27929,9	24066,3	25658,8	26622,8	26177,6	23349,5	83,6
Вироблено продукції (усі категорії господарств)							
на одну особу, грн.	2811,0	1840,0	1584,0	1950,0	2028,0	2248,0	80,0
на 100 га сільськогосподарських угідь, тис. грн.	346,3	230,2	191,1	241,3	250,7	277,6	80,2

Примітка: Розраховано за даними статистичних щорічників України за відповідні роки.

Дані табл. 2.5 свідчать, що валове виробництво сільськогосподарської продукції усіма категоріями господарств у 2009 р. порівняно із 1990 р. зменшилося на 28,7%, у тому числі продукція рослинництва на 2,5%, і тваринництва – 50,7%. У сільськогосподарських підприємствах відбулося зменшення виробництва валової продукції сільського господарства на 52,7%, натомість у господарствах населення даний показник зріс на 26%, у тому числі виробництво продукції рослинництва на 96,8%. У свою чергу, виробництво сільськогосподарської продукції у розрахунку на одну особу, зменшилося на 20%. Також на 19,8% зменшилося виробництво валової продукції сільського господарства на 100 га сільськогосподарських угідь, що свідчить про погіршення господарської діяльності аграрних підприємств України. Адже показник, що характеризує виробництво валової сільськогосподарської продукції визначає рівень ефективності використання земель сільськогосподарського призначення (табл. 2.6).

Таблиця 2.6

Динаміка показників ефективності сільськогосподарського виробництва в аграрних підприємствах України, 1990 – 2009 рр.

Показники	Роки					2009р. до 1990р., рази
	1990	1995	2000	2004	2009	
Прибуток, збиток (-) від реалізації сільськогосподарської продукції, млн. грн.:	11422,8	675,6	-121,4	1283,3	5498,2	-2,1
у тому числі продукції рослинництва	7060,0	1152,7	1834,5	1969,6	5232,6	-1,3
продукції тваринництва	4362,8	-477,1	-1955,9	-686,3	108,4	-40,2
Рівень рентабельності виробництва сільськогосподарської продукції, %	42,6	13,6	-1,0	8,1	13,8	-3,1
у тому числі продукції рослинництва	98,3	55,5	30,8	20,3	16,9	-5,8
продукції тваринництва	22,2	-16,5	-33,8	-11,3	5,5	-4,0

Примітка: Розраховано за даними статистичних щорічників України за відповідні роки.

У процесі наукового дослідження з'ясовано, що протягом 1990-2009 рр. у сільськогосподарських підприємствах України мали місце процеси щодо значного зниження показників ефективності виробництва сільськогосподарської продукції (табл. 2.6). Зокрема, у 2009 р. прибуток від реалізації сільськогосподарської продукції порівняно із 1990 р. є у 2,1 рази меншим. Однак відстежується позитивна тенденція щодо стабілізації даного показника, починаючи з 2004 року. Дані табл. 2.6 свідчать, що у 2009 році порівняно із 1990 р. прибуток від реалізації продукції тваринництва зменшився тільки у 4,0 рази, що порівняно із 2004 роком є позитивним явищем. Звідси випливає, що різке скорочення галузі тваринництва у більшості сільськогосподарських підприємств України припиняється.

Відзначимо, що економічну ефективність сільськогосподарського виробництва найбільшою мірою відображає рівень рентабельності. На основі приведених даних у табл. 2.7 можна зробити висновок, що найвищий рівень рентабельності виробництва продукції рослинництва за її основними видами відстежується у виробничих кооперативах і становить 27,3%. На сьогоднішній день у недержавних сільськогосподарських підприємствах рівень рентабельності виробництва насіння соняшнику становить 18,5%, зернових та зернобобових культур – 16,4%, овочів відкритого ґрунту – 11,1%, картоплі – 8,2% та цукрових буряків – 7,2%. Аналізуючи показники рівня рентабельності виробництва продукції тваринництва за її основними видами у 2009 році у недержавних сільськогосподарських підприємствах остання становила 0,6%, у тому числі у господарських товариствах 2,7%. Зауважимо, що у державних сільськогосподарських підприємствах з усіх видів продукції тваринництва рентабельним є лише виробництво молока незбираного, рівень рентабельності якого становить 1,4%, натомість у недержавних сільськогосподарських підприємствах рівень рентабельності виробництва молока – 4,3% та свиней - 0,6%.

Таким чином, на основі приведених даних, можна зробити висновок, що нині найвищий рівень рентабельності сільськогосподарського виробництва

спостерігається у приватних сільськогосподарських підприємствах і виробничих кооперативах.

Таблиця 2.7

Рівень рентабельності сільськогосподарського виробництва в сільськогосподарських підприємствах за організаційно-правовими формами господарювання у 2009 році, %

Показники	Державні сільського-сподарські підприємства	Недержавні сільського-сподарські підприємства	у тому числі:			
			господарські товариства	приватні підприємства	виробничі кооперативи	інші
Рівень рентабельності виробництва продукції рослинництва						
Усього за основними видами продукції	12,0	19,8	17,8	23,7	27,3	21,8
Зернові та зернобобові культури	16,6	16,4	14,0	20,5	23,6	22,8
Насіння соняшнику	15,5	18,5	15,4	23,4	27,1	25,6
Цукрові буряки (фабричні)	-3,7	7,2	4,6	16,2	-9,7	11,5
Картопля	-10,4	8,2	1,7	21,4	22,1	30,2
Овочі відкритого ґрунту	12,4	11,1	13,5	8,4	26,6	-4,9
Рівень рентабельності виробництва продукції тваринництва						
Усього за основними видами продукції	-17,6	0,6	2,7	-1,2	-8,7	-6,5
Молоко незбиране	1,4	4,3	3,8	10,2	8,3	-14,0
Худоба та птиця на м'ясо у тому числі: - велика рогата худоба	-37,5	-23,6	-24,1	-17,0	-26,6	-34,1
- свині	-14,2	0,6	2,6	2,8	-8,8	-16,5
- вівці та кози	-17,8	-40,6	-37,3	-32,8	-46,8	-64,2
птиця	-35,1	-11,2	-8,0	-20,7	-27,2	-22,3

Примітка: Розраховано за даними статистичних щорічників України за відповідні роки.

В ході економічної реформи сільськогосподарські підприємства мали можливість самостійно визначити напрям господарської діяльності (рис. 2.6).

Зауважимо, що у загальній структурі посівних площ у сільськогосподарських підприємствах України відзначається зростання частки питомої ваги зернових та зернобобових і кормових культур (рис. 2.6).

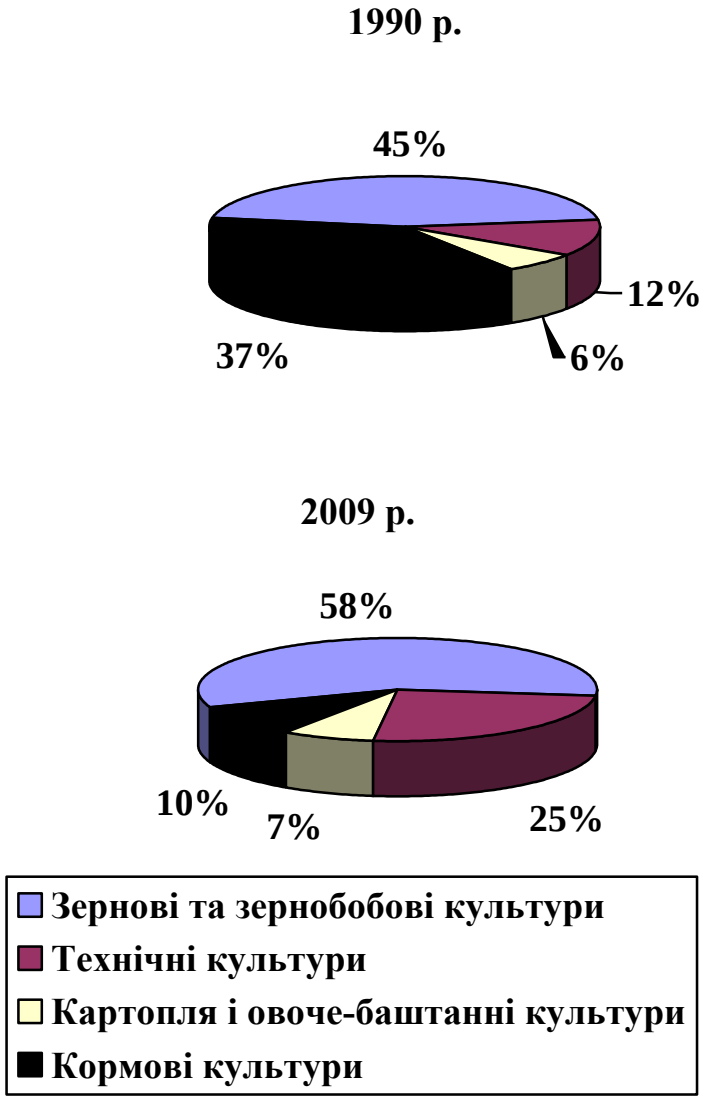


Рис. 2.6. Зміни структури посівних площ основних видів сільськогосподарських культур в сільськогосподарських підприємствах України (у % до загальної посівної площі)

Примітка: Розраховано за даними статистичних щорічників України за відповідні роки.

Наслідком таких змін є переорієнтація виробничої діяльності переважної більшості сільськогосподарських підприємств. Така тенденція продовжується і сьогодні, яка зумовлена в основному дією економічних важелів та ринковою

кон'юктурою, які тісно взаємопов'язані з диспаритетом цін на сільськогосподарську та промислову продукцію (див. дод. З).

Більшість сільськогосподарських підприємств зорієнтовані на вирощування зернових культур. Адже це створює умови забезпечення окупності витрат навіть при відносно низькій інтенсифікації виробництва. Поряд з цим варто відзначити позитивні зміни щодо збільшення у 2009 році обсягів виробництва продукції технічних культур порівняно із 1990 роком більш, ніж у два рази.

Водночас частка посівів зернових культур зросла до 58% у 2009 році, що вказує на недотримання сівозмін, зорієнтованих на рекомендовану структуру аграрного виробництва. Отже, проведене дослідження дозволяє зробити висновок, що сільськогосподарські підприємства в процесі організації виробничої діяльності в першу чергу орієнтуються на дію кон'юнктурних чинників, нехтуючи при цьому принципи раціонального землекористування.

В Україні швидкими темпами зменшуються параметри тваринництва у сільськогосподарських підприємствах, що негативно відбивається на відтворенні родючості сільськогосподарських угідь, що у свою чергу, негативно впливає і на ефективність землекористування (табл. 2.8). На нашу думку, в перспективі першочерговим завданням розвитку тваринництва має бути підвищення його економічної ефективності. Ця проблема повинна розв'язуватись на основі ліквідації диспаритету цін на засоби виробництва і предмети праці для виробництва продукції тваринництва, підвищення показників продуктивності даної галузі, зменшення затрат праці і коштів на її виробництво, вдосконалення системи утримання і годівлі тварин. Зокрема, для кожної галузі тваринництва необхідно розробити комплексну програму її виходу із кризової ситуації в залежності від стану економіки, значення для продовольчого забезпечення населення, кількості необхідних дотацій, ефективності капітальних вкладень, зоотехнічних, інженерно-ветеринарних і агротехнічних заходів та природно-екологічних умов.

Таблиця 2.8

Поголів'я худоби та птиці за категоріями господарств в Україні (на кінець року, тисяч голів)

Показники	Рік					2009 р. до 1990 р., рази
	1990	2000	2004	2006	2009	
Сільськогосподарські підприємства						
Велика рогата худоба	21083,0	5037,0	2691,0	2294,0	1720,1	- 12,3
у т. ч. корови	6192,0	1851,0	950,0	764,0	624,3	-10,0
Свині	14071,0	2414,0	2098,0	3257,0	2730,9	-5,2
Вівці та кози	7166,0	413,0	271,0	283,0	300,1	-23,9
Коні	700,9	249,8	114,8	84,4	54,9	-12,8
Птиця	133,0	25,3	50,6	72,2	87,9	-1,5
Господарства населення						
Велика рогата худоба	3540,0	4387,0	4212,0	3881,0	3358,9	+ 0,9
у т. ч. корови	2186,0	3107,0	2976,0	2583,0	2232,0	+ 1,0
Свині	5356,0	5238,0	4368,0	4798,0	3795,1	-1,4
Вівці та кози	1253,0	1462,0	1484,0	1334,0	1426,8	+ 1,1
Коні	37,5	451,4	476,1	449,9	410,9	+ 11,0
Птиця	113,1	98,4	102,2	94,3	89,6	-1,3

Примітка: Розраховано за даними статистичних щорічників України за відповідні роки.

Із наведених даних у табл. 2.8 можна зробити висновок про те, що із 1990 року по 2009 рік у сільськогосподарських підприємствах України поголів'я великої рогатої худоби зменшилося у 12,3 рази, а в господарствах населення збільшилося у 0,9 рази. На сьогоднішній день дана тенденція продовжується. Адже екологічне значення галузей тваринництва полягає в забезпеченні землеробства органічними добривами, внесення у ґрунт яких повертає в природу значну кількість органічної маси, сприяє підвищенню його родючості, вмісту гумусу, розвитку мікрофлори, інтенсифікації ґрунтотворного процесу. Саме тому проблемам розвитку тваринництва необхідно надавати особливо важливого значення.

Незважаючи на здійснення низки важливих організаційно-економічних і правових заходів, пов'язаних із переходом до приватної форми власності на

землю, передачею її у власність селян, формуванням господарських структур ринкового типу, сільське господарство залишається у занедбаному стані. Результати проведених наукових досліджень свідчать про те, що в системі земельних відносин відбулися значні зміни, а саме:

– відбулися зміни форм власності на землю;

– спостерігається значне підвищення собівартості сільськогосподарської продукції внаслідок підвищення цін на пальне, добрива, техніку тощо;

– сільськогосподарські виробники стикаються із проблемами щодо умов і занижених цін при реалізації своєї продукції;

– знизилася урожайність основних сільськогосподарських культур, що в окремих випадках відповідає природній родючості ґрунтів.

На нашу думку, подальший розвиток системи земельних відносин в першу чергу вимагає завершення основних завдань щодо їх реформування. Поряд з цим, актуальними є питання щодо створення системи моніторингу за раціональним використанням і охороною земель сільськогосподарського призначення всіма суб’єктами господарювання на землі. Вважаємо, що ефективний розвиток системи земельних відносин повинен забезпечити виконання наступних завдань:

– землі сільськогосподарського призначення повинні знаходитися у розпорядженні ефективних землекористувачів;

– потреби сільського населення у земельних ділянках для ведення особистого підсобного господарства, сінокосіння і випасання худоби, садівництва і городництва повинні забезпечуватися у повному обсязі;

– задоволення потреб у земельних ділянках працівників соціальної сфери на селі;

– перетворенню частини особистих господарств у напівтоварні й товарні;

– формування системи обмежень сільськогосподарського землеволодіння та землекористування з метою ефективного використання сільськогосподарських земель;

– у близькій перспективі створення інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення, а також забезпечення дієвої системи державного регулювання;

– сприяння раціоналізації землекористування за допомогою економічних методів.

Таким чином, проаналізувавши основні процеси здійсненого реформування системи земельних відносин в аграрному секторі економіки України, особливо в останні роки, нами відстежується збільшення частки господарств населення. Однак невеликі розміри таких господарств, а також незначне забезпечення технічними та фінансовими ресурсами унеможливлюють ведення еколого-економічного та раціонального землекористування.

На основі проведених досліджень, встановлено, що внаслідок реформування земельних відносин негативного впливу зазнало виробництво конкурентноспроможної сільськогосподарської продукції. Внаслідок чого відбулося значне порушення виробничих, технологічних, фінансово-економічних і організаційних зв’язків між окремими галузями агропромислового комплексу, господарствами і підприємствами. На нашу думку, настав час структурних коректив в аграрній політиці, і земельних відносинах, зокрема. Вважаємо, що на даному етапі розвиток системи земельних відносин повинен базуватися на засадах раціонального та еколого-безпечного високоефективного землекористування.

2.2. Особливості розвитку оренди земель і її роль у регулюванні земельних відносин

На даному етапі земельних перетворень на селі, розвиток орендних земельних відносин відіграє надзвичайно важливе значення. З економічної точки зору поняття оренди земель розглядають як форму господарювання, побудовану на договірних відносинах, яка має свою тисячолітню історію і

займає важливе місце в ринкових умовах господарювання. Вона являє собою складну систему виробництва, яка дає можливість збільшувати масштаби землекористування та здійснювати господарську діяльність на основі інтенсифікації виробництва.

Оренда має свою історію розвитку, набуто багатий досвід використання її в різних умовах і країнах. Зокрема, поширеною була оренда і в нашій країні, однак з масовою організацією радгоспів і колгоспів у 30-ті роки, після захоплення так званою «гігантоманією» у сільському господарстві оренду землі заборонили, як таку, що не узгоджувалась з тодішнім розумінням соціалістичних відносин на селі [146, с. 17]. У Радянському Союзі у 80-ті роки XX століття, на основі прийнятого Закону «Про власність», мала незначний розвиток внутрішньогосподарська оренда землі.

Термін «оренда» походить від латинського arrendare, що в перекладі означає винаймати. Отже, оренду земель слід розглядати як передачу її власником на підставі договору оренди у тимчасове володіння та користування іншим фізичним або юридичним особам за встановлену плату, яку називають орендною.

Академік УААН П.Т. Саблук вважає, що орендні відносини дозволяють найбільш повно реалізувати ідею активного заохочення людини до творчої праці [161, с. 78]. На нашу думку, головним в орендних відносинах слід вважати спонукальні мотиви договірних сторін, оскільки вони зацікавлені в одержанні якнайбільшої вигоди з оренди землі: орендодавець – одержати якомога вищу орендну плату, зберегти при цьому якість земельної ділянки; орендар - одержувати максимальний урожай протягом тривалого періоду [47, с. 204].

На основі вивчення економічної літератури виявлено достатню кількість трактувань поняття «оренди земель» і поглядів щодо її подальшого розвитку в сільському господарстві. У Законі України «Про оренду» остання має таке визначення: оренда є засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення

підприємницької та інших видів діяльності [77, с. 97]. До об’єктів оренди за цим Законом віднесені земельні ділянки, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб України, територіальних громад, сіл, селищ, міст, комунальній або державній власності [77, с. 97]. Також у даному Законі зазначено, що земельна ділянка може передаватися в оренду разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які знаходяться на ній, або без них [66, с. 116].

Орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи України, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи. За умов перебування земельних ділянок у комунальній власності, їх орендодавцями є органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є районні, обласні державні адміністрації, Кабінет Міністрів України у межах їх повноважень, визначених законом [66, с. 116].

У нашій державі оренда земель як форма виробничих відносин на селі вперше юридично була закріплена Земельним кодексом України в 1992 році. Проте, відповідно до його норм, найбільш важливі ланки орендних земельних відносин регулювалися державою, що було свідченням недостатнього рівня розвитку відносин власності, взагалі, та відсутності чіткого визначення поняття права власності на землю, зокрема. На той час не існувало належної персональної відповідальності за її стан і результати використання. Лише з прийняттям низки нормативно-правових актів щодо подальшого вдосконалення земельних відносин створено необхідне середовище для впровадження орендних земельних відносин ринкового типу. Юридично такі відносини були закріплені законом України «Про оренду землі» у жовтні 1998 року. Орендні відносини розглядаються як один з важливих важелів поліпшення використання сільськогосподарських земель завдяки її концентрації в руках тих сільськогосподарських товаровиробників, які спроможні раціонально використовувати цей основний засіб виробництва [77, с. 197].

Одним із завдань земельної реформи було запровадження раціонального поєднання різноманітних форм господарювання на землі шляхом створення формувань ринкового типу, на основі приватної власності на землю. Так, на протязі останніх 19 років на практиці випробовувалися різні форми господарювання, про що свідчать трансформаційні процеси структури земельного фонду України. Якщо в загальному по Україні у 1996 році у приватній власності перебувало лише 3,2% земель, то у 2009 році – 50,6% (табл. 2.9).

Таблиця 2.9

Трансформація структури земельного фонду України за формами власності, %

Показник	Роки					
	1996	2001	2002	2003	2004	2009
Загальна площа земель тис. га:	60354,8	60354,8	60354,8	60354,8	60354,8	60354,8
%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
- землі, які перебувають у державній власності, тис. га	36310,5	30166,5	30027,1	29872,2	29796,8	29671,4
%	60,2	50,0	49,7	49,5	49,4	49,2
- приватній власності, тис. га	1925,4	29109,2	29807,0	30178,0	30326,3	30542,8
%	3,2	48,2	49,4	50,0	50,2	50,6
- колективній власності, тис. га	22118,9	1079,1	520,7	304,6	231,7	140,6
%	36,6	1,8	0,9	0,5	0,4	0,2

Примітка: Розраховано за даними Державного комітету України із земельних ресурсів.

Дані табл. 2.9 свідчать, що у державній власності зосереджена також чимала частка сільськогосподарських земель – 49,2%. Вважаємо, що на відміну від державної, приватна форма власності на землю надає можливість власникам

землі право самостійно вирішувати питання землекористування: оренди, застави, обміну, успадкування, дарування.

Така ж тенденція розподілу земельного фонду по формах власності мала місце і в Тернопільській області, де у 2009 році у приватній власності знаходилося вже більше половини земель – 57%, тоді як у колективній - лише 1% та 42% - у державній власності (рис. 2.7). Звідси випливає, що знайшлося чимало селян, які бажають мати землю у приватній власності і самостійно розпоряджатися отриманою земельною ділянкою у відповідності до її цільового призначення.

Рис 2.7 Структура розподілу сільськогосподарських земель України та Тернопільської області за формами власності, 2009 р. %

Примітка: Розраховано за даними Державного комітету України із земельних ресурсів та Головного управління Держкомзему у Тернопільській області.

Таким чином, можна стверджувати, що відбулася реалізація другого етапу земельної реформи, яким передбачалася передача сільськогосподарських земель у приватну власність тим, хто на ній працює із подальшим її виділенням в натурі (на місцевості) та видачею державного акта на право приватної власності на землю.

У 2009 році в Україні налічувалося всього 6916,0 тис. власників земельних ділянок, які отримали право на земельну частку (пай). Зокрема у Тернопільській області їх кількість становила 317,8 тис. чол. (табл. 2.10).

Таблиця 2.10

Порівняльна оцінка динаміки передачі права власності на земельні частки (паї) в Україні, 2005 – 2009 рр.

Показник	2005 р.		2009 р.	
	Україна	в т.ч. Тернопільська область	Україна	в т.ч. Тернопільська область
Всього власників земельних часток (паїв), тис. чол.	6916,0	317,8	6916,0	317,8
з них: передали землю в оренду сільськогоспода-рським підприємствам, тис. чол.	5031,2	289,7	4613,6	221,4
Вартість землі, переданої в оренду, млн. грн.	180633,8	3534,1	161304,5	3178,1

Примітка: Розраховано за даними Державного комітету України із земельних ресурсів та Головного управління Держкомзему у Тернопільській області.

Із табл. 2.10 видно, що протягом 2005-2009 рр. кількість власників земельних часток (паїв) залишається незмінною, тобто її можна вважати остаточною. Однак, в Україні у 2005 році 72,7% осіб передали земельні ділянки в оренду сільськогосподарським підприємствам і тільки 66,7% у 2009 році. Звідси випливає, що не всі власники земельних часток (паїв) піклуються про ефективне використання сільськогосподарських земель. Можна також припустити, що частина земельних ділянок не знаходить ефективного землекористувача через порівняно нижчу якість земель, або незручне

транспортне сполучення. Отже, в таких умовах господарювання ще не відбулося формування та становлення ефективного господаря-власника земель сільськогосподарського призначення, що було передбачено у завданнях земельної реформи.

Для кращого бачення даної ситуації проаналізуємо розпорядження земельними ділянками власниками земельних часток (паїв) у Теребовлянському районі Тернопільської області. Всього тут налічується 22,8 тис власників земельних часток (паїв). Станом на 01.10.2009 року в оренду було передано 18,3 тис. земельних часток (паїв), або 80,3% від їх загальної кількості (див. дод. Д). У Теребовлянському районі відзначається тенденція щодо зменшення загальної кількості земельних часток (паїв), які здаються в оренду, як і власне, по-області. Однак, нами простежується тенденція збільшення кількості земельних часток (паїв), що перебувають у володінні їх власників.

Згідно Закону України «Про оренду землі», орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди земель належить право володіння та користування земельною ділянкою [66, с. 116]. Орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України, Законом України «Про оренду землі» та іншими законами України та договором оренди землі [66, с. 122]. У свою чергу орендарями земельних ділянок сільськогосподарського призначення з метою здійснення виробництва сільськогосподарської продукції можуть бути лише ті юридичні особи, які мають дозвіл на даний вид діяльності, і фізичні особи, які здобули відповідну кваліфікацію або мають досвід роботи в сільському господарстві [77, с. 198].

Отже, орендні земельні відносини визначаються і регулюються на основі діючих законодавчих актів і укладеного договору оренди. Договір оренди землі являє собою документ, відповідно до якого орендодавець передає орендарю у володіння та користування земельну ділянку на певний термін та за відповідну орендну плату [77, с. 100]. Орендар повинен використовувати орендовану земельну ділянку у відповідності із вимогами, зазначеними у договорі оренди

та вимогами чинного Земельного законодавства. Договір оренди землі необхідно укладати у письмовій формі і при можливості завіряти нотаріально, що сприятиме виконанню зазначених у ньому вимог обома сторонами.

Предметом договору оренди земельної ділянки є зобов'язання орендодавця передати орендарю у строкове, платне користування земельну ділянку, якому відповідає обов'язок орендаря прийняти її у користування і своєчасно внести орендну плату. При визначенні комплексу прав і обов'язків сторін за договором оренди земельної ділянки за основу приймається цільове призначення земельної ділянки, відповідно, обсяг і характер правомочностей окремих орендарів залежить від цільового призначення ділянки, яка знаходиться у їх користуванні, і тих конкретних цілей, для яких вона надана [172, с. 58].

Укладення договору оренди земельної ділянки передбачає виконання наступних завдань: наявність двох сторін (орендодавця та орендаря земельної ділянки); об'єкт оренди (розмір та місцезнаходження земельної ділянки); термін оренди земельної ділянки (короткостроковий, середньостроковий або довгостроковий); розмір, форма та терміни виплати орендної плати за використання земельної ділянки; забезпечення орендарем використання земельної ділянки у відповідності до її цільового призначення; збереження якісних характеристик землі; обумовлення можливих ризиків та порядок їх ліквідації; відповідальність сторін. За взаємною згодою двох сторін у договорі оренди землі можуть бути передбачені й додаткові умови та вимоги. Зокрема, вважаємо за доцільне, передбачити у договорі проведення оцінки якісних характеристик землі на момент її передачі в оренду та при поверненні останньої орендодавцеві.

За умов передачі в оренду сільськогосподарських угідь з метою виробництва сільськогосподарської продукції термін дії договору оренди землі повинен встановлюватися з урахуванням періоду ротації основної сівозміни згідно з проектами землеустрою [77, с. 102]. При цьому остаточний термін дії

договору оренди землі визначається за взаємною згодою сторін, але не може перевищувати 50 років [5, с. 197].

На основі договору оренди земельних угідь визначаються та встановлюються права та обов'язки обох сторін. Зокрема, в першу чергу орендодавець наділений правом вимагати від орендаря використання земельної ділянки відповідно до її цільового призначення, дотримання вимог екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, своєчасної виплати орендної плати у встановленій формі. При цьому орендодавець зобов'язаний передати у користування земельну ділянку у належному стані, не перешкоджати орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою, а також попередити орендаря про наявність особливих властивостей та недоліків земельної ділянки [5, с. 198].

У свою чергу, орендар має наступні права: здійснювати господарську діяльність на землі із дотриманням умов договору оренди землі; отримувати продукцію і доходи; здійснювати у відповідності до встановленого законодавством порядку та за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем. Поряд із цим орендар земельної ділянки зобов'язаний: приступати до використання земельної ділянки у строки, встановлені договором оренди землі; належним чином відноситися до земель природно-заповідного, рекреаційного, історико-культурного та іншого природоохоронного призначення [77, с. 104].

Так в Україні у 2009 р. площа земель, переданих в оренду власниками земельних часток (паїв) сягала 17358,2 тис. га (табл. 2.11). Із наведених даних у табл. 2.11 видно, що загальна сума виплат за оренду земельних ділянок власників земельних часток (паїв) становить 2437514,6 тис. грн., однак договірні зобов'язання виконані на 90,1%, і лише у Полтавській області на 100,5%. Середній розмір земельної частки (паю) становить від 1,2 га в Івано-Франківській області до 8,9 га в Луганській, тоді як в середньому по Україні 4,1 га.

Таблиця 2.11

Плата за оренду земельних часток (паїв) у сільськогосподарських підприємствах України у 2009 р.

Назва адміністративно-територіальних одиниць	Площа земель, переданих в оренду за договорами тис. га	Сума орендної плати за договорами тис. грн.	Загальна сума фактичної виплати за оренду, тис. грн.	Середній розмір земельної частки (паю), га	% виплати орендної плати
Автономна Республіка Крим	681,0	207472,1	179670,8	5,2	86,6
Вінницька	915,0	249861,3	238367,7	2,5	95,4
Волинська	218,3	80375,5	74267,0	2,7	92,4
Дніпропетровська	1379,6	323895,7	289238,9	5,9	89,3
Донецька	1002,9	155823,3	139617,7	6,2	89,6
Житомирська	410,5	101158,2	93267,9	4,7	92,2
Закарпатська	28,3	20092,2	18987,1	1,3	94,5
Запорізька	1248,8	254004,7	237748,4	7,5	93,6
Івано-Франківська	79,2	44103,0	40574,8	1,2	92,0
Київська	728,4	245265,7	215098,0	3,4	87,7
Кіровоградська	1091,2	288281,8	287417,0	6,0	99,7
Луганська	835,5	106625,7	97669,1	8,9	91,6
Львівська	240,2	56699,7	51313,2	1,5	90,5
Миколаївська	900,5	332667,6	296074,2	7,0	89,0
Одеська	1371,6	398228,1	368361,0	5,1	92,5
Полтавська	1089,4	399243,9	363312,0	3,9	91,0
Рівненська	322,5	64816,0	58399,2	2,7	90,1
Сумська	581,4	98837,7	86878,3	4,2	87,9
Тернопільська	436,4	97200,0	91076,4	2,1	93,7
Харківська	899,8	121964,4	110499,7	7,0	90,6
Херсонська	794,4	123021,1	114532,6	7,4	93,1
Хмельницька	617,3	374195,3	331162,8	2,6	88,5
Черкаська	807,2	266568,3	263103,0	2,7	98,7
Чернівецька	100,2	37280,4	31986,6	1,4	85,8
Чернігівська	720,6	97154,1	91519,2	4,4	94,2
Україна	**17500,0**	**4200000,0**	**3847200,0**	**4,1**	**91,6**

Примітка: Розраховано на основі оперативної інформації щодо укладення договорів оренди земельних часток (паїв) та даних щодо плати за оренду земельних часток (паїв) Державного комітету України із земельних ресурсів.

Орендна плата є фінансовим платежем протягом усього строку дії договору оренди, сплачується незалежно від наслідків господарської діяльності орендаря і є витратами орендаря, що повністю відноситься до витрат виробництва, тобто входить до собівартості продукції [52, с. 193]. Варто зазначити, що у зарубіжних країнах із ефективними земельно-орендними

відносинами орендарями на виплату орендної плати в середньому спрямовується третя частина їх прибутку.

Отже, орендна плата за землю - це плата, яку орендар повинен виплатити орендодавцеві за володіння і користування земельними угіддями. Її розмір, форма і строки встановлюються за згодою сторін у договорі оренди землі. Орендна плата може встановлюватися у грошовій (платежі виражені певною сумою коштів), натуральній (платіж є визначеною кількістю чи часткою продукції, одержуваної з орендованої земельної ділянки) або відробітковій (надання орендарем певних послуг орендодавцю) формах чи у будь-якому їх поєднанні (рис. 2.8).

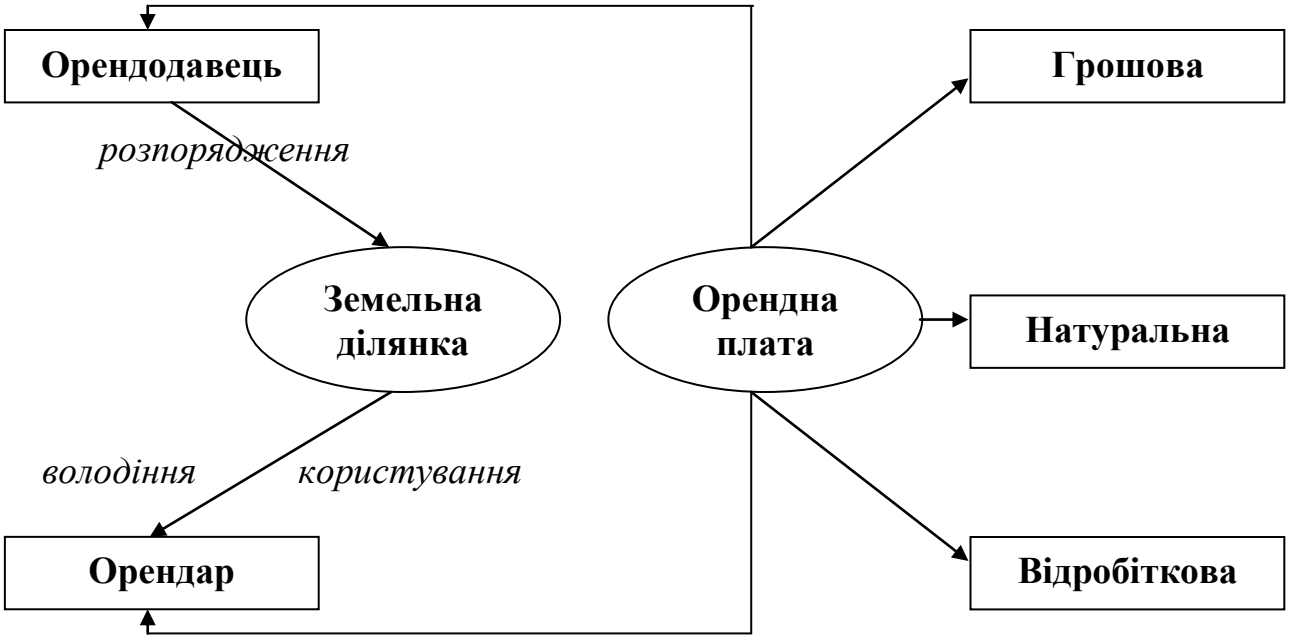


Рис. 2.8 Структура земельних орендних відносин

Примітка: Розроблено автором на основі Земельного законодавства України.

На основі проведених наукових досліджень встановлено, що сільськогосподарські підприємства в цілому виконують умови договорів оренди земель, про що свідчать представлені дані у табл. 2.12.

Однак доцільно ще раз акцентувати увагу на тому, що площа орендованих сільськогосподарських угідь має тенденцію до зменшення. Розмір плати за оренду сільськогосподарських угідь з кожним роком зростає, однак в

середньому по Україні у 2009 році орендна плата за 1 га сільськогосподарських угідь була дещо вищою, ніж по Тернопільській області.

Таблиця 2.12

Порівняльна оцінка плати за оренду земельних часток (паїв) у сільськогосподарських підприємствах України та Тернопільської області, 2004 – 2009 рр.

Показники	Роки					
	2004		2006		2009	
	Україна	в т.ч. Тернопільська область	Україна	в т.ч. Тернопільська область	Україна	в т.ч. Тернопільська область
Площа орендованих сільськогосподарських угідь, тис. га	19982,5	418,2	17672,1	283,7	17500,0	436,4
Плата за оренду земельних часток (паїв), млн. грн.	2336022,5	53744,0	2313353,7	40206,4	4200000,0	97,2
у т. ч. на 1 га сільськогосподарських угідь, грн.	116,9	125,0	130,9	142,0	260,2	223,0

Примітка: Розраховано за даними зведених форм звітності сільськогосподарських підприємств Тернопільської області, що ведуть бухгалтерський облік у повному обсязі і оперативної інформації щодо укладення договорів оренди та плати за оренду земельних ділянок власників земельних часток (паїв) Державного комітету України із земельних ресурсів.

Результати проведених досліджень свідчать, що у даний час домінує натуральна форма виплат орендної плати за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв), причому з орендодавцями переважно розраховуються зерном (рис. 2.9). На жаль, при натуральній формі розрахунку з орендодавцями за оренду земельних ділянок власників земельних часток (паїв), часто-густо орендарі завищують ціну зерна, яка в окремих випадках є значно

вищою середньої ціни реалізації. Така поведінка, на нашу думку, «ущемляє» фінансові інтереси орендодавців.

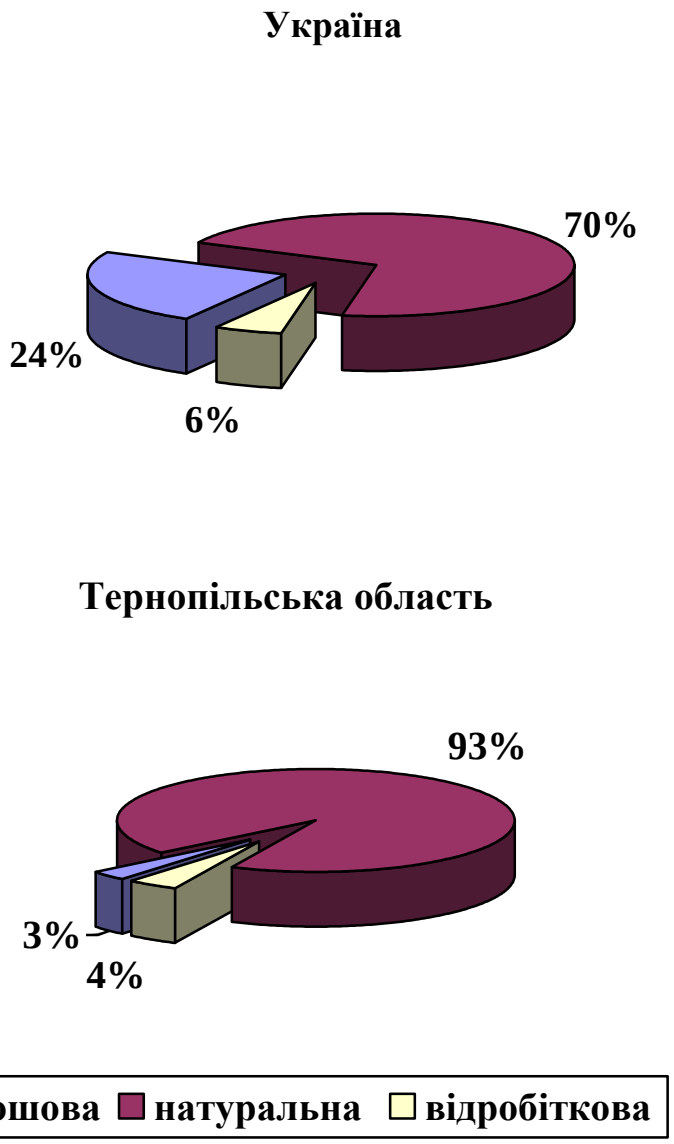


Рис. 2.9 Структура форм виплати за оренду земельних ділянок власників земельних часток (паїв) сільськогосподарськими підприємствами станом на 01.01. 2009 р.

Примітка: Розраховано за даними Державного комітету України із земельних ресурсів та Головного управління Держкомзему у Тернопільській області щодо укладення договорів оренди земельних часток (паїв) та плати за оренду земельних ділянок власників земельних часток (паїв)

На нашу думку, у перспективі доцільно було б у договорі оренди землі зазначати форми розрахунків орендаря з орендодавцем. Зокрема, що стосується грошової форми розрахунків, то остання повинна бути встановлена на рівні, не менше ніж 3% від грошової оцінки сільськогосподарських земель, для натуральної форми необхідно зазначити хоча б орієнтовний перелік

сільськогосподарської продукції та її вартість, і навести основні види послуг та їх вартість – для відробіткової форми розрахунків.

Варто зазначити, що на практиці можливе поєднання різних форм внесення орендних платежів. Надання послуг та передача продукції в рахунок орендної плати повинні оформлятись відповідними актами, засвідченими підписами орендаря і орендодавця. Як уже зазначалося, у сільськогосподарських підприємствах переважає натуральна форма виплат, частка якої в Україні становить - 70,0%, а у Тернопільській області – 93,0% (рис. 2.9).

На сьогоднішній день спостерігається високий інтерес щодо питання про розмір орендної плати за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв). У відповідності з Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» від 19 серпня 2008 року за використання земельної частки (паю) нижня межа орендної плати повинна становити не менше 3% від вартості земельного паю. Однак в Україні лише окремі сільськогосподарські підприємства спроможні дещо перевищити розмір орендної плати від запропонованого Указом Президента України мінімального показника.

Для дослідження впливу найбільш впливового чинника - грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення на розмір орендної плати орендокористувачів за використання 1 га орендованих земель в господарствах Тернопільської області автор застосував кореляційно-регресійний аналіз (рис. 2.10). Для здійснення розрахунків використано інформацію про розмір орендної плати за оренду 1 га сільськогосподарських угідь і грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення в розрізі сільських рад окремих районів області.

При здійсненні аналізу розмір орендної плати використано ($У$, грн./га.) як результативну ознаку. Відповідно основним фактором, що характеризує якість земельних ресурсів є грошова оцінка 1 га ріллі (x_1, грн.). У свою чергу

залежність розміру орендної плати від грошової оцінки земельних угідь характеризує наступне рівняння регресії:

$$Y_x = - 65964{,}505 + 9{,}036\, x \qquad (2.1)$$

У результаті проведення кореляційно-регресійного аналізу встановлено, що коефіцієнт множинної кореляції становить 0,628, а коефіцієнт множинної детермінації - 0,394 або 39,4%. Це дає підстави стверджувати про наявність помірного зв'язку результативного і факторного показників. Результати проведеного кореляційно-регресійного аналізу показали, що із збільшенням грошової оцінки ріллі на 1 грн. орендна плата за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв) в середньому зростатиме на 9 грн.

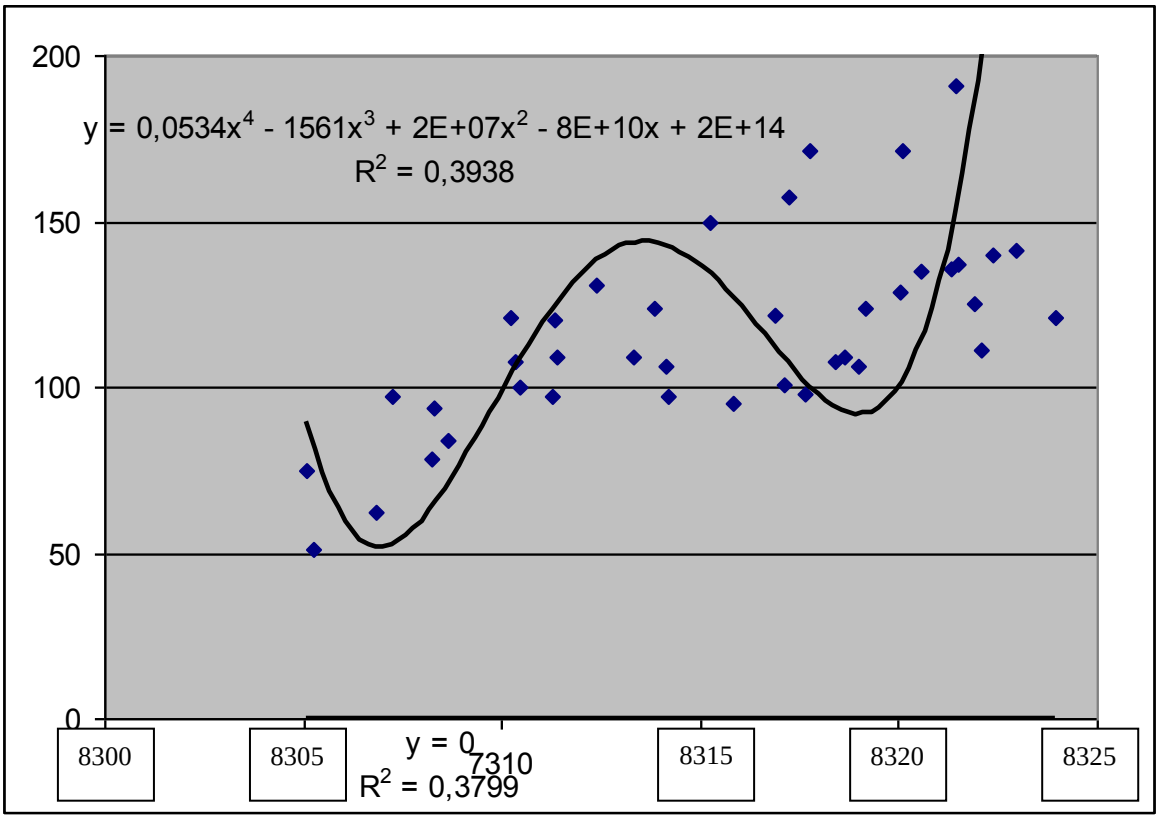


Рис. 2.10 Графік кореляційно-регресійного аналізу залежності розміру орендної плати за використання земельних часток (паїв) від грошової оцінки землі

Примітка: Розраховано за даними Головного управління Держкомзему у Тернопільській області та власними розрахунками автора.

На нашу думку, розвиток конкуренції на ринку оренди землі спонукатиме землекористувачів одержувати перевагу на цьому ринку саме за рахунок створення кращих умов для орендодавців. У першу чергу це стосується

збільшення розмірів орендної плати за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв). Адже на ринку оренди сільськогосподарських земель має місце попит і пропозиція щодо оренди земельних ділянок. Однак, вирішальним аспектом на ринку оренди землі буде кон'юктура останнього, що сприятиме підвищенню рівня орендної плати за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв). Відповідно в умовах підвищення орендної плати орендарі будуть змушені ефективніше господарювати на орендованій землі.

У Тернопільській області є приклади, які свідчать про зростання конкуренції на ринку оренди земель сільськогосподарського призначення. У 2009 році в Борщівському районі орендна плата за 1 га земельної частки (паю) в Бурдяківській сільській раді становила 150 грн. (1,8% грошової оцінки), тоді як у Дзвиняцькій сільській раді – 939 грн. (11,1%). Аналогічно у Теребовлянському районі: орендодавці Буданівської сільської ради отримали за 1 га земельної частки (паю) по 195,54 грн. (1,3%), Довгенської сільської ради по 283,99 грн. (2,3%), Котузівської сільської ради по 464,72 грн. (3,8%) (див. дод. К). Отже, за таких обставин на ринку оренди сільськогосподарських земель слід очікувати перегляду договорів оренди земельних ділянок власників земельних часток (паїв) на користь орендодавців. Особливо це стосується тих сільськогосподарських підприємств, що виплачують порівняно низьку орендну плату.

Таким чином, платоспроможність орендарів суттєво впливає на конкурентоспроможність останніх на ринку оренди сільськогосподарських земель. Відповідно платоспроможність орендарів залежить від ефективності здійснення господарської діяльності. Вважаємо, що підвищення або зниження орендарями середніх розмірів орендної плати за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв) має бути економічно обґрунтованим і економічно доцільним. Саме тому для глибшого з'ясування цих питань нами запропоновано підходи, які дають можливість визначати реальний ринковий обсяг орендної плати за використання сільськогосподарських угідь,

враховуючи урожайність вирощуваних сільськогосподарських культур, середні ціни реалізації продукції та нормативну грошову оцінку сільськогосподарських угідь

Згідно рекомендованих методичних підходів вихідними даними мають бути: 1) нормативні матеріальні та грошові витрати, розраховані на одиницю земельної площі для окремої сільськогосподарської культури за різних рівнів її урожайності. Розрахунки здійснюються на основі даних комплексних нормативів витрат; 2) очікувані ціни реалізації на відповідну сільськогосподарську продукцію; 3) розрахунковий прибуток на одиницю площі; 4) грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення. Для наших розрахунків використано середню грошову оцінку 1 га ріллі Тернопільської області – 10778,0 грн. (з урахуванням коефіцієнтів індексації землі в 2009 році – 1,152).

У табл. 2.13 автором приведено дані, які дають можливість в залежності від рівня урожайності окремої сільськогосподарської культури визначити реальний ринковий розмір орендної плати за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв) у відсотках від грошової оцінки сільськогосподарських земель.

На нашу думку, при визначенні орендної плати за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв), доцільно врахувати досвід зарубіжних країн, який полягає в тому, що загальні витрати орендаря на розрахунки із орендодавцями не повинні перевищувати 30% від його прибутку. Зважаючи на вищесказане, автором запропоновано шкалу визначення реального ринкового розміру орендної плати за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв) в межах до 30% від загального прибутку орендаря, враховуючи рівні врожайності основних сільськогосподарських культур. Зокрема, на основі запропонованої шкали, реальний ринковий розмір орендної плати за використання земельних ділянок, при урожайності озимої пшениці 50 ц/га може бути встановлений на рівні 7,1 –

10,0%; 25 ц/га гречки – 11,1 – 15,0%; 400 ц/га цукрових буряків – 55% від грошової оцінки землі (табл. 2.13).

Таблиця 2.13

Пропонована шкала визначення реального ринкового розміру орендної плати за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв), залежно від виду сільськогосподарських культур та їх урожайності (% від грошової оцінки сільськогосподарських земель)

Культура	Реальний ринковий розмір орендної плати			Граничний розмір орендної плати		
	Урожайність, ц/га					
	30	40	50	30	40	50
Озима пшениця	2,0-4,0	4,1-7,0	7,1 -10,0	28,0	32,0	49,0
	Урожайність, ц/га					
	20	30	40	20	30	40
Ярий ячмінь	0,3	0,4-3,4	3,5-6,5	0,9	10,2	19,5
	Урожайність, ц/га					
	50	60	70	50	60	70
Кукурудза	11,7	15,5	19,1	35,0	46,5	57,3
	Урожайність, ц/га					
	15	20	25	15	20	25
Гречка	5,0-7,0	7,1-11,0	11,1-15,0	21,0	33,0	44,0
	Урожайність, ц/га					
	20	30	40	20	30	40
Горох	1,5	5,3	9,0	4,5	15,9	18,0
	Урожайність, ц/га					
	300	400	500	300	350	400
Цукрові буряки	18,0	55,0	74,2	54,0	165,0	222,6

Примітка: Розроблено автором на основі проведених досліджень та розрахунків.

В залежності від кон'юнктури продовольчого ринку, для забезпечення ефективного використання орендованих земель, орендар на свій власний розсуд може одночасно вирощувати найбільш доцільно вигідні види сільськогосподарських культур. За таких умов для визначення реального ринкового розміру орендної плати пропонуємо користуватися наступною формулою, що застосовується для визначення середньозважених величин:

$$R_rOP_S = \frac{\left(R_rOP_1 \times S_1 + R_rOP_2 \times S_2 + \ldots + R_rOP_n \times S_n\right)}{ES} \qquad (2.2)$$

де, RrOPs – середньозважений розмір орендної плати за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв), %;

RrOP1, RrOP 2 … RrOPn – реальний ринковий розмір орендної плати по окремій сільськогосподарській культурі за пропонованою шкалою, %;

S1, S2 … Sn – площі посіву відповідних культур, га;

ES – загальна площа орендованої землі, га.

Характерною особливістю пропонованої методики є те, що вона дозволяє визначати граничні розміри орендної плати, при яких орендар витрачає практично весь прибуток для розрахунку з орендодавцями за оренду земельних ділянок власників земельних часток (паїв).

Вважаємо, що за таких умов господарювання для мінімізації аграрних ризиків, які в першу чергу пов’язані із чинниками зовнішнього середовища (кліматичні умови, державна політика, рівень інфляції) для орендарів земельних ділянок власників земельних часток (паїв) страхування майбутнього урожаю повинно бути обов’язковим.

Зважаючи на вищевикладене можна зробити висновок, що в нинішніх реаліях господарювання важливе місце в системі організації земельних орендних відносин повинно належати в першу чергу державній підтримці сільського господарства і державному регулюванню. Лише в таких умовах господарювання можливо встановити реальний ринковий рівень орендної плати.

Практика встановлення орендної плати може бути різноманітною. Зокрема, в таких країнах як Данія, Греція, Ірландія, Люксембург та Нідерланди, власник землі та орендар самостійно домовляються про рівень орендної плати. Інші країни орендні виплати регулюють законодавчо. При цьому влада контролює орендну плату встановленням максимальних виплат або стандартних її розмірів. Така практика має місце в Бельгії, Нідерландах, Іспанії,

Португалії. При цьому орендна плата виплачується в грошовій формі, виходячи із потенційного врожаю і цін у минулі роки [7, с. 152]. Можна зробити припущення, що в найближчій перспективі на українському ринку оренди сільськогосподарських земель появляться інвестори зарубіжного походження, увагу яких привертає не тільки дешева оренда землі, але і робоча сила.

У більшості країн Європейського Союзу передбачений мінімальний термін дії оренди землі: у Бельгії та Франції – 9 років, у Данії – 30, в Греції – 4 роки. У Німеччині мінімальний термін оренди землі обумовлюється договором, зокрема, суд може продовжити оренду земельної ділянки до 12 років, якщо ж орендується ціле господарство, до 18 років. У Португалії термін дії договору оренди землі становить 10 років для тих, хто застосовує найману працю, і 7 років без найманої праці. У Ірландії найменший термін дії договору, всього 3 роки. Аграрна політика цієї країни спрямована на фермера-власника землі. На одержання прав на оренду землі потрібний спеціальний дозвіл влади. Це призвело до того, що в Ірландії найнижчий процент укладення договорів оренди землі в Європі [7, с. 152].

В Україні у відповідності із чинним Земельним законодавством, найменший термін дії договору оренди землі складає 1-3 роки (рис. 2.11).

Як видно із рис. 2.11 станом на 01.01.2010 року в Україні укладено 4613,6 тис. договорів оренди земельних часток (паїв), в тому числі на 1-3 роки – 460,7 тис. договорів; на 4-5 років – 2259,3; на 6-10 років – 1413,8; на більше 10 років – 479,8 тис. договорів. У Тернопільській області також переважає короткострокова оренда земельних ділянок власників земельних часток (паїв).

З позиції землевласників, які очікують підвищення розмірів орендної плати, такі строки є виправданими. Однак сільськогосподарські підприємства при короткостроковій оренді не спроможні забезпечити раціональне землекористування та їх охорону.

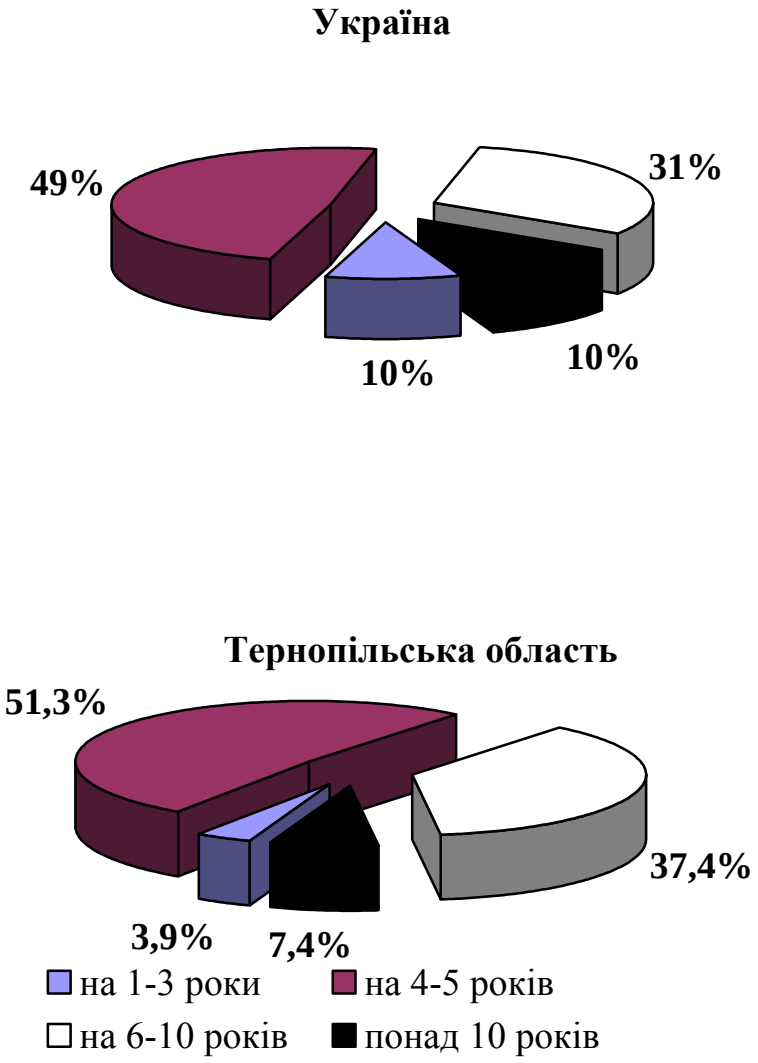


Рис. 2.11 Розподіл укладення договорів оренди земельних ділянок у власників земельних часток (паїв) в сільськогосподарських підприємствах за термінами укладання станом на 01.01.2010 р.

Примітка: Розраховано за даними Державного комітету України із земельних ресурсів та Головного управління Держкомзему у Тернопільській області щодо укладення договорів оренди земельних ділянок власників земельних часток (паїв) станом на 01.01.2010 р.

Отже, на даному етапі розвитку земельних відносин оренда земель є єдиною формою реалізації права власності власників земельних часток (паїв); ринок оренди сільськогосподарських земель слугує основою для формування та укрупнення земельного фонду практично усіх форм господарювання; механізм орендних відносин забезпечує реалізацію соціальних гарантій селянам. Однак, в перспективі запровадження функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення створить умови щодо купівлі орендованих

сільськогосподарських земель. У свою чергу це залежатиме від фінансової спроможності сільськогосподарських підприємств та їхніх пріоритетів щодо подальшого функціонування. Зважаючи на умови, в яких господарюють сучасні сільськогосподарські підприємства, та рівень орендної плати, яку вони виплачують орендодавцям в перспективі слід очікувати певних змін, зокрема можливості продати свою земельну частку (пай), здавати в оренду, або самостійно господарювати на власній землі.

Таким чином, становлення оренди землі можна розглядати з двох позицій: виходячи з того, що формування системи орендного землекористування є складовою аграрної політики, яка не лише створює умови для земельно-орендних відносин, а й спирається на їх соціально-економічні здобутки і з того, що вони є важливим фактором створення нового господарського механізму в агропромисловому комплексі.

На нашу думку, подальший розвиток орендних земельних відносин повинен спрямовуватися на захист прав орендодавців. Адже переважна більшість селян, зокрема пенсіонери, не завжди в повній мірі обізнані із своїми правами стосовно оренди землі. Як наслідок, це призводить до невиконання договірних зобов'язань, особливо зі сторони орендарів. За таких умов необхідно підвищувати рівень інформованості щодо укладених договорів оренди земельних ділянок власників земельних часток (паїв) кожної із сторін. Саме тому пропонуємо створити об'єднання власників земельних часток (паїв) і визнати їх повноправними суб'єктами ринку оренди землі. Викликає занепокоєння відсутність будь-якого контролю за ефективним використанням сільськогосподарських земель. Вивчивши та проаналізувавши досліджуване питання пропонуємо під керівництвом органів місцевого самоврядування, а також у присутності об'єднання власників земельних часток (паїв) та орендаря створити комісію, яка буде присутня при передачі земельних часток (паїв) в оренду, а також при її прийманні від орендаря після закінчення терміну оренди. Також при наявності декількох орендарів необхідною умовою передачі сільськогосподарських земель в оренду має бути проведення земельного

конкурсу, що в кінцевому результаті сприятиме підвищенню рівня орендної плати.

Таким чином, прерогативою подальшого розвитку орендних земельних відносин має бути вирішення питань, які стосуються їх формування на конкурентних засадах, обговорення спірних питань між орендодавцем та орендарем: встановлення оптимального розміру орендної плати, форм її виплати, термінів оренди, дотримання сторонами договірних зобов'язань, збереження та раціонального використання орендованих земель, розробки механізмів залучення орендарями середньо- й довгострокових кредитів, удосконалення земельного законодавства. При цьому суб'єктами орендних земельних відносин повинні повною мірою реалізуватися всі права, закладені в тріаді «володіння – користування – розпорядження» земельними ділянками.

2.3 Вплив орендних відносин на розвиток землекористування в аграрному секторі

Одним із найсуттєвіших результатів проведеної земельної реформи в Україні є формування та розвиток орендних земельних відносин на селі. Адже в нашій країні відбулося законодавче відновлення приватної власності на землю та її оренду. Таким чином оренда охопила майже всі сільськогосподарські угіддя, особливо ті, які були надані селянам у приватну власність. На сьогоднішній день майже не залишилося сільськогосподарських підприємств, які б не господарювали на орендованих угіддях. Однак, виходячи із тенденцій сучасного розвитку орендних земельних відносин особливу увагу привертають проблеми землекористування в умовах оренди.

На даному етапі становлення ринкових відносин в Україні постає багато актуальних питань подальшого функціонування сільського господарства, і, зокрема, щодо визначення оптимального розміру землекористування в аграрних формуваннях, досягнення якого можливе за допомогою різних

економічних інструментів (у тому числі й оренди земельних ділянок власників земельних часток, паїв).

Професор А.М. Третяк зазначає, що до початку земельної реформи (в умовах монополії державної власності на землю) поняття землекористування визначало єдино можливу тоді форму використання землі (постійне або тимчасове землекористування). З розвитком багатоукладності земельні масиви сільськогосподарського призначення стали передаватися підприємствам не тільки в користування, але і у власність або оренду [188, с. 11].

Головним засобом розподілу земель і оптимізації розмірів землекористування сільськогосподарських підприємств у сучасних умовах господарювання виступають орендні відносини. Зокрема, В.Г. Бечко стверджує, що із збільшенням розміру площ землекористування врожайність сільськогосподарських культур у селянських (фермерських) господарствах зменшується у зв'язку з їх низькою технічною забезпеченістю. І.І. Лук'янов, навпаки, наголошує, що за рахунок оренди земельних ділянок фермери досягають більших розмірів власного господарства, а відповідно - і кращих виробничих результатів [220, с. 13].

Таким чином, проблема щодо оптимізації розмірів землекористування сільськогосподарськими підприємствами на сьогоднішній день є недостатньо вивченою і потребує подальших досліджень. Саме тому перед нами постає завдання, що зобов'язує дослідити вплив орендних земельних відносин на оптимізацію землекористування в аграрному секторі економіки України на основі сільськогосподарських підприємств, зокрема їхніх основних фінансово-економічних показників діяльності.

На нашу думку, основу відносин землекористування складає механізм оренди земельних часток (паїв) сільськогосподарськими підприємствами у їх власників (рис. 2.12).

Запропонований механізм, який розроблений на основі Земельного законодавства України передбачає реалізацію основних прав учасниками орендних відносин: орендодавця і орендаря, які в свою чергу не повинні

суперечити вимогам діючого Земельного законодавства. Особливий вплив на ефективність даного механізму належатиме визначеним умовам в укладених договорах оренди земельних ділянок. Даний механізм оренди земельних часток (паїв) повинен забезпечувати можливість переходу сільськогосподарських угідь до більш ефективнішого землекористувача.

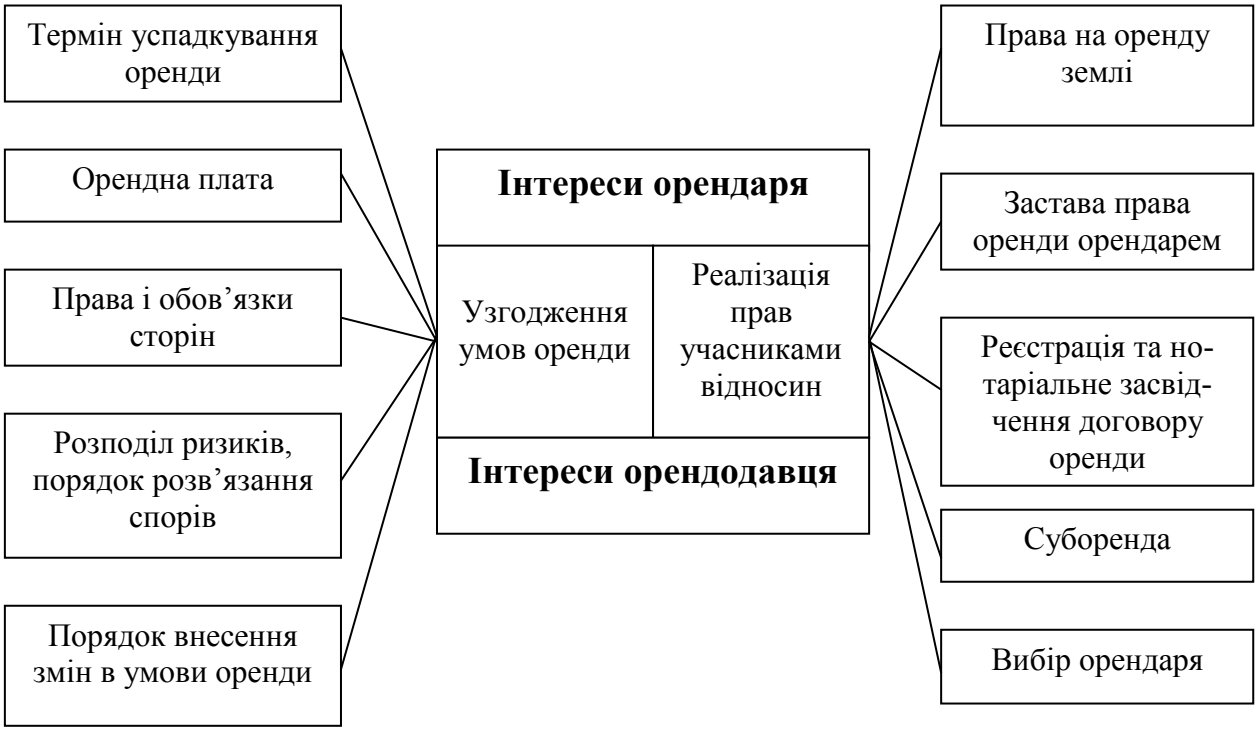


Рис. 2.12 Механізм оренди земельних часток (паїв) сільськогосподарських підприємств

Примітка: Розроблено автором на основі Земельного законодавства України.

На нашу думку, ефективність орендних земельних відносин в основному залежить від виконання умов укладеного договору кожною із сторін. Проведений нами аналіз виконання умов договору оренди земельних ділянок власників земельних часток (паїв) сільськогосподарськими підприємствами України свідчить, що у 2009 р. відбулося зменшення площі орендованих земель в порівнянні із 2005 р., на 2482,5 тис. га (табл. 2.14). Зауважимо, що на 5,9 (в. п.) збільшилася частка договорів, укладених з фермерськими господарствами, і на 20,6 (в. п.) з іншими суб'єктами господарювання. Такі зміни відбулися в основному за рахунок зменшення частки укладених договорів з господарствами, де селяни отримали земельну частку (пай) - 26,5 (в. п.).

Таблиця 2.14

Укладання договорів оренди земельних часток (паїв) сільськогосподарськими підприємствами України

Показник	На 01.01. 2005 р.	На 01.01. 2010 р.	Зміни, +/-
Площа земель, переданих в оренду за договорами, тис. га	19982,5	17500,0	- 2482,5
у т.ч. пенсіонерами	10248,2	8856,0	- 1392,2
Загальна частка сільськогосподарських угідь, орендованих у пенсіонерів, %	51,3	51,0	- 0,3 (в.п.)
Укладено договорів оренди земельних часток (паїв), од.	50311199,0	4613600,0	- 45697599,0
у т.ч. пенсіонерами	2691746,0	2441700,0	- 250046,0
Загальна частка договорів оренди земельних часток (паїв), укладених з пенсіонерами, %	53,5	52,9	- 0,6 (в.п.)
Загальна частка договорів оренди земельних часток (паїв), %, укладених: - з господарствами, де отримали земельний пай	68,7	42,2	- 26,5 (в.п.)
- з фермерськими господарствами	8,1	14,0	+ 5,9
- з іншими суб’єктами	23,2	43,8	+ 20,6
Загальна частка договорів, %, укладених за строками оренди: - на 1-3 роки	26,2	10,0	- 16,2 (в.п.)
- на 4-5 років	61,4	49,0	- 12,4
- на 6-10 років	10,3	30,6	+ 20,3
- на понад 10 років	2,1	10,4	+ 8,3
Середній розмір орендованого паю, га	4,1	4,1	-
Середній розмір плати за оренду 1 га паю на рік, грн.	117,0	260,2	+143,2
Загальна частка кожної із форм орендної плати у грошовому еквіваленті, %: - грошової	12,6	24,0	+11,4 (в.п.)
- натуральної (продукцією)	81,3	70,0	- 11,3
- відробіткової (послугами)	6,0	6,0	-

Примітка: Розраховано на основі даних Державного комітету України із земельних ресурсів.

Одним із важливих чинників, що має значний вплив на розвиток орендних земельних відносин, є встановлення терміну оренди. Адже оренда

земельних ділянок власників земельних часток (паїв) на більший термін створює умови орендареві для більш ефективного використання земельних угідь: запровадження раціональної сівозміни, збільшення капітальних вкладень щодо покращення структури ґрунтів та застосування нових технологій вирощування сільськогосподарських культур. В Україні у 2009 році в порівнянні із 2005 роком спостерігалася тенденція щодо зменшення частки договорів, укладених за строками оренди на 1-3 роки, на 16,2 (в. п.), і на 4-5 років – на 12,4 (в. п.), на 6 -10 років збільшилася на 20,3 (в. п.), і на понад 10 років – на 8,3 (в. п.) (табл. 2.14). На сьогоднішній день здебільшого укладаються договори терміном на 4-5 років, що на даному етапі розвитку орендних земельних відносин є прийнятним для кожної із сторін.

Проведений аналіз свідчить, що у результаті ринкових перетворень у сільському господарстві України відбулися значні структурні зміни у формах землекористування і землеволодіння, внаслідок чого склалися однакові умови для розвитку і функціонування великих, середніх і малих сільськогосподарських підприємств, в тому числі і фермерських господарств. Зокрема, фермерське господарство являє собою одну із можливих форм ведення підприємницької діяльності громадянами України, які є юридичними особами, з метою виробництва, реалізації та переробки сільськогосподарської продукції. Чинним земельним законодавством було встановлено, що для ведення селянського (фермерського) господарства надаються земельні ділянки, розмір яких не повинен перевищувати 50 га ріллі і 100 га усіх сільськогосподарських земель

Проте, до цього часу практично не вдалося сформувати реальної конкуренції між суб’єктами, що претендували б на використання земельних ресурсів для сільськогосподарського виробництва. Особлива надія покладається на ефективно господарюючі фермерські господарства, які орендують земельні частки (паї), і мають бажання збільшити площі землекористування (табл. 2.15).

Таблиця 2.15

Динаміка кількості та середнього розміру сільськогосподарських угідь фермерських господарств України у 2009 р.

Назва адміністративно-територіальних одиниць	Кількість господарств (од.)	Всього земель (тис. га)	У т. ч. сільськогосподарських угідь (тис. га)		Припадає в середньому на 1 господарство (га)	
			всього	з них ріллі	сільськогосподарських угідь	з них ріллі
Автономна Республіка Крим	1561,0	143,5	142,7	137,1	91,4	87,8
Вінницька	1627,0	224,9	220,8	217,3	135,7	133,6
Волинська	708,0	42,2	41,9	37,9	59,2	53,5
Дніпропетровська	3371,0	454,4	453,5	448,0	134,5	132,9
Донецька	1610,0	199,8	199,4	186,3	123,9	115,7
Житомирська	748,0	73,7	72,4	69,2	96,8	92,5
Закарпатська	1658,0	14,1	13,3	11,8	8,0	7,1
Запорізька	2300,0	311,6	310,9	303,5	135,2	132,0
Івано-Франківська	550,0	27,4	26,7	25,0	48,5	45,6
Київська	1474,0	143,1	142,3	136,0	96,5	92,3
Кіровоградська	2517,0	397,8	396,0	392,5	157,3	156,0
Луганська	1440,0	262,6	261,4	242,9	181,5	168,7
Львівська	1043,0	67,6	66,1	60,3	63,4	57,8
Миколаївська	4586,0	344,7	342,2	337,7	74,6	73,6
Одеська	5861,0	362,7	361,7	351,5	61,7	60,0
Полтавська	1603,0	201,1	199,3	196,1	124,3	122,3
Рівненська	587,0	51,0	50,5	42,9	86,0	73,1
Сумська	742,0	111,2	110,3	105,1	148,6	141,6
Тернопільська	748,0	70,3	69,5	68,2	93,0	91,2
Харківська	1239,0	222,8	222,0	214,7	179,2	173,3
Херсонська	2464,0	254,6	253,9	246,1	103,0	100,0
Хмельницька	1257,0	148,1	147,8	144,6	117,6	115,0
Черкаська	1139,0	123,3	122,5	120,3	107,6	105,6
Чернівецька	780,0	27,1	26,6	23,2	34,1	20,4
Чернігівська	480,0	74,4	73,8	71,0	153,8	148,0
м. Київ	8	0,1	0,1	0,1	12,5	12,5
Україна	42101,0	4354,1	4327,8	4189,3	102,8	99,5

Примітка: Розраховано на основі даних Державного комітету України із земельних ресурсів.

У 2009 році у Тернопільській, Волинській, Житомирській, Чернівецькій та Сумській областях налічувалася майже однакова кількість фермерських господарств. Однак по Україні спостерігалася суттєва різниця у наявності ріллі в розрахунку на одне господарство (табл. 2.15). Дані табл. 2.15 свідчать, що фермерське господарство Волинської області має у користуванні 53,5 га ріллі, Чернівецької – 20,4 га, Тернопільської – 91,2, тоді як у Закарпатській області лише 7,1 га ріллі.

В середньому по Україні цей показник становить 99,5 га. Варто зауважити, що найбільшими за наявністю ріллі фермерські господарства зосереджені у Східному регіоні нашої країни, зокрема у Харківській області цей показник становить 173,3 га, Луганській – 168,7 га, Кіровоградській – 156,0 га, Дніпропетровській – 132,9 га ріллі, що є у 1,5 – 2 рази більше, ніж в середньому по Україні. Зауважимо, що у 2009 році серед діючих сільськогосподарських підприємств 73,7% становлять фермерські господарства (див. дод. Б).

На сьогоднішній день найдієвішим механізмом для об’єднання земельних ділянок власників земельних часток (паїв) у різні за розмірами виробничі підрозділи є активний розвиток оренди земель. В першу чергу орендні відносини дозволяють регулювати розміри землекористування. Тому закономірно, що обсяг орендованих земель фермерськими господарствами коливається і таким чином фермери прагнуть довести власне господарство до оптимального розміру.

Методи групування та прямого розрахунку слугували основою для обчислення оптимального розміру землекористування для сільськогосподарських підприємств (рис. 2.13).

В результаті проведених досліджень встановлено, що в Україні переважають сільськогосподарські підприємства з наявністю у користуванні до 50 га сільськогосподарських угідь, що представляють 28948 агроформувань, або 60,0% від загальної кількості (табл. 2.13). 7385 агроформувань (14%) мають в наявності від 100 до 500 га сільськогосподарських угідь, і більше 500 га - 8571

агроформувань, що становить 17% (також див. дод. Ж). На основі проведених досліджень встановлено, що раціональні розміри фермерських господарств у нинішніх умовах становлять: 300-400 га для господарств зернового і зерново-бурякового напрямів і 25-50 га – овочівницького. До того ж слід мати на увазі, що фермери дуже часто в постійне користування для ведення власного господарства одержують гірші за родючістю землі, розміщені на ділянках, які знаходяться на доволі великій відстані від їхньої садиби, що значно ускладнює ефективне господарювання на землі.

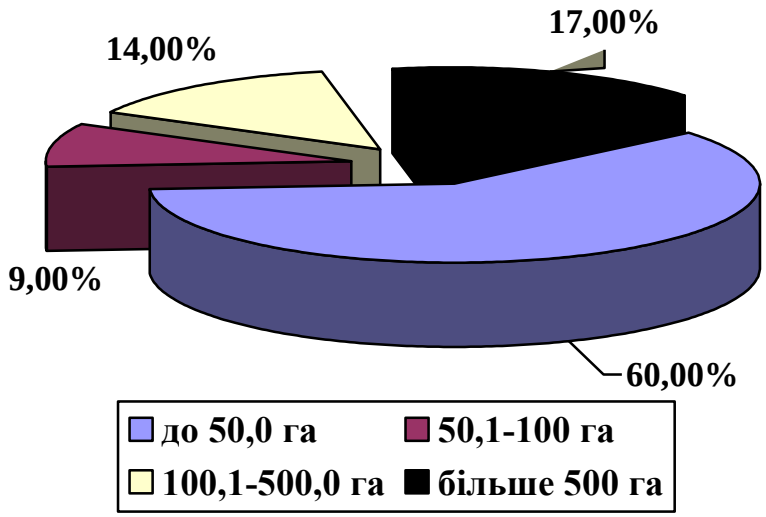


Рис 2.13 Групування сільськогосподарських підприємств України за наявністю у користуванні сільськогосподарських угідь у 2009 році

Примітка: Розраховано на основі даних Державного комітету статистики України.

Аналізуючи розвиток та функціонування аграрних підприємств, вважаємо що у перспективі найбільш конкурентоспроможними будуть сільськогосподарські підприємства із наявністю у використанні 300-500 га сільськогосподарських угідь. При цьому їх чисельність коливатиметься в середньому від 65 до 100 тис. структурних одиниць. Це, відповідно, вимагатиме забезпечення сільськогосподарських підприємств висококваліфікованими керівниками та працівниками, які б володіли належними теоретичними та практичними знаннями щодо ефективної організації сільськогосподарського

виробництва на інноваційній основі. Таким чином, на сьогоднішній день, необхідно в повній мірі консолідувати увагу на підготовленні висококваліфікованих спеціалістів у сільськогосподарській галузі, так як вирішення цього питання потребує чимало зусиль і часу.

Встановлено, що шляхом оренди земельних ділянок у власників земельних часток (паїв) можливо досягти раціональних розмірів землекористування, що створює умови для нормального функціонування не тільки великих сільськогосподарських підприємств, а й відносно невеликих фермерських господарств. Зважаючи на це, пропонуємо за допомогою механізму оренди оптимізувати середній розмір землекористування у сільськогосподарських підприємствах. Адже лише оптимальні розміри землекористування дозволять ефективно господарювати і отримати високі результати фінансово-господарської діяльності. Беручи до уваги той факт, що в середньому по Україні 10% договорів оренди земельних ділянок укладено на короткий термін (до трьох років), це створює умови щодо здійснення більш ефективного перерозподілу прав на землекористування між сільськогосподарськими підприємствами.

У процесі дослідження з’ясовано, що відносно невеликі за розмірами фермерські господарства не є привабливими об’єктами для інвесторів. Адже вкладення капіталу у сільськогосподарські підприємства з наявністю тисячі і більше гектарів сільськогосподарських угідь в кінцевому результаті принесе інвестору значно більшу вигоду. Саме тому на сьогоднішній день знайти інвестора для невеликих за розміром фермерських господарств є дуже важко.

Від кількості вкладених інвестицій у сільськогосподарські підприємства залежать кінцеві економічні показники їхньої діяльності. У свою чергу особливу роль у забезпеченні ефективного господарювання відіграє наявність і використання сільськогосподарської техніки. Варто зауважити, що ефективність використання технічних засобів залежить від рівня концентрації виробництва. У табл. 2.16 представлено наявність технічних засобів у фермерських господарствах України.

Таблиця 2.16

Наявність сільськогосподарської техніки у фермерських господарствах України (на кінець року, одиниць)

Показники	Роки					2009р. до 2000р.,%
	2000	2004	2006	2007	2009	
Трактори, всього:	22118,0	29172,0	31560,0	32443,0	32576,0	147,3
У розрахунку на 100 га ріллі	1,11	0,9	0,83	0,8	0,78	70,2
Комбайни: - зернозбиральні	4585,0	7182,0	8120,0	8573,0	8734,0	190,5
- кормозбиральні	422,0	616,0	643,0	638,0	571,0	135,3
- бурякозбиральні	617,0	895,0	1036,0	998,0	929,0	150,6
Сівалки	9982,0	14275,0	15531,0	15963,0	16157,0	161,9

Примітка: Розраховано за даними статистичних щорічників України за відповідні роки.

Дані табл. 2.16 свідчать, що протягом досліджуваного періоду загальна кількість технічних засобів у розпорядженні фермерських господарств України навіть дещо збільшилась, що вважаємо позитивним явищем. Також слід врахувати, що фермерські господарства наявною технікою частково обслуговують особисті господарства населення.

Вважаємо, що переважна їх частина - це зношені технічні засоби. Тому визначення показників технічних засобів, що припадають на 100 га ріллі у фермерських господарствах, не зовсім об’єктивно відображає стан вирішення проблеми забезпечення їх засобами механізації.

Однак, порівняння кількісних показників щодо забезпеченості технічними засобами аграрного сектора Тернопільської області з аналогічними показниками по Україні (див. дод. В) свідчить про їх задовільний стан. Слід звернути увагу на те, що наявність невеликих за розмірами сільськогосподарських підприємств на Тернопільщині зумовлює зростання попиту на технічні засоби.

Таким чином, подальший розвиток орендних земельних відносин в сільському господарстві створює потенціальні можливості для завершення

процесу приватизації земельних ділянок і впровадження сталого землекористування, формування конкурентного середовища, всебічний захист та гарантування прав селян-орендодавців, функціонування єдиної системи руху прав на землю, адекватне економічному зростанню підвищення орендної плати, і в кінцевому результаті є підґрунтям для формування повноцінного ринку сільськогосподарських земель в Україні.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ ІІ

У результаті проведеного дослідження були зроблені наступні висновки:

1. Реформування земельних відносин було важливою складовою аграрної реформи в Україні, оскільки саме ці відносини є вирішальним чинником здійснення соціально-економічних перетворень у суспільстві. Актуальність проведення земельної реформи та вдосконалення земельних відносин обумовлена життєвою необхідністю трансформації державної власності на землю до форм, що визначені Конституцією України, зокрема потребою удосконалення відносини власності в цілому, і гарантування розвитку багатоукладності економіки на селі з її господарською спрямованістю.

2. Запропоновано вживати ряд заходів до господарств населення, які з певних причин не використовують земельні ділянки за цільовим призначенням: у разі невикористання земельної ділянки за цільовим призначенням протягом 3 років представник сільської або селищної Ради повинен запропонувати передати її на добровільних засадах до резервного фонду або у користування терміном на 5 років особі, яка спроможна ефективно на ній працювати. На нашу думку, існування повноцінного резервного фонду створює сприятливі умови для розвитку інфраструктури села.

3. Однією із проблем на сьогоднішній день є пошук ефективного користувача землі. Набуває масового явища відсутність будь-якого землекористувача, особливо це стосується низьких за якістю земельних ділянок

та ділянок з поганим транспортним сполученням. Отже, за таких умов сповільнюється розвиток ефективного сільськогосподарського виробництва.

4. На основі проведених досліджень встановлено, що внаслідок здійснення реформування земельних відносин істотного впливу зазнало виробництво конкурентноспроможної сільськогосподарської продукції. Зокрема, відбулося значне порушення виробничих, технологічних, фінансово-економічних і організаційних зв'язків між окремими галузями агропромислового комплексу, господарствами і підприємствами. На нашу думку, прийшла пора структурних коректив в аграрній політиці і земельних відносинах, зокрема. Вважаємо, що на даному етапі розвиток системи земельних відносин повинен базуватися на засадах раціонального та еколого-безпечного високоефективного землекористування.

5. У пореформений період розвиток земельних орендних відносин на селі має досить важливе значення. З економічної точки зору поняття оренди землі розглядають як форму господарювання, побудовану на договірних відносинах, яка має свою тисячолітню історію і займає важливе місце в ринкових умовах господарювання. Вона являє собою складну систему виробництва, дає можливість збільшувати масштаби землекористування та ведення великого господарства на основі інтенсифікації виробництва.

6. На нашу думку, розвиток конкуренції на ринку оренди сільськогосподарських земель спонукатиме землекористувачів одержувати перевагу на цьому ринку саме за рахунок створення кращих умов для орендодавців. В першу чергу це стосується збільшення розмірів орендної плати за використання земельних часток власників земельних часток (паїв). Адже на ринку оренди землі має місце попит і пропозиція щодо оренди земельної ділянки. Однак, в залежності від кон'юнктури ринку оренди землі, орендарі змушені поступатися певною частиною своїх доходів на користь орендодавців. Відповідно в умовах підвищення орендної плати орендарі будуть змушені ефективніше господарювати на орендованій землі.

7. Вважаємо, що подальший розвиток орендних земельних відносин повинен спрямовуватися на захист прав орендодавців. В першу чергу необхідно підвищувати рівень інформованості щодо укладених договорів оренди земельних ділянок у власників земельних часток (паїв) кожної із сторін. Саме тому пропонуємо створити об'єднання власників земельних часток (паїв) і визнати їх повноправними суб'єктами ринку оренди сільськогосподарських земель. Викликає занепокоєння відсутність належного контролю за ефективним використанням сільськогосподарських земель. Переконані, що ефективним буде створення під керівництвом органів місцевого самоврядування, а також у присутності об'єднання власників земельних часток (паїв) та орендаря, комісії, яка буде присутня при передачі земельних часток (паїв) в оренду, а також при її прийманні від орендаря після закінчення терміну оренди. Також при наявності декількох орендарів необхідною умовою передачі землі в оренду має бути проведення земельного конкурсу, що в кінцевому результаті сприятиме підвищенню рівня орендної плати.

8. На нашу думку, в нинішніх умовах господарювання основу відносин землекористування складає механізм оренди земельних ділянок у власників земельних часток (паїв) сільськогосподарських підприємств. Запропонований механізм передбачає реалізацію основних прав учасниками орендних відносин: орендодавця і орендаря, які в свою чергу не повинні суперечити вимогам чинного Земельного законодавства. Ефективність даного механізму залежатиме від зазначених умов у договорах оренди земельних часток (паїв). Такий механізм оренди земельних часток (паїв) повинен забезпечувати належні умови для переходу сільськогосподарських угідь до ефективнішого землекористувача.

9. Досягти раціональних розмірів сільськогосподарських підприємств можливо шляхом оренди земельних ділянок у власників земельних часток (паїв), що створює умови для нормального функціонування не тільки великих сільськогосподарських підприємств, а й відносно невеликих фермерських господарств. Зважаючи на це, пропонуємо за допомогою механізму оренди оптимізувати середній розмір землекористування у сільськогосподарських

підприємствах. Адже лише оптимальні розміри землекористування дозволять ефективно господарювати і отримати високі результати фінансово-господарської діяльності. Так як в Україні 10% договорів оренди земельних ділянок укладено на короткий термін (до трьох років), це дає можливість ефективно перерозподілити права на землекористування між сільгосппідприємствами.

Основні результати даного розділу опубліковані у власних наукових працях автора [47; 52; 58]

РОЗДІЛ 3

ОСНОВНІ НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В АГРАРНОМУ СЕКТОРІ

3.1. Особливості розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення

Побудова ринкових відносин в аграрному секторі економіки України передбачає функціонування в єдиному ринковому середовищі всіх факторів виробництва, в тому числі й землі. У свою чергу, успішне завершення процесів реформування земельних відносин потребує негайного запровадження та ефективного функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. Адже в ринкових умовах господарювання земля повинна бути товаром, рівнозначним іншим засобам виробництва.

Однак важливою передумовою процесу формування і функціонування земельного ринку в Україні є розуміння сутності ринку взагалі, його властивостей і місця в економіці нашої країни. Вперше трактування поняття ринку, як невід'ємної складової товарного виробництва, було зафіксовано у XIX столітті, тоді як зародився він ще у XIV столітті. На сьогоднішній день економісти-аграрники дають чимало визначень категорії «ринок землі», які дещо відрізняються за змістом. Варто зазначити, що зарубіжні автори, особливо представники західних економічних шкіл, в основному віддають перевагу класичному трактуванню ринку як цілісної системи економічних відносин, безпосередньо пов'язаних з обігом товарів. Зокрема, у працях А. Сміта і Д. Рікардо ринок розглядався як одне з поверхневих явищ економіки, тому це поняття вживалося переважно для характеристики попиту [55, с. 97].

Сучасна вітчизняна економічна наука сформулювала низку визначень поняття «ринок землі», кожне з яких втілює різні його сторони, що, очевидно, пов'язано з відсутністю в нашій країні реального ринку земель

сільськогосподарського призначення та дискусіями щодо окремих його аспектів. Так, на думку Ю.Д. Білика, ринок земель сільськогосподарського призначення – це сукупність економічних механізмів, що забезпечують розв'язання таких завдань, як: реалізація прав власності земельних ділянок на одержання суспільного нормального доходу при їх продажу; рівного для всіх покупців – потенційних виробників сільськогосподарської продукції; доступу щодо придбання сільськогосподарських угідь; стимулювання їх раціонального використання й забезпечення постійної можливості перерозподілу на користь найефективніше господарюючих суб'єктів тощо [13, с. 26].

Досліджуючи питання формування ринку землі, вчені-економісти широко трактують визначення даної категорії від «…сфери, де здійснюється в різних формах купівля-продаж землі» до «…частини земельного обігу, який охоплює такі види громадських угод, як купівля-продаж земельних ділянок (земельних паїв), здавання земельної ділянки в оренду, застава ділянки для одержання кредиту, компенсація при вилучені землі для державних і суспільних потреб [55, с. 98].

Розглянуті визначення категорії «ринок землі», що зустрічаються у економічних виданнях, об'єднує те, що в більшості з них ігнорується така властивість ринку, як відносини між людьми і не приділяється належної уваги даному інституту, а переважає характеристика функцій, цілей і завдань, які реалізуються цим ринком. Проте, на наш погляд, спільною ознакою вищезазначених визначень є те, що ринок земель в Україні розглядають як невід'ємну компоненту системи земельних відносин.

Узагальнюючи наукові трактування відомих вчених України, можна зробити висновок, що ринок земель – це сукупність економічних організацій і правових відносин, що виникають між суб'єктами земельних відносин, які володіють правом власності на землю, з метою купівлі-продажу земельних ділянок у відповідності із діючим Земельним законодавством України. Отже, ринок земель – це організований товарний обмін, в якому предметом купівлі-продажу виступають землі сільськогосподарського призначення. Вважаємо, що

в перспективі ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні виконуватиме регулятивну функцію щодо перерозподілу земельних ресурсів між землекористувачами, що супроводжуватиметься переходом прав власності від одного землевласника до іншого. Однак, зважаючи на економічну ситуацію в нашій країні, ринок земель необхідно розглядати через встановлення ринкової ціни землі та визнання її капіталом поряд з іншими засобами виробництва.

Із прийняттям нової редакції Земельного кодексу від 25 жовтня 2001 року в нашій державі запроваджено у практичний обіг поняття землі як товару. В першу чергу дане поняття пов'язане із ринком нерухомості, де ринок земельних ділянок є його невід'ємною складовою.

Адже земля – це особливий, в деяких аспектах індивідуальний об'єкт ринкових відносин. Слід зазначити, що основні властивості землі як товару на земельному ринку випливають із її індивідуальних властивостей: земля включається в економічний оборот, який немає альтернативи взаємозаміни у багатьох сферах діяльності; кількість запропонованих на ринку земельних ділянок обмежена природою; земля є даром природи і не потребує витрат на створення; зміна рівня і динаміки цін на землю не впливає на розмір пропозиції земельних ділянок.

Зауважимо, що земля має наступні властивості: споживчу вартість і вартість. Зокрема, споживча вартість землі характеризується рівнем забезпечення членів суспільства щодо можливості використання земельних ділянок. Споживчі властивості землі – це її корисність і цінність. Під корисністю мається на увазі спроможність земельної ділянки забезпечити задоволення потреб її власника або користувача, тобто здатність її використання для досягнення поставленої мети.

Залежно від того, які потреби задовольняє земельна ділянка, її розглядають як об'єкт відповідних відносин між людьми з приводу використання земельних ресурсів (рис 3.1).

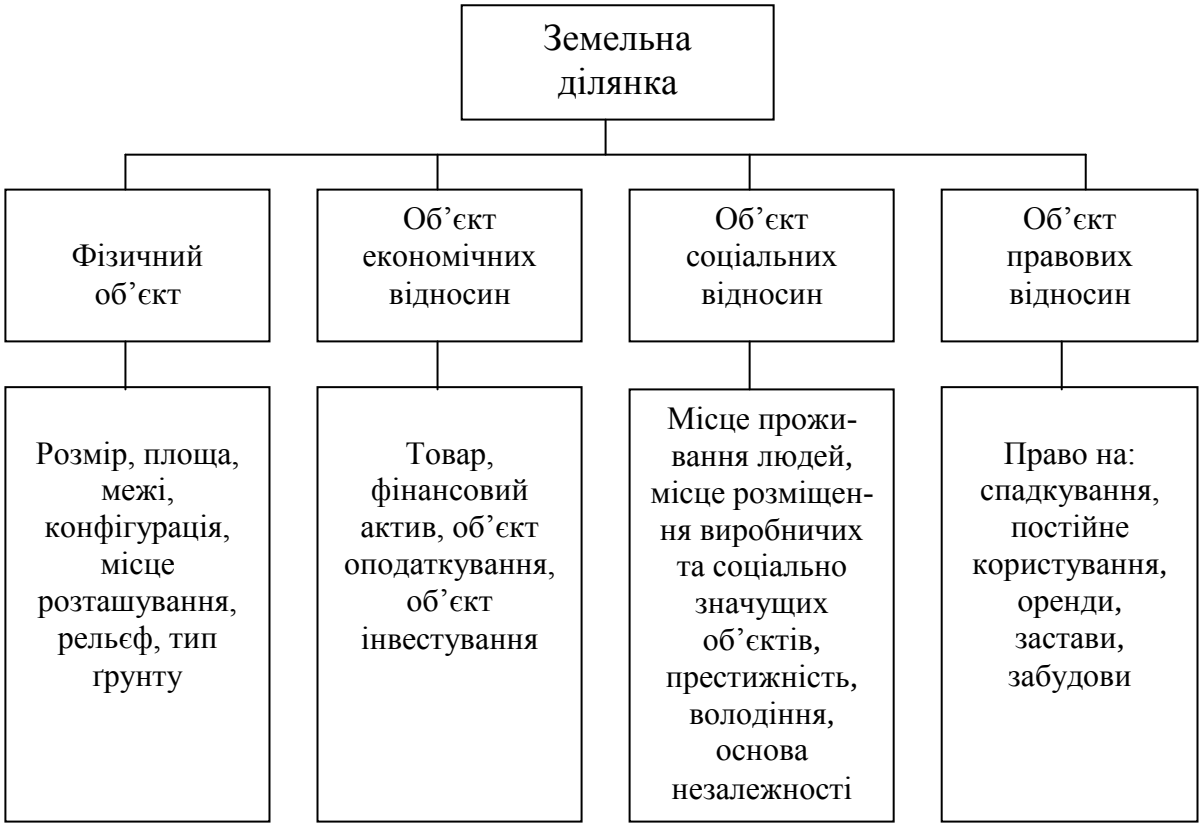


Рис. 3.1 Земельна ділянка як об'єкт відносин між суб'єктами землекористування

Примітка: [29, с. 45] Доповнено автором розгляд земельної ділянки як об'єкта правових відносин, що передбачає отримання права застави земельної ділянки.

У теорії і практиці господарювання важливо розрізняти поняття земельної ділянки як матеріального (фізичного) об'єкта і як об'єкта економіко-правових і соціальних відносин. Земельну ділянку як фізичний об'єкт характеризують розмір, межі, місце розміщення, конфігурація, рельєф, запаси корисних копалин, тип ґрунту, довкілля. Як об'єкт економічних відносин, земельна ділянка розглядається як товар, що має дві властивості: споживну вартість і вартість, фінансовий актив, а також виступає об'єктом оподаткування й інвестування. Земельна ділянка як об'єкт соціальних відносин, характеризується наступними властивостями: місце проживання людей, місце розміщення виробничих та соціально значущих об'єктів, престижність володіння, та інші. Правові відносини щодо земельної ділянки в основному

стосуються прав власності на неї (спадкування, постійного користування, оренди, застави, забудови, сервітути).

Варто зазначити, що полеміка щодо запровадження ринку сільськогосподарських земель досягла апогею. Вважаємо, що рано чи пізно земля все ж таки повинна стати господарським активом. М.М. Федоров зазначає, що, «всі чинники виробництва мають функціонувати в єдиному середовищі. Відсутність будь-якого з них приводить до порушення законів ринкової економіки, а згодом до її розбалансування» [209, с. 61]. Зауважимо, що черговий термін дії мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення в Україні продовжено до січня 2012 року. Це свідчить про те, що в Україні досі залишаються неврегульованими питання щодо подальшого розвитку системи земельних відносин, а також відсутня належна ринкова інфраструктура.

Однак, скасування мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення та запровадження елементів ринкової інфраструктури є недостатньою підставою для функціонування повноцінного ринку сільськогосподарських земель. На нашу думку, в першу чергу необхідно завершити та довести до оптимального рівня процеси реформування земельних відносин. Здійснений нами SWOT – аналіз процесів реформування земельних відносин в Україні свідчить, що на сьогоднішній день сформувалася низка питань, які потребують ґрунтовного доопрацювання та роз'яснення (рис. 3.2). Із основних результатів проведеного дослідження випливає, що на сьогоднішній день перепоною для формування повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення є незавершеність та недосконаліть наступних процесів:

– приватизації сільськогосподарських земель та персоніфікації земельних ділянок;

– нерозвиненість системи земельних орендних відносин через недосконаліть методики встановлення рівня орендної плати за оренду

земельних ділянок власників земельних часток (паїв) та перевага короткострокової оренди;

Сильні сторони:	**Слабкі сторони:**
- створення передумов для формування багатоукладної економіки на селі; - розвиток різних форм власності на землю та господарювання; - встановлення плати за використання земельних угідь (орендна плата); - забезпечення безоплатної передачі землі у власність громадян України; - прийняття нового Земельного кодексу України; - ведення сільськогосподарського виробництва на екологічних засадах.	- відсутність механізму щодо гарантування права власності на землю; - створення умов для розвитку монополій приватної власності на землю окремими громадянами, (створення латифундій); - відсутність належної законодавчої бази для реформування і розвитку земельних відносин в умовах трансформації форм власності і господарювання; - здійснення нерегульованого та нераціонального перерозподілу земельних ресурсів; - відсутність чіткого регулювання обороту сільськогосподарських земель; - не розроблено ефективного механізму щодо забезпечення раціонального використання та охорони земель сільськогосподарського призначення; - неправильне розуміння підходів щодо формування приватної власності на землю; - реалізація тільки 3-ьох видів прав на землю: володіння, користування, розпорядження; - процеси приватизації породжують проблему парцеляції сільськогосподарських угідь; - недостатнє забезпечення нових аграрних формувань висококваліфікованими керівниками; - недостатнє фінансове забезпечення проведення земельної реформи в Україні.
Додаткові шанси:	**Ризики:**
- безоплатна передача сільськогосподарських земель у приватну власність селянам України; - скасування монополії державної власності на землі сільськогосподарського призначення.	- можливість обману селян щодо підвищення їх добробуту при отриманні землі у власність; - забезпечення сприятливих умов для формування олігархів сільськогосподарського походження; - зниження рівня ефективного використання земельних угідь; - значне зменшення площі земель у резервних фондах при сільських (селищних) радах; - нестабільне використання земельних угідь, зумовлене парцеляцією; - відсутність мотиваційних чинників щодо формування системи ефективних земельних відносин; - відсутність належного матеріально-технічного забезпечення нових аграрних формувань.

Рис. 3.2 Матриця SWOT – аналізу процесів реформування земельних відносин в Україні

Примітка: Розроблено автором.

– недосконалість механізмів регулювання щодо запровадження та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення;

– недостатнє забезпечення земельних перетворень висококваліфікованими кадрами, тощо (див. рис. 3.2).

На нашу думку, функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення поряд із належною інфраструктурою, потребує прозорості і чіткості здійснення відповідних операцій та зменшення ризиків для його суб'єктів. Здійснення операцій із земельними ділянками (надання в оренду, застава, купівля-продаж, дарування, передача у спадщину, обмін тощо) передбачено Земельним кодексом України. Реалізація в повному обсязі його положень відбуватиметься з розробкою та прийняттям передбачених Кодексом основоположних нормативно-правових актів, зокрема, Законів України «Про ринок землі», «Про державний земельний (іпотечний) банк», «Про оцінку земель», «Про державний земельний кадастр», які поки що відсутні. На сьогоднішній день, відповідно до чинного законодавства, громадяни України можуть вільно здійснювати операції лише із земельними ділянками, які надані їм у приватну власність для ведення особистого селянського господарства, садівництва, дачного та гаражного будівництва. Вважаємо, що ринок земель сільськогосподарського призначення повинен базуватися виключно на використанні економічних інструментів та законодавчо-нормативних положень, які регулюватимуть обіг земель.

Помилково було б вважати, що до початку проведення в Україні земельної реформи рух земельних ділянок був повністю відсутній, так як їх обіг відбувався при купівлі-продажу, даруванні, успадкуванні приватних житлових будинків. Нині перед суспільством гостро стоїть питання запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення, як завершального етапу проведенного реформування земельних відносин та уникнення подальшого розвитку тіньового ринку земель в Україні. Виходячи з вищевикладеного, вважаємо, що в перспективі ринок землі повинен включати складові, що представлені на рис. 3.3.

Рис. 3.3 Схема основних складових формування ринку сільськогосподарських земель

Примітка: [162, с. 12] Доповнено автором наступне: необхідність науково-методичного та нормативно-правового забезпечення функціонування ринку земель та створення його інфраструктури.

Впровадження земельного ринку створить умови для руху земель до більш дбайливого господаря, підвищить ефективність сільськогосподарського виробництва в цілому, прибутковість товаровиробників, забезпечить одержання прибутків від використання землі та сприятиме росту ступеня її ліквідності. Лише за таких умов ціна на землю буде відображати її реальну ринкову вартість.

Варто зауважити, що в нашій країні мають місце процеси, які гальмують розвиток ринку земель. З іншого боку це сприяє функціонуванню тіньового ринку сільськогосподарських земель, де ціни на землю є значно нижчі за ринкові. Тому в основу економічної політики формування ринку сільськогосподарських земель першочергово необхідно закласти принципи максимального захисту інтересів селян-власників землі, а також забезпечити виконання наступних завдань:

1) Сформувати систему забезпечення гарантій продавця і покупця на земельному ринку. Зокрема, цьому має сприяти введення в дію електронної системи єдиного земельного кадастру, що дозволить встановити реальні і достовірні дані щодо власників та інших не менш важливих для покупця характеристик конкретної земельної ділянки, що сприятиме уникненню спекуляцій, пов’язаних із купівлею-продажем-перепродажем сільськогосподарської землі. Для забезпечення гарантій продавця і покупця на земельному ринку доцільно всі фінансові платежі винятково здійснювати через єдину державну фінансову установу - Земельний банк, який гарантуватиме продавцям сільськогосподарської землі своєчасне отримання коштів.

2) Створити систему іпотечного кредитування сільськогосподарського виробництва під заставу земель сільськогосподарського призначення. Це дозволить селянам-власникам сільськогосподарських угідь ефективніше господарювати на землі шляхом отримання кредиту з метою купівлі необхідної техніки, елітного насіння, добрив, препаратів захисту рослин, тощо.

3) Встановити нижню межу на термін оренди земель. У даному науковому дослідженні, зокрема у пит. 3.3, пропонується законодавчо

встановити мінімальний строк оренди сільськогосподарських земель на 5-8 років, що сприятиме реалізації системи заходів, спрямованих на забезпечення раціонального використання та охорони сільськогосподарських угідь.

4) Поступово підвищувати розмір орендної плати та грошової форми розрахунків. У науковому дослідженні запропоновано методику, яка дає можливість в залежності від рівня урожайності окремої сільськогосподарської культури визначити реальний ринковий розмір орендної плати за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв) у відсотках від грошової оцінки землі. Також доцільно було б поступово збільшувати частку грошової форми розрахунків з орендодавцями, так як її частка в Україні становить лише 19%.

5) Створити механізм раціональної концентрації земельних угідь. Вважаємо, що земельні угіддя в першу чергу повинні надаватися в оренду тим особам, які мають належну освіту та досвід господарювання на землі. Особливу увагу на ці питання необхідно буде звертати при запровадженні ринку земель сільськогосподарського призначення.

У нашому суспільстві існує думка, що із запровадженням ринку земель сільськогосподарського призначення високою буде ймовірність купити за безцінь земельні паї у селян, особливо у пенсіонерів. На нашу думку, такі зауваження є слушними, і їх необхідно врахувати при формуванні умов і правил функціонування земельного ринку в Україні, так як поки-що відсутній «справедливий» ринковий механізм ціноутворення та механізм реалізації основних прав на землю суб’єктами земельних відносин. Адже встановлення реальної ринкової ціни на сільськогосподарські землі в певній мірі забезпечить рівновагу попиту і пропозиції.

У зарубіжних країнах є досвід використання Законів, які встановлюють заборону на здійснення окремих операцій купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Проаналізувавши деякі з них, можна знайти відповідь на наші питання щодо доцільності і ефективності запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Зокрема, закони Італії забороняють продаж одержаних при реформі земельних ділянок протягом 30 років. У Німеччині для здійснення купівлі-продажу земель в першу чергу необхідно отримати дозвіл державних органів влади, а також здійснення даної операції із землею не повинно суперечити інтересам суспільства. Орендар, який придбав землю, не має права перепродати її протягом 20 років. Однак у разі термінової необхідності перепродажу землі, різницю між купівлею і продажем одержує держава [126, с. 156-157].

Вважаємо, що уникнути спекуляцій на ринку сільськогосподарських земель у нашій країні можливо за умови встановлення мораторію на перепродаж землі на термін 8-10 років після її придбання, а також шляхом запровадження сталої величини податку на прибуток (не менше 50%), отриманий від перепродажу земель. Запровадження раціональної системи оподаткування сільськогосподарських земель сприятиме формуванню та функціонуванню ефективного ринку земель сільськогосподарського призначення. Також необхідно чітко визначити права і обов'язки всіх суб'єктів ринку сільськогосподарських земель.

У високорозвинених країнах відсутня проблема штучного заниження ціни сільськогосподарських земель. Адже такі процеси регулюються державними органами, так як у державну скарбницю надходить мито від здійснених операцій із землею. Для прикладу, у Франції, ціна 1 га може становити 3200 євро, тоді як у Німеччині й Голландії ціна 1 га сільськогосподарської землі в п'ять разів дорожча [126, с. 157]. Також, загальновідомо, що у цивілізованому світі щорічно продається не більше 1-3% сільськогосподарських земель.

Із запровадженням в Україні ринку земель сільськогосподарського призначення суттєвий вплив на формування ціни земельних угідь належатиме попиту і пропозиції. Однак стартовою ціною буде експертна грошова оцінка, проведена відповідно до методики, затвердженої Кабінетом Міністрів України від 11 жовтня 2002 року №1531. За умови відсутності експертної оцінки для цього можна використовувати нині діючу грошову оцінку землі, здійснену відповідно до затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 23

березня 1995 року №213 «Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» [55, с. 99].

Як показує світовий досвід, при системному розвитку приватної власності, у тому числі й на землю, набувають розвитку ринки обміну правами власності. При цьому зростає вартість використання ресурсів, товарів, що зумовлює раціональний їх розподіл. Вільний продаж прав власності сприяє збільшенню національного доходу. Однак приватна власність на ресурси, зокрема на землю, означає, що власник може довгостроково поліпшувати її, будучи впевненим, що саме він, а не хтось інший матиме вигоду в майбутньому у результаті здійснених капіталовкладень.

Таким чином, базою компетентного розв'язання проблеми реформування земельних відносин на ринкових засадах та створення належного ринкового середовища в економіці країни, є розвиток приватної власності на землю, запровадження ринку щодо обміну прав на землю, використання її як засобу забезпечення іпотечного кредитування. Вважаємо, що ринковий обіг земельних угідь сприятиме зростанню їхньої вартості, а також стимулюватиме раціональне використання земель сільськогосподарського призначення. Лише при запровадженні повноцінного ринку сільськогосподарських земель селяни-власники земельних часток (паїв) у повній мірі матимуть можливість реалізувати всі види прав приватної власності на землю: право володіти, право користуватися, і право розпоряджатися.

У сучасних умовах господарювання в Україні функціонування земельного ринку є гарантією реалізації основного конституційного права всіх суб'єктів земельних відносин – права мати землю у власності та розпоряджатися нею відповідно до своїх потреб. Зокрема, згідно Конституції України громадяни мають право розпоряджатися власністю на свій розсуд у відповідності до чинного законодавства. В свою чергу, на ринку земель, земельні ділянки повинні перерозподілятися між громадянами та юридичними особами без втручання у процеси обміну держави чи органів місцевого самоврядування, якщо при цьому не порушується закон.

На нашу думку, становлення в Україні абсолютно вільного ринку земель сільськогосподарського призначення повинно відбуватися поступово. Саме в таких умовах держава на початковому етапі зможе здійснювати моніторинг функціонування ринку сільськогосподарських земель, а також відбуватиметься повноцінне формування та вдосконалення нормативно-правового забезпечення. За державою доцільно залишити право вилучати сільськогосподарські землі за умов їх неефективного та нераціонального використання.

Центральне місце на земельному ринку належатиме землям сільськогосподарського призначення, пріоритетність статусу яких зумовлена тим, що вони є головним ресурсом при виробництві сільськогосподарської продукції. У сучасній сформованій структурі аграрного виробництва залишається актуальною проблема ефективного використання сільськогосподарських угідь, які перебувають у користуванні господарств населення. Характерною ознакою цих угідь є високий рівень парцеляції, що в свою чергу ускладнює можливість ефективного їх використання. З метою об’єднання земельних ділянок у більші за площею масиви, пропонується за рахунок земельних ділянок, що перебувають у користуванні господарств населення, але з певних причин не використовуються за цільовим призначенням, розширити резервний земельний фонд при сільських радах. На нашу думку, в умовах функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, доцільно переглянути наявність сільськогосподарських земель у резервному фонді на території окремо взятої громади, що сприятиме ефективному розвитку сільських територій.

Запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, як нами уже зазначалося, вимагає існування належної інфраструктури: земельні банки, земельні біржі, страхові компанії тощо. Однак, на регіональному рівні, крім вищезазначених структурних елементів, доцільно надати право реєстрації земельних угод місцевим органам влади. Перерозподіл сільськогосподарських земель у регіоні повинен здійснювати регіональний або місцевий земельний аукціон. За таких умов, мито, отримане при здійсненні відповідних операцій на

ринку сільськогосподарських земель, повинно надходити в бюджет місцевих територіальних громад для вирішення їхніх соціально-економічних проблем. На регіональному рівні ринок земель сільськогосподарського призначення повинен включати оренду, іпотеку, купівлю-продаж, обмін, дарування й успадкування сільськогосподарських земель.

Вважаємо, що у перспективі функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення повинно базуватися на виконанні наступних завдань:

– запровадження системи раціонального використання та охорони сільськогосподарських земель, а також створення відповідних органів державного контролю за дотриманням цих вимог;

– створення ефективної системи економічного обороту сільськогосподарських земель за допомогою відповідних механізмів, зокрема, купівлі-продажу, оренди, обміну, тощо;

– виокремлення найефективніших форм землекористування та господарювання на землі;

– запровадження обов'язкових заходів щодо підвищення рівня природної родючості сільськогосподарських земель, а також створення органу державного контролю за дотриманням цих вимог;

– застосування механізмів щодо економічного стимулювання сільськогосподарських виробників;

– розробки теоретико-методологічних підходів щодо визначення рівня привабливості окремих земельних ділянок на ринку земель сільськогосподарського призначення.

Також при функціонуванні ринку сільськогосподарських земель, варто віддавати перевагу тим покупцям, які купуватимуть земельні ділянки оптимальної з економічного та екологічного поглядів площі, що дозволить уникнути парцеляції сільськогосподарських угідь та більш ефективно господарювати на землі. А це, у свою чергу, потребує запровадження системи єдиного державного земельного кадастру України.

Варто зауважити, що в нинішніх умовах господарювання, прерогативою функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення виступає ринок оренди земельних ділянок власників земельних часток (паїв). Вважаємо, що першочерговим завданням на ринку оренди земель є забезпечення правового і економічного підґрунтя для стимулювання середньо- і довгострокової оренди, перевага якої полягає в тому, що ефективний господар, який не має коштів на придбання землі, зможе на ній працювати. Ринок оренди земель повинен характеризуватися значним попитом і пропозицією, конкуренцією, що в свою чергу формуватиме оптимальну орендну плату.

Як уже зазначалося, процес розвитку земельного ринку в нашій країні розпочався без належної правової бази, без забезпечення відповідною інфраструктурою. Дотепер існує ряд проблем, які гальмують цей розвиток і на розв'язання яких відведено історично короткий проміжок часу, що є важливим питанням на фоні загальноекономічних перетворень у країні. Насамперед це стосується нормативно-правового забезпечення земельних відносин, які стрімко розвиваються, оскільки розвиток суспільних відносин постійно випереджає їх правову регламентацію. Це в свою чергу спричиняє прогалини, неврегульованість важливих питань, суперечливість законодавства. Адже без розвитку цивілізованого ринку сільськогосподарських земель як системи юридичних, економічних і соціальних відносин неможливий розвиток ділової активності підприємців, а отже, й економіки країни.

З'ясувалося, що багато хто в політичних колах нашої держави поки що жахається від можливості розвитку ринку сільськогосподарських земель, залякуючи пересічного громадянина можливими спекулятивними явищами, концентрацією земельної власності у руках окремих осіб на шкоду громадянським інтересам. При цьому свідомо чи по незнанню замовчується світовий досвід регулювання ринку земель з боку суспільства чіткою системою законодавчих актів, які регламентують здійснення відповідних юридичних угод. Необхідно враховувати те, що тільки ринок земель

сільськогосподарського призначення дає змогу об’єктивно оцінити її вартість, раціонально використати при іпотечному кредитуванні, оподаткуванні.

На жаль, деякі керівники в аграрному секторі України не усвідомлюють принципів соціальної функції земельної власності, закладених у нормах нашої Конституції.

На нашу думку, однією з важливих складових формування ринку сільськогосподарських земель в Україні має бути право, роль якого переоцінити неможливо. Адже співвідношення права й ринкової економіки, як відомо, нелінійні. З одного боку, право створює живильне середовище, сприяє розвитку певного ринку, захищаючи права громадянина-підприємця, а з другого – обмежує, стримує ринок відповідними нормами від зловживань та антисоціальних дій. У ринковій економіці право також є ефективною протидією антиконкурентним намаганням, спробам встановити будь-яку монополію, яка, без сумніву, завдає шкоди економічному розвитку і матиме місце при запровадженні ринку земель сільськогосподарського призначення.

Про те, що більшість селян навіть не уявляють складності самостійного господарювання на землі, оскільки при цьому слід мати певні знання, свідчить те, що власні товарні приватні сільськогосподарські підприємства через відсутність професійних, економічних і фінансових знань відмовляються створювати тільки 3,6% селян. Не випадково близько половини селян попередньою умовою самостійного господарювання на землі вважають наявність лише потрібного стартового капіталу, а п’ята частина все ще сподівається на допомогу держави [215, с. 201].

Вважаємо, що розвиток ринку сільськогосподарських земель відбуватиметься у міру формування і функціонування основних його складових: адаптації власників землі до ринкових умов, появи мотивації виходу на ринок покупців та продавців земель, створення відповідної ринкової інфраструктури, запровадження державної реєстраційної системи прав власності на землю юридичних і фізичних осіб.

Таким чином, успішний розвиток ринку сільськогосподарських земель відбуватиметься за умови існування комплексу установ і організацій, що забезпечать його нормальне функціонування (ринкової інфраструктури), зокрема, наявності спеціалізованих установ, які організовуватимуть і проводитимуть земельні торги; створюватимуть мережу фінансово-кредитних установ для здійснення заставних (іпотечних) операцій із земельними ділянками (головним чином земельних іпотечних банків) та суб'єктів оціночної діяльності для проведення експертної грошової оцінки земель; надаватимуть консультаційні, посередницькі й інформаційні послуги через консалтингові, рієлторські підприємства і спеціалізовані інформаційні видання; здійснюватимуть підготовку у навчальних закладах кваліфікованих фахівців для роботи у сфері ринку земель сільськогосподарського призначення тощо.

Вважаємо, що основою формування повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення має бути належне використання економічних механізмів, законодавчих та нормативних положень, які в подальшому регулюватимуть обіг земель. Сподіваємося, що за таких умов і ціна на землю буде відображати її реальну ринкову вартість. Адже без ринку земель – не може бути ринкової економіки у державі і навряд чи можна вважати цілісним і логічно завершеним перетворення земельних відносин на зразок європейських країн.

3.2 Економічне регулювання відносин власності на землю в сільському господарстві

Поняття власності на землю є пріоритетним у системі земельних відносин. Історія здійснення земельних реформ на території України свідчить, що селянин завжди прагнув мати власну землю. Адже, існує теза про те, що на власній землі селяни працюють ефективніше, ніж на спільній.

У результаті проведення земельної реформи в Україні члени сільськогосподарських підприємств та пенсіонери, з їх числа отримали у

приватну власність сільськогосподарські угіддя. Мали і мають місце на сьогоднішній день, процеси приватизації громадянами України земельних ділянок, наданих їм у користування для ведення особистого підсобного господарства. Однак, у системі земельних відносин залишається багато невирішених питань, які потребують подальшого доопрацювання та вдосконалення.

Зважаючи на те, що процеси реформування і розвитку земельних відносин відбуваються в ринкових умовах господарювання, роль економічного регулювання важко переоцінити. Адже належне виконання окремих засад економічного регулювання в першу чергу забезпечує ефективне і раціональне використання земельних ресурсів. Зокрема, у ст. 3 Земельного кодексу України зазначено, що земельні відносини регулюються Конституцією України, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами [77, с. 3]. На думку М.М. Федорова, економічне регулювання являє собою цілеспрямовану дію за допомогою бюджетної, цінової, податкової, кредитної та іншої економічної політики країни. Систему регуляторів земельних відносин складають наступні процеси: запровадження нових форм власності на землю, удосконалення системи організаційно-правових форм господарювання і внутрішньогосподарських економічних відносин, встановлення грошової оцінки землі, оподаткування земель, орендна плата за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв) [206, с. 192]. У свою чергу, особливе місце належить методологічним і методичним принципам розробки механізму економічного регулювання системи земельних відносин (рис 3.4).

Основою економічного регулювання земельних відносин є кадастрова оцінка сільськогосподарських угідь. Важливу роль у регулюванні земельних відносин відіграє запроваджена Законом України «Про плату за землю» нормативна ціна землі. Адже основні характеристики земельних угідь обов’язково повинні братися до уваги у системі державного економічного регулювання земельних відносин.

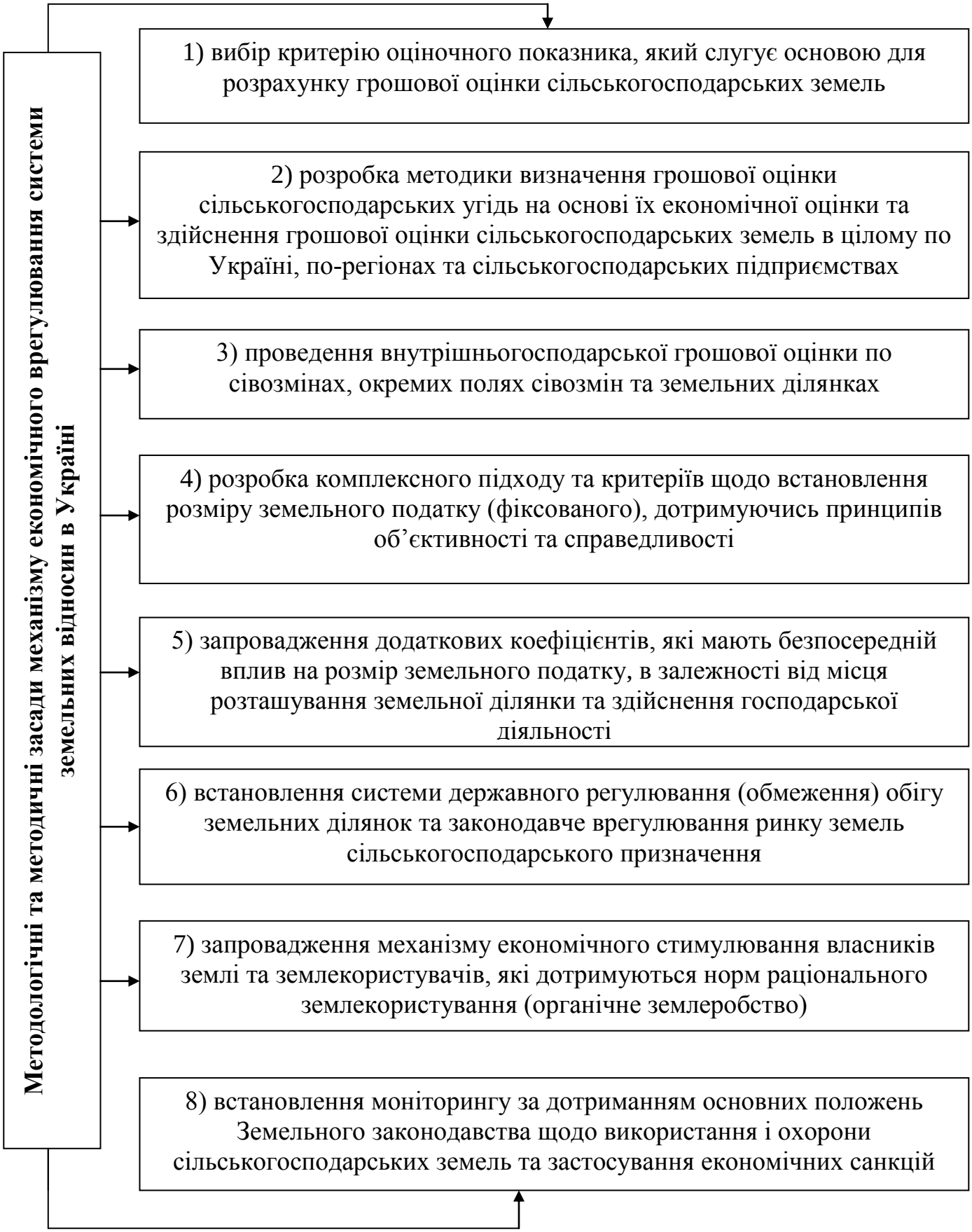


Рис. 3.4 Механізм економічного врегулювання системи земельних відносин в Україні

Примітка: [206, с. 192-193] Доповнено та розширено автором всі позиції та запропоновано власні підходи щодо розв'язання зазначеної проблеми (пункти 5, 8).

Варто акцентувати увагу, що нераціональне використання земельних ресурсів в Україні призводить до різкого зниження родючості ґрунтів, а також руйнування їхньої структури, що в свою чергу зумовлює розвиток нерентабельного землеробства. Саме тому для ефективного ведення господарства на інноваційній основі, в першу чергу необхідно володіти достовірними даними про природний, господарський і правовий стан земельних ресурсів, що відображає єдиний земельний державний кадастр. В останньому повинна міститися наступна інформація: реєстрація землекористувань, державний облік загальної кількості земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка землі. Адже наявність земельного кадастру дозволяє землевласнику та іншим зацікавленим особам отримати від компетентного органу документ, який містить достовірну інформацію про форму, розміщення, цільове використання, розмір об’єкта права власності. Досвід інших країн свідчить, що система реєстрації повинна відповідати головному критерію: вона має бути орієнтованою на користувача, забезпечувати йому максимальну зручність, оперативність обслуговування та мінімальну вартість послуг.

Зокрема, вперше проект Закону «Про державний земельний кадастр» у Верховній Раді України було зареєстровано ще 29 червня 1999 р. (№ 3415). У грудні 1999 р. цей законопроект було відкликано. Наступний варіант проекту Закону України «Про державний земельний кадастр» подано 2 січня 2003 р. (№ 2613). Після кількох невдалих спроб його прийняття та доопрацювання була підтримана нова редакція законопроекту (від 25 травня 2006 р. № 0948). Однак, прийнятий 20 березня 2007 р. Верховною Радою України, Закон України «Про державний земельний кадастр» не був підписаний Президентом України і, відповідно, не набув чинності.

Хочемо зауважити, що в Україні з 1 січня 2002 року, тобто практично з моменту набрання чинності нового Земельного кодексу, виникли суперечки між Міністерством юстиції України та тоді ще Державним комітетом України по земельних ресурсах стосовно питання: якій із цих структур належить займатися питаннями щодо реєстрації прав власності на землю. На жаль,

дискусії з цього питання тривають і досі. З одного боку презентують переваги формування єдиного органу, який би займався кадастром і реєстрацією, а з іншого – критикують такий підхід і пропонують розмежувати ці функції за різними організаціями. На нашу думку, найкращим варіантом вирішенням цих проблем буде концентрація взаємопов'язаних послуг у Державному комітеті України із земельних ресурсів за умов повноцінного його забезпечення належною нормативно-правовою базою.

У країнах із ринковою економікою господарювання важливим елементом механізму регулювання земельних відносин є ціна землі, тобто земля повинна бути оцінена не тільки за її якісними показниками, але й у вартісному виразі, про що нами уже зазначалося у попередньому питанні. За таких умов сільськогосподарські підприємства мають можливість у балансі основних засобів відобразити вартість земельних угідь і використовувати даний показник у економічних розрахунках, що мають відношення до використання землі.

В економічно розвинутих країнах відзначається подібність основних методів визначення ціни землі, відмінності полягають лише у законодавстві стосовно вимог до порядку здійснення оцінки. Загальновизнаними є такі методи грошової оцінки землі: порівняльний, економічний, капіталізації доходу (земельної ренти) [42, с. 391].

У нашій країні для визначення ціни землі керувалися методом капіталізації рентного доходу, на якому і ґрунтується «Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року №213.

Отже, в основу визначення грошової оцінки земель було покладено диференціальний (рентний) дохід, який створюється при використанні земель середньої і кращої якості та вигідного місця розташування земельних ділянок, тобто даний дохід створюється за рахунок якості ґрунтів і сільськогосподарської праці. Для визначення грошової оцінки сільськогосподарських земель в цілому по Україні спочатку розраховується

диференціальний рентний дохід із орних земель за економічною оцінкою на основі показників виробництва зернових культур (у центнерах) за наступною формулою [5, с193]:

$$Др_д = (У \times Ц - В) - (В \times К_р) : Ц \quad (3.1)$$

де Др*д* – диференціальний рентний дохід з гектара ріллі, центнерів зерна;

У – урожайність зернових з гектара, центнерів;

Ц – ціна реалізації центнера зерна;

В – виробничі затрати на 1 га, грн.; $К_р$ – коефіцієнт норми рентабельності.

Отже, розмір рентного доходу залежить від якості, місця та інтенсивності виробництва. У вищезазначеній методиці обґрунтовано твердження щодо існування у сільському господарстві на всіх землях, незалежно від їхньої якості та місця розташування диференціального та абсолютного рентних доходів. У свою чергу сукупність диференціального та рентного доходів становить загальний рентний дохід [42, с. 393].

Таким чином, основою для обчислення грошової оцінки сільськогосподарських земель слугує розмір щорічного рентного доходу із врахуванням терміну його капіталізації. Зауважимо, що термін капіталізації встановлюється в залежності від величини відсоткової ставки за отриманий кредит. Для прикладу, при терміні капіталізації в 33 роки, це відповідає 3%-вій платі за користування кредитом [206, с. 213]. Порівняно низька процентна ставка пояснюється тим, що на відміну від інших засобів виробництва, земельні ресурси є найбільш стабільним об’єктом вкладення капіталу і залишаються постійними у сфері аграрного виробництва. Отже, добуток річного рентного доходу та термін його капіталізації формують грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення [206, с. 213].

У зв’язку із частими інфляційними процесами в нашій країні, у методиці передбачено визначення диференціального рентного доходу в натуральних показниках (центнерах зерна), який при визначенні грошової оцінки земель переводять у вартісний вираз у відповідності до внутрішніх або світових цін на зерно [5, с. 193]. Згідно з постановою Кабінету Міністрів України від

12.05.2000р. №783 індексація грошової оцінки землі здійснюється за умови, коли середньорічний індекс інфляції в країні перевищує 10% [28, с. 2]. Саме тому в 2002-2004 роках не проводилася індексація грошової оцінки землі.

Для визначення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення за інформаційну основу було взято матеріали державного земельного кадастру (кількісна та якісна характеристика і економічна оцінка земель, а також бонітування ґрунтів) [206, с. 214]. Зазначимо, що економічна оцінка земельних угідь здійснена в Україні ще у 1988 р. на основі результатів господарської діяльності за 1980-1986 рр., так як зазначений період характеризується стабільністю цін на промислову і сільськогосподарську продукцію, що дає підстави використовувати співвідношення рентних доходів, які одержували на землях різної якості, виражене в балах [206, с. 214].

Варто зазначити, що методикою передбачено розрахунок грошової оцінки для орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножаттями і пасовищами. Таким чином, загальна грошова оцінка окремої земельної ділянки є сумою добутків площ агровиробничих груп ґрунтів на їхні грошові оцінки [42, с. 393]. Грошову оцінку земель здійснювала землевпорядна служба Держкомзему України, а також науково-дослідні установи і організації, які займаються дослідженням питань оцінки і використання земельних ресурсів.

Зауважимо, що деякі вітчизняні учені не погоджуються із діючою методикою грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Так, зокрема, висловлюють зауваження В.Я. Месель-Веселяк та М.М. Федоров: «Грошову оцінку не слід ототожнювати з ціною землі, оскільки перша використовується як вартість капіталу в сільському господарстві, а друга формується при купівлі-продажу з урахуванням нормативної грошової й експертної (стосовно окремої земельної ділянки на місцевості) оцінки земель» [121, с. 11]. Учені В.В Медведєв та І.В. Пліско проаналізували недоліки сучасних підходів до нормативної і експертної грошової оцінок земель і запропонували «замінити їх поточною (ринковою) і базовою (фундаментальною) грошовими оцінками. Перша з них повинна

фіксувати ринкову вартість, щорічно переглядатись і використовуватись для визначення податків, орендної плати, у землевпорядній документації, друга – грошова вартість потенційних можливостей ґрунту для виробництва сільськогосподарської продукції і екологічного функціонування. Останню оцінку доцільно застосовувати у розрахунках щодо повної компенсації знищення ґрунту, часткової компенсації за її нераціональне використання, відведення земель сільськогосподарського призначення під забудову тощо» [116, с. 68].

Розділяємо думку вітчизняних учених про необхідність удосконалення діючої методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Викликає занепокоєння у власників земельних часток (паїв) «низька» ціна на землі сільськогосподарського призначення, яка в середньому по Україні становить лише 10643,2 грн. за 1 га., що на сьогоднішній день є трохи більше 1000 американських доларів. Для порівняння: у Німеччині 1 га ріллі коштує 21700 американських доларів, у Нідерландах – 19710 дол. США, у Польщі – 8365 дол. США (табл. 3.1).

Таблиця 3.1

Ціна 1 га ріллі в зарубіжних країнах світу

Країна	**Ціна, дол. США**
США	400-9000
Італія	3200
Нідерланди	19710
Німеччина	21700
Велика Британія	9500
Польща	8365
Болгарія	3150
Австралія	2000
Росія	400

Примітка: [103, с. 65].

Вважаємо, що в Україні ціна сільськогосподарських земель і надалі повинна обчислюватися у національній валюті. Сподіваємося, що у перспективі ціна земельних угідь України буде значно вищою, ніж на сьогоднішній день.

Важливим кроком для підвищення грошової оцінки сільськогосподарських угідь може бути здійснення переорієнтації низки сільськогосподарських підприємств на вирощування екологічно чистої продукції. Для прикладу у зарубіжних країнах органічна продукція користується великим попитом і на неї встановлюються високі ціни. Вважаємо, що в перспективі дана тенденція буде мати місце і в Україні. Для цього необхідно землі сільськогосподарського призначення сертифікувати, тобто надати їм статусу природної родючості.

Встановлення реальної, наближеної до ринку, грошової оцінки необхідне, виходячи з того, що вона служить основою для нарахування податкових зборів та справляння орендної плати за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв). У законодавстві зазначено, що в Україні використання землі є платним. Відповідно плата за землю справляється у формі земельного податку, а також орендних виплат за використання земельних часток (паїв), які кожного року вносяться до бюджетів територіальних громад, в межах яких і знаходяться відповідні земельні ділянки.

У ст. 1 Закону України «Про плату за землю» від 3 липня 1992 року зазначено, що податок – це обов'язковий платіж, що справляється з юридичних і фізичних осіб за користування земельними ділянками [77, с. 84]. З метою істотного зниження податкового тиску на сільськогосподарських товаровиробників було прийнято Закон України «Про фіксований сільськогосподарський податок» (17 грудня 1998 р.), який набрав чинності з 1.01.1999 р.. Термін дії фіксованого сільськогосподарського податку мав завершитись 1.01.2004 року, однак спочатку його подовжено до 31.12.2009 року, а пізніше до 31.12.2010 р.

Принципово важливою особливістю даного податку є те, що він замінив собою 12 податків і зборів, які раніше сплачували сільськогосподарські

товаровиробники [5, с. 195]. На основі вивчення Земельного Законодавства нами запропоновано механізм нарахування земельного податку (рис. 3.5).

Рис. 3.5 Механізм нарахування земельного податку в Україні

Примітка: Розроблено автором на основі Земельного законодавства України та власних наукових досліджень.

Розмір ставки фіксованого сільськогосподарського податку встановлено: для ріллі, сіножатей та пасовищ 0,15%, для багаторічних насаджень – 0,09% від їх грошової оцінки.

Однак, вважаємо, що для сільськогосподарських підприємств, які мають незначну кількість сільськогосподарських угідь і при цьому займаються виробництвом сільськогосподарської продукції на покупних ресурсах

(птахофабрика, свиноферма), ставка фіксованого сільськогосподарського податку має бути дещо вищою, оскільки вони отримують стабільні прибутки. Саме тому для таких сільськогосподарських підприємств ми пропонуємо додатково ввести сталий коефіцієнт збільшення розміру фіксованого сільськогосподарського податку в залежності від наявності і ефективності використання сільськогосподарських угідь. Відповідно для сільськогосподарських підприємств, які ефективно працюють на землі, ставка сільськогосподарського податку має бути мінімальною.

Одним із важливих елементів економічного регулювання є орендна плата за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв). Питання щодо встановлення оптимального розміру орендної плати на сьогодні є дуже актуальним і дискусійним. На нашу думку, встановлений розмір орендної плати на рівні 3% від грошової оцінки землі є дещо заниженим, про що також свідчать розрахунки автора щодо визначення реального ринкового розміру орендної плати за використання земельних ділянок, залежно від культур та їх урожайності у % від грошової оцінки землі, а також дані дод. И. Тому вважаємо за доцільне на даному етапі господарювання законодавчо підвищити рівень орендної плати в середньому до 3,5% грошової оцінки сільськогосподарських угідь, а в економічно стійкіших підприємствах до 4% (табл. 3.2).

При встановленні середнього рівня орендної плати на рівні 3,5% грошової оцінки сільськогосподарських угідь, відстежується тенденція, що в тих областях України, де якість ґрунтів найвища, розмір орендної плати в середньому буде еквівалентним 5,6 – 21,6 центнерам зерна в розрахунку на 1 га орендованої земельної частки (паю), а в середньому по Україні – 5,7 центнера. Відповідно при збільшенні орендної плати до 4% грошової оцінки її розмір на родючих землях становитиме 6,4 – 24,7 центнерів зерна, а в середньому по Україні – 6,5 центнера. Зазначені показники розраховані на основі офіційних даних Держкомзему України про середню грошову оцінку 1 га сільськогосподарських угідь в Україні і на основі оперативних даних по орендних виплатах станом на 01.01.2009 р.

Таблиця 3.2

Розрахунок плати за оренду 1 га сільськогосподарських угідь в Україні

Область	Грошова оцінка 1 га с.-г. угідь у 2009 році, грн.	Орендна плата, грн., на рівні		Середня ціна 1 ц зерна при розрахунках з орендодавцями, грн., станом на 01.01.2010 р.	Орендна плата, центнерів зерна, на рівні	
		3,5% грошової оцінки угідь	4% грошо-вої оцінки угідь		3,5% грошо-вої оцінки угідь	4% грошо-вої оцінки угідь
Автономна Республіка Крим	14641,3	512,4	585,7	92,1	5,6	6,4
Вінницька	12509,2	437,8	500,4	63,1	7,0	7,9
Волинська	9775,5	342,1	391,0	66,7	5,1	5,9
Дніпропетровська	10619,7	371,7	424,8	68,9	5,4	6,2
Донецька	11627,1	407,0	465,1	55,1	7,4	6,8
Житомирська	7654,8	268,0	382,7	67,5	4,0	7,0
Закарпатська	8574,7	300,1	343,0	74,0	4,1	4,6
Запорізька	11190,0	391,7	447,6	69,1	5,7	6,5
ІваноФранківська	9424,6	329,9	377,0	60,2	5,5	6,3
Київська	11363,8	397,7	454,6	69,0	5,8	6,6
Кіровоградська	10634,0	372,2	425,4	66,3	5,6	6,4
Луганська	8303,1	290,6	332,1	67,5	4,3	5,0
Львівська	8410,0	294,4	336,4	59,4	5,0	5,7
Миколаївська	9008,9	315,3	360,4	62,0	5,1	5,8
Одеська	9729,4	340,5	389,2	65,8	5,2	5,9
Полтавська	11676,8	408,7	467,1	60,0	6,8	7,8
Рівненська	10202,1	357,1	408,1	65,5	5,5	6,2
Сумська	9444,6	330,6	377,8	69,6	4,8	5,4
Тернопільська	10715,2	375,0	428,6	65,8	5,7	6,5
Харківська	10489,2	367,2	419,6	60,0	6,1	7,0
Херсонська	12070,4	422,5	482,8	55,1	7,7	8,8
Хмельницька	12030,0	421,0	481,2	67,5	6,2	7,1
Черкаська	13848,8	484,7	554,0	55,1	8,8	10,1
Чернівецька	12124,0	424,3	485,0	67,5	6,3	7,2
Чернігівська	8055,2	282,0	322,2	65,8	4,3	4,9
м. Севастополь	40479,2	1416,8	1619,2	65,5	21,6	24,7
Україна	10643,2	372,5	425,7	65,5	5,7	6,5

Примітка: Розраховано за даними Держкомзему України.

Здійснені розрахунки свідчать, що у близькій перспективі збільшити розмір орендної плати більш ніж на 4% грошової оцінки землі для більшості сільськогосподарських підприємств є недоцільним. Зокрема, у 2009 році в середньому по Україні сільськогосподарськими підприємствами за оренду 1 га угідь було сплачено 260,2 грн. (див. табл. 2.12). Якщо збільшити розмір орендної плати до 3,5% грошової оцінки, то відповідно у грошовому

еквіваленті це буде становити 372,5 грн. або у 1,4 рази більше. Однак, більшість орендодавців мають надію, що у близькій перспективі ціна оренди земельних часток (паїв) відповідатиме ринковим цінам. За інших умов оптимальним варіантом, особливо для пенсіонерів, буде продаж землі.

Таким чином, зважаючи на вищевикладене, можна зробити висновок, що особливу роль у економічному регулюванні відносин власності на землю відіграє грошова оцінка землі. Саме тому, в найближчій перспективі вона повинна відображати реальну ринкову вартість сільськогосподарських земель.

Отже, сьогодні одним із ключових завдань є належне використання економічних регуляторів щодо відносин власності в сільському господарстві, яке сприяє широкомасштабному розвитку діяльності сільськогосподарських товаровиробників, які репрезентують різні форми власності на землю. Необхідно створити такі умови, за яких споживачі могли б купувати найкращий товар, а виробники - отримувати найвищий прибуток.

3.3. Організація раціонального використання та охорони сільськогосподарських земель як складова екологічних земельних відносин

У результаті перерозподілу земель сільськогосподарського призначення між суб’єктами землекористування виникли обставини, які спонукають по-новому подивитися на вирішення проблем екологобезпечного раціонального землекористування. В умовах розвитку сучасних земельних відносин особливу увагу слід звернути на приватне землекористування, тобто на використання землі в умовах її оренди сільськогосподарськими підприємствами, які здебільшого не приділяють належної уваги проблемам щодо раціонального використання та охорони сільськогосподарських земель. Адже у відповідності із чинним законодавством власники земельних угідь, повинні в повній мірі забезпечити їх раціональне використання та охорону, а також сприяти підвищенню родючості ґрунтів. На кожному етапі розвитку людства однією з головних проблем завжди було раціональне використання землі з метою

забезпечення всіх верств населення продуктами харчування, а промисловості – сировиною. Варто зауважити, що ступінь раціональності використання землі об'єктивно залежить від рівня соціально-економічної обґрунтованості та врегульованості земельних відносин – відносин між усіма суб'єктами, що вступають у них з приводу власності на землю, тобто – володіння, розпорядження і використання землею [221, с. 37].

Внаслідок проведення земельної реформи в Україні зросла кількість суб'єктів користування землею, суттєво змінилися форми господарювання на ній, що в певній мірі вплинуло на підвищення рівня парцеляції сільськогосподарських угідь. Зазначені обставини значно ускладнили моніторинг за раціональним використанням земельних ресурсів. Зокрема, особливого контролю за дотриманням умов раціонального землекористування, потребують земельні ділянки, які передаються в оренду, особливо в короткострокову. Адже більшість орендарів, беручи в короткострокову оренду земельні ділянки у власників земельних часток (паїв), намагаються отримати якомога вищі прибутки, нехтуючи при цьому ефективними заходами, спрямованими на покращення якості ґрунтів. З іншої сторони, терміни користування земельними угіддями протягом 1-3 та 3-5 років, а також відсутність у більшості сільськогосподарських підприємств тваринницьких галузей, унеможливлюють запровадження раціональних сівозмін, що є важливим елементом раціонального використання сільськогосподарських земель. Відтак, на нашу думку, доцільно законодавчо встановити мінімальні строки оренди сільськогосподарських земель, які б сприяли виконанню системи заходів, спрямованих на забезпечення раціонального використання та охорони сільськогосподарських угідь. Мінімальний строк оренди сільськогосподарських земель повинен бути встановлений в межах 5 - 8 років.

За результатами проведеного наукового дослідження нами розроблено модель ефективного розвитку земельних відносин в ринкових умовах господарювання (рис. 3.6).

Рис. 3.6 Пропонована модель ефективного розвитку земельних відносин в сільському господарстві в умовах розвитку ринкової економіки

Примітка: Розроблено автором на основі власних наукових досліджень.

Нами уже зазначалося, що у більшості сільськогосподарських підприємств відсутнє розвинене тваринництво, що в свою чергу має безпосередній вплив на забезпечення ґрунтів органічними добривами. За таких умов господарювання для більшості сільськогосподарських підприємств України прерогативою є внесення у ґрунт в основному мінеральних добрив (табл. 3.3).

Таблиця 3.3

Динаміка внесення у ґрунт мінеральних та органічних добрив у сільськогосподарських підприємствах України (на 1 га посівної площі)

Показник	Рік						2009 р. до 1990 р., рази
	1990	2000	2003	2004	2006	2009	
Внесено в ґрунт мінеральних добрив, кг у тому числі:	141	13	22	29	40	48	2,5
Азотні	59	10	16	20	27	36	1,5
Калійні	39	1	2	4	6	8	4,9
Фосфорні	43	2	4	5	7	4	4,8
Внесено в ґрунт органічних добрив, т:	8,6	1,3	1,0	0,8	0,7	0,6	14,3

Примітка: Розраховано за даними статистичних щорічників України за відповідні роки.

Наведені у табл. 3.3 дані свідчать, що у 2009 році сільськогосподарськими підприємствами України в розрахунку на 1 га посівної площі було внесено 48 кг мінеральних добрив, тоді як у 1990 році – 141 кг, що становить у 2,9 рази більше, ніж у 2009 році. Загальновідомо, що раціональне співвідношення азотних, калійних та фосфорних добрив вважається 1,0 : 1,0 : 0,9. Зокрема, внесення мінеральних добрив у 1990 році було наближеним до раціонального, про що ніяк не можна сказати аналізуючи аналітичні дані за 2009 рік. Позитивною тенденцією вважаємо збільшення частки внесення в ґрунт мінеральних добрив у 2004-2009 роках.

Внесення у ґрунт мінеральних та органічних добрив повинно, в першу чергу, відповідати агротехнічним вимогам культури. В деяких сільськогосподарських підприємствах в окремі роки взагалі не вносили як мінеральних так і органічних добрив, що є вкрай негативним явищем. Адже це призводить не тільки до погіршення структури та якості ґрунтів, але і значною мірою впливає на урожайність продукції рослинництва. Зважаючи на те, що більша частка внесених добрив належить азотним, актуальними є процеси перевищення допустимої норми нітратів у продукції рослинництва.

У сільськогосподарському виробництві особливо важливу роль займає система внесення органічних добрив. Адже вони значно покращують якісні характеристики структури ґрунту. У процесі дослідження, нами з'ясовано, що у сільськогосподарських підприємствах України ситуація з використанням органічних добрив є вкрай незадовільною. Зокрема, у 2009 році вони були внесені всього на 3% посівних площ, причому на 1 га посівної площі припадало лише 0,6 тонни органічних добрив, тоді як у 1990 році – 8,6 тонн, що у порівнянні із 1990 роком становить у 14,3 рази менше (рис. 3.7).

Рис. 3.7 Питома вага удобрених площ під урожай сільськогосподарських культур, (%)

Примітка: Розраховано за даними статистичних щорічників України за відповідні роки.

Вважаємо, що в умовах дефіциту органічних добрив тваринного походження виправити дану ситуацію можна розширенням площ під вирощуванням сидеральних культур. Адже вони здатні збагатити ґрунт не тільки органічними речовинами, але й азотом, фосфором та калієм. Ці добрива регулюють в ґрунтах процеси повітряно-водного обміну. У свою чергу варто зауважити, що для вирощування сидератів не потрібно значних матеріальних витрат. У близькій перспективі сидеральні культури повинні стати невід'ємною складовою сівозміни у більшості сільськогосподарських підприємств України.

Виходячи з нинішніх реалій господарювання, вважаємо за доцільне в близькій перспективі запровадити в Україні систему органічного землеробства. Адже органічне сільське господарство передбачає здійснення господарської діяльності практично без використання мінеральних добрив та пестицидів.

Сільськогосподарські виробники країн ЄС для одержання статусу екологічного господарства в обов'язковому порядку повинні пройти інспекцію, яка проводиться без попередження, і вимоги якої є досить суворі. Зокрема, основні умови органічного сільськогосподарського виробництва вимагають виконання наступних завдань:

– збереження структури та родючості ґрунтів;

– забезпечення високих стандартів утримання поголів'я сільськогосподарської худоби;

– встановлення заборони на використання генетично модифікованих організмів (ГМО);

– недопущення використання синтетичних добрив, гормонів та антибіотиків. Для порівняння, площа земель, відведена під органічне виробництво в Північній Америці становить 1,5 млн. га, Латинській Америці – 4,7 млн. га, Австралії – 10,6 млн. га. Але незважаючи на великі площі, частка екологічної продукції становить лише 1,5 – 2,0% від загального ринку продовольства [234, с. 153].

На нашу думку запровадження в Україні системи органічного сільськогосподарського виробництва в першу чергу повинно передбачати

встановлення жорсткішого контролю з боку держави за дотриманням раціонального використання і охорони сільськогосподарських земель.

У ст. 9 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19 червня 2003 року зазначається, що «державний контроль за використанням та охороною земель у системі центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів здійснює Державна інспекція з контролю за використанням та охороною земель і її територіальні органи» [42, с. 171]. Однак зазначений орган державного контролю у кінці 2009 року був ліквідований, а отже в нашій державі деякий час контроль за дотриманням норм раціонального використання і охорони земель не здійснювався. У відповідності із постановою Кабінету Міністрів України від 21 червня 2010 р. № 477 «Про утворення Державної інспекції з контролю за використанням та охороною земель» прийнято рішення утворити у системі Державного комітету України із земельних ресурсів Державну інспекцію з контролю за використанням та охороною земель як урядовий орган.

Вважаємо, що для забезпечення раціонального використання та охорони сільськогосподарських угідь необхідно сприяти виконанню наступних завдань: 1) сприяти покращенню якості та підвищенню родючості сільськогосподарських угідь; 2) збільшення обсягів виробництва сільськогосподарської продукції, поліпшення її якості; 3) забезпечити реалізацію заходів щодо здійснення консервації малопродуктивних і деградованих земель шляхом залуження (самозалуження) та заліснення; 4) сприяти встановленню механізму захисту земель від ерозії, зокрема здійснювати організаційно-господарські, агротехнічні, лісомеліоративні, гідротехнічні заходи, тощо.

Досвід цивілізованих країн щодо стимулювання екологічно збалансованого землекористування та аналіз його сучасних соціально-економічних і екологічних умов свідчать про необхідність запровадження в Україні економічних важелів впливу на діяльність юридичних та фізичних осіб як суб’єктів земельних правовідносин [77, с. 59]. На нашу думку, економічні

важелі впливу доцільно розділити на три групи: 1) економічні санкції; 2) субсидії та компенсації; 3) ринкові регулятори.

1). За накладання економічних санкцій на суб'єктів земельних відносин повну відповідальність повинні нести державні органи. Зокрема, до їх повноважень належить виявлення порушень з боку суб'єктів земельних відносин щодо раціонального використання та охорони земель. Економічні санкції переважно застосовуються у вигляді стягнень (штрафів), а в окремих випадках передбачається повне фінансування робіт із відновлення пошкоджених ґрунтів. Вважаємо, що штрафи повинні стягуватися не тільки із землекористувачів, які, здійснюючи господарську діяльність, допустили виникнення ерозійних процесів чи значне погіршення фізико-хімічних характеристик ґрунтів. На нашу думку, доцільно застосовувати відповідні економічні санкції до власників та користувачів сільськогосподарських земель, які, використовуючи їх неефективно, допустили забур'янення, що завдає шкоди іншим або сусіднім землекористувачам.

Окрему групу економічних важелів становлять субсидії і компенсації, які передбачають забезпечення фінансовими ресурсами зі сторони відповідних державних органів з метою економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель, а також в окремих випадках відшкодування завданих втрат власникам землі та землекористувачам. Зокрема, у ст. 205 Земельного кодексу України передбачається надання пільг громадянам та юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи, пов'язані з раціональним використанням і охороною земель [77, с. 75].

У відповідності зі ст. 207 Земельного кодексу України передбачається відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, зокрема за наступних умов:

– втрата сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, а також втрати, завдані обмеженням у землекористуванні та погіршенням якості земель;

– втрати, внаслідок вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов’язаних із сільськогосподарським та лісогосподарським виробництвом;

– втрати, завдані обмеженням прав власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, або погіршенням якості угідь внаслідок негативного впливу, спричиненого діяльністю громадян, юридичних осіб, органів місцевого самоврядування або держави, а також у зв’язку з виключенням сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників із господарського обігу внаслідок встановлення охоронних, санітарних та інших захисних зон.

Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель включає:

– надання податкових і кредитних пільг громадянам, що здійснюють за власні кошти заходи щодо раціонального використання і охорони земель [77, с. 75];

– надання кредитів на пільгових умовах для сільськогосподарських підприємств, що орієнтують свою діяльність на виробництво екологічної продукції;

– проведення наукових досліджень щодо органічного землеробства;

– сприяння реалізації сільськогосподарської продукції аграрними формуваннями.

Враховуючи те, що Україна стала повноправним членом Світової Організації Торгівлі проведення вищезазначених заходів є вкрай необхідним. Адже вони належать до групи заходів державної підтримки так званої «зеленої скриньки», які активно пропагує СОТ. Зокрема, державні витрати на фінансування заходів, передбачених у «зеленій скриньці» можуть здійснюватися у таких напрямках: моніторинг безпеки продуктів харчування, ветеринарні і фітосанітарні заходи; сприяння збуту сільськогосподарської продукції, включаючи збирання, обробку і розповсюдження ринкової інформації; будівництво шляхів, електромереж, меліоративних споруд;

утримання державою стратегічних продовольчих запасів; забезпечення гарантованого доходу сільськогосподарським виробникам; удосконалення землекористування; сприяння структурній перебудові сільськогосподарського виробництва; охорона навколишнього природного середовища; реалізація програм регіонального розвитку, тощо. Варто зазначити, що держава, яка є членом СОТ має право фінансувати заходи «зеленої скриньки» та самостійно вирішувати обсяг необхідних для цього коштів.

Важливою складовою екологічного землекористування є ринкові регулятори, які в основному мають місце у взаємовідносинах між суб'єктами господарювання. До таких регуляторів належать:

– дотації для сільськогосподарських виробників органічної продукції;

– контроль безпеки сільськогосподарської продукції та її відповідність до встановлених санітарних норм;

– модернізація техніки і технологій.

Особливої уваги потребують відносини між орендодавцем та орендарем, зокрема, дотримання умов раціонального використання та охорони сільськогосподарських земель. У другому розділі автором запропоновано пропозиції щодо вирішення даної проблеми.

Негативним чинником є відсутність в Україні досконалої законодавчої бази щодо обґрунтованого раціонального використання і охорони сільськогосподарських земель в умовах господарювання мільйонів дрібних землевласників. Ця проблема є надзвичайно важливою в нинішніх умовах господарювання. Зокрема, це стосується складної і важливої проблеми використання деградованих, малопродуктивних та техногенно-забруднених земель, які, згідно зі статтею 172 Земельного кодексу України, підлягають консервації [77, с. 67]. У свій час зазначені землі залучалися (в окремих випадках безпідставно) до складу орних угідь, де під впливом процесів деградації (ерозії, засолення, підтоплення тощо) вони у значній мірі втратили родючість і перетворилися на орно-непридатні.

В Україні сільськогосподарські угіддя займають 71% загальної площі земель і 18% - ліси та лісовкриті площі (рис. 3.8). Однак в останні роки рівень продуктивності ґрунтів України, які відносять до найкращих у світі, помітно знизився. Швидкими темпами погіршується поживний режим ґрунтів. Відстежується високий рівень парцеляції сільськогосподарських угідь, що виступає перепоною для раціонального обробітку земель.

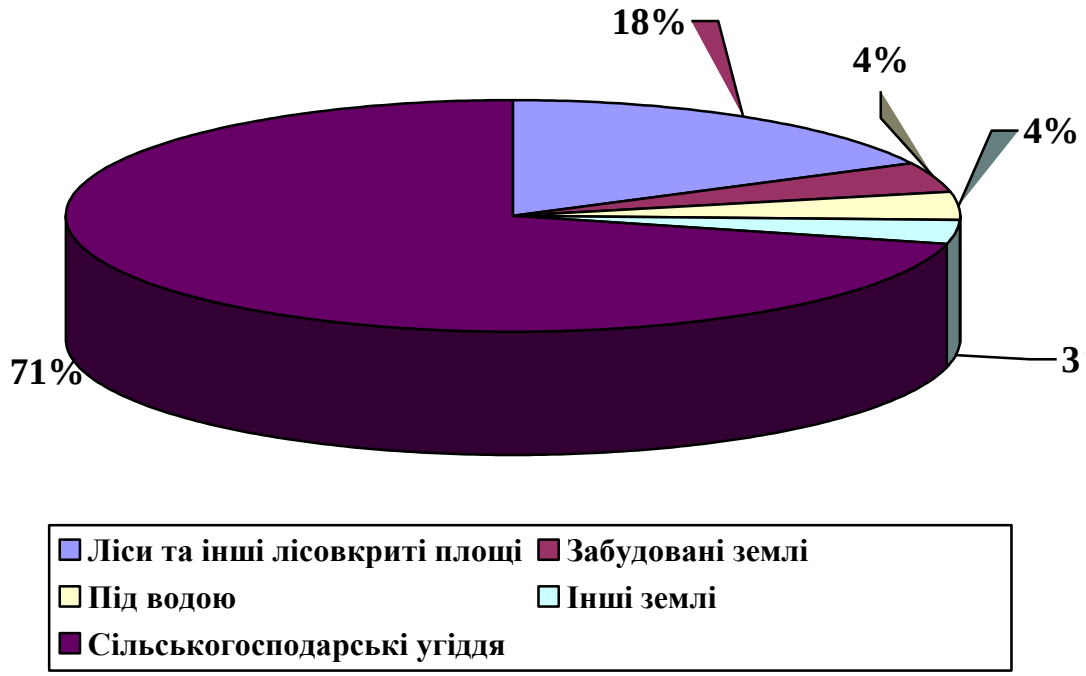


Рис. 3.8 Земельний фонд України у 2009 р.

Примітка: Розраховано за даними статистичних щорічників України за відповідні роки.

Використання недосконалих технологій обробітку землі при вирощуванні сільськогосподарських культур призводить до значного порушення структури ґрунтів, а різке зниження обсягів внесення мінеральних та органічних добрив призводить до виснаження ґрунтів. За останні роки кількість внесених мінеральних добрив знизилася майже в 3 рази порівняно з 1990 роком. Особливу увагу привертає стан меліорованих земель. Адже часто на масивах зрошення спостерігається підтоплення, вторинне осолонцювання, засолення. При зрошуванні сільськогосподарських угідь переважна більшість площ зрошується водою 2 і 3 класу (обмежено придатною і непридатною).

Зважаючи на вищевикладене, можна зробити висновок, що в цілому стан земельного фонду України знаходиться у передкризовому стані, а на окремих площах він є кризовим. Саме тому в найближчому часі необхідно забезпечити дієвий механізм контролю за належним використанням і охороною сільськогосподарських земель на державному рівні. Зокрема, до стратегічних завдань щодо запровадження системи раціонального використання та охорони земель необхідно віднести: 1) зменшення розораності земельного фонду України; 2) збільшення площ, вкритих лісовими насадженнями; 3) запровадження мораторію на зміну цільового призначення сільськогосподарських угідь, з метою їх подальшого використання для несільськогосподарських потреб; суворе дотримання до встановлених екологічних вимог охорони земель при здійсненні землевпорядкування територій; 4) застосування системи економічних важелів впливу щодо суб'єктів землекористування. У свою чергу раціональне використання і охорона землі мають бути невід'ємною складовою ефективного розвитку земельних відносин в сільському господарстві.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ ІІІ

У результаті проведеного дослідження були зроблені наступні висновки:

1. Ринок землі в Україні розглядають як невід'ємну складову земельних відносин. Вважаємо, що ринок земель – це сукупність економічних організацій і правових відносин, що виникають між суб'єктами земельних відносин, які володіють правом власності на землю, з метою купівлі-продажу земельних ділянок у відповідності із діючим Земельним законодавством України. Сподіваємося, що в перспективі ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні виконуватиме функцію так званого регулятора перерозподілу земель між землекористувачами, що супроводжуватиметься переходом прав власності від одного землевласника до іншого.

2. Проведення земельної реформи в Україні, здійснення процесів роздержавлення, паювання та приватизації земель сільськогосподарського призначення, які перебували у власності держави, потребують формування і функціонування ринку сільськогосподарських земель. Помилково було б вважати, що до початку проведення в Україні земельної реформи рух земельних ділянок був повністю відсутній, так як їх обіг відбувався при купівлі-продажу, даруванні, успадкуванні приватних житлових будинків.

3. Вважаємо, що розвиток ринку сільськогосподарських земель відбуватиметься у міру формування і функціонування основних його складових: адаптації власників землі до ринкових умов, появи мотивації виходу на ринок покупців та продавців землі, створення відповідної ринкової інфраструктури (земельні банки, земельні біржі, страхові компанії тощо), запровадження державної реєстраційної системи прав власності на землю юридичних і фізичних осіб.

4. Розділяємо думку вітчизняних учених про необхідність удосконалення діючої методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Негативним явищем для власників земельних часток (паїв) є «низька» ціна на землі сільськогосподарського призначення, яка в середньому по Україні становить лише 9293,0 грн. за 1 га., що на сьогоднішній день є трохи більше 1000 американських доларів. Для порівняння: у Німеччині 1 га ріллі коштує 21700 американських доларів, у Нідерландах – 19710 дол. США, у Польщі – 8365 дол. США. Вважаємо, що в Україні ціна сільськогосподарських земель і надалі повинна обчислюватися у національній валюті. Сподіваємося, що у перспективі ціна земельних угідь України буде значно вищою, ніж на сьогоднішній день.

5. На нашу думку, доцільною є переорієнтація низки сільськогосподарських підприємств на вирощування екологічно чистої продукції. Адже у зарубіжних країнах органічна продукція користується великим попитом і на неї встановлені високі ціни. Вважаємо, що в перспективі дана тенденція буде мати місце і в Україні. Для цього необхідно землі

сільськогосподарського призначення сертифікувати, тобто надати їм статусу природної родючості. Це також буде кроком для підвищення грошової оцінки сільськогосподарських угідь.

6. Вважаємо, що ставка фіксованого сільськогосподарського податку для сільськогосподарських підприємств, які мають незначну кількість сільськогосподарських угідь і при цьому займаються виробництвом сільськогосподарської продукції на покупних ресурсах (птахофабрики, свиноферми, тощо), має бути дещо вищою, оскільки вони отримують стабільні прибутки. Саме тому для таких сільськогосподарських підприємств ми пропонуємо додатково ввести сталий коефіцієнт збільшення розміру фіксованого сільськогосподарського податку в залежності від наявності і ефективності використання сільськогосподарських угідь. Відповідно для сільськогосподарських підприємств, які ефективно працюють на землі, ставка сільськогосподарського податку має бути мінімальною.

7. Особливого контролю за дотриманням умов раціонального землекористування, потребують земельні ділянки, які передаються в оренду, а особливо в короткострокову оренду. Адже більшість орендарів, беручи в короткострокову оренду земельні ділянки у власників земельних часток (паїв), намагаються отримати якомога вищі прибутки, нехтуючи при цьому заходами на покращення якості ґрунтів. З іншої сторони терміни користування земельними угіддями протягом 1-3 та 3-5 років, а також відсутність у більшості сільськогосподарських підприємств тваринницьких галузей, унеможливлюють запровадження раціональних сівозмін, що є важливим елементом раціонального використання сільськогосподарських земель. Відтак, на нашу думку, доцільно законодавчо встановити мінімальні строки оренди сільськогосподарських земель, які б сприяли виконанню системи заходів, спрямованих на забезпечення раціонального використання та охорони сільськогосподарських угідь. Мінімальний строк оренди земель повинен бути встановлений в межах 5 - 8 років.

8. У процесі дослідження, нами з'ясовано, що у сільськогосподарських підприємствах України ситуація з використанням органічних добрив є вкрай незадовільною. Зокрема, у 2009 році вони були внесені всього на 3% посівних площ, причому на 1 га посівної площі припадало лише 0,6 тонни органічних добрив, тоді як у 1990 році – 8,6 тонн, що у порівнянні із 1990 роком становить у 14,3 рази менше

9. Стан земельного фонду України знаходиться у передкризовому стані, а на окремих площах він є кризовим. Саме тому в найближчому часі необхідно забезпечити дієвий механізм моніторингу за належним використанням і охороною земель на державному рівні. Вважаємо, що першочерговим завданням для сільськогосподарських підприємств має бути проведення заходів щодо підвищення родючості ґрунтів, збільшення виробництва сільськогосподарської продукції, поліпшення її якості тощо. В свою чергу раціональне використання і охорона земель мають бути невід'ємною складовою ефективного розвитку земельних відносин в сільському господарстві.

Основні результати даного розділу опубліковані у власних наукових працях автора [57; 73; 74].

ВИСНОВКИ

У дисертації здійснено теоретичні узагальнення і запропоновано нові підходи до розв'язання важливого науково-практичного завдання щодо реформування і розвитку земельних відносин в умовах трансформації форм власності і господарювання. Отримані результати дали підстави зробити наступні висновки:

1. Основою земельних відносин в ринкових умовах господарювання є приватна власність на землю та її оренда. Земельні відносини в сільському господарстві – це сукупність правових, економічних, соціальних і екологічних

відносин власності на землю, що виникають між державою, суспільством та його членами в процесі володіння, користування, розпорядження землею і управління земельними ресурсами на національному, регіональному і локальному рівнях. Доведено, що наведене визначення у повній мірі розкриває суть земельних відносин як специфічної підсистеми суспільних відносин в умовах розвитку ринкової економіки.

2. Внаслідок здійснення земельної реформи, головним завданням якої було формування господаря-власника і ефективного землекористувача, відбулося різке зменшення виробництва конкурентоспроможної сільськогосподарської продукції, практично зникає у сільському господарстві розвинене тваринництво, не здійснюється належним чином моніторинг за раціональним використанням і охороною сільськогосподарських земель. Тому вирішення проблем щодо ефективного розвитку земельних відносин у пореформений період повинно відбуватися шляхом застосування комплексного підходу, який розглядає систему земельних відносин як невід'ємну складову інших важливих реформ національної економіки.

3. З метою усунення існуючих суперечностей між орендодавцями та орендарями щодо встановлення об'єктивного розміру орендної плати за використання сільськогосподарських земель, запропоновано підхід щодо визначення плати за оренду земельних ділянок власників земельних часток (паїв), враховуючи урожайність вирощуваних сільськогосподарських культур та середні ціни реалізації продукції, а також нормативну грошову оцінку сільськогосподарських угідь. На основі власних досліджень та проведених розрахунків на даному етапі господарювання доцільно підвищити плату за оренду земельних ділянок власників земельних часток (паїв) в середньому до рівня 3,5%, а в економічно стійкіших аграрних підприємствах - 4% від грошової оцінки сільськогосподарських угідь.

4. Здійснення процесів роздержавлення та приватизації сільськогосподарських земель зумовило активний розвиток небажаних процесів парцеляції сільськогосподарських угідь. Доведено, що дієвим механізмом

ліквідації процесів надмірної парцеляції сільськогосподарських земель є оренда земельних ділянок власників земельних часток (паїв). На основі цього запропоновано сільськогосподарським підприємствам за допомогою механізму оренди оптимізувати розміри землекористування, що дозволить більш ефективно господарювати на землі і, відповідно, отримати кращі фінансові результати. З метою дотримання аграрними підприємствами норм раціонального землекористування доцільно встановити мінімальний термін оренди земельних ділянок власників земельних часток (паїв) в межах 5 - 8 років.

5. Сучасний стан орендних земельних відносин вимагає розробки механізму захисту прав орендодавців і орендарів, який полягатиме у підвищенні рівня інформованості щодо укладених договорів оренди земельних ділянок власників земельних часток (паїв) кожної із сторін. На основі цього запропоновано створити об'єднання власників земельних часток (паїв) і визнати їх повноправними суб'єктами ринку оренди сільськогосподарських земель. З метою збереження родючості ґрунтів та здійснення орендарями заходів щодо їх охорони, необхідно створити під керівництвом органів місцевого самоврядування та за участі об'єднання власників земельних часток (паїв) і орендаря, комісії, яка повинна бути присутня при передачі земельних часток (паїв) в оренду, а також при їх прийманні від орендаря після закінчення терміну оренди.

6. Подальший розвиток економічного та правового врегулювання системи земельних відносин у сільському господарстві повинен орієнтуватися на реалізацію громадянами всіх прав власності на землю, в тому числі і права розпорядження, шляхом запровадження повноцінного ринку сільськогосподарських земель. Механізм регулювання земельних відносин необхідно розглядати з позиції політичних, економічних, екологічних і правових аспектів, що дозволить чітко розмежувати вплив політики, економіки, екології і права на їх розвиток.

7. В умовах розвитку нових земельних відносин особливу увагу слід звернути на приватне землекористування, яке характеризується відсутністю належного моніторингу за дотриманням вимог раціонального використання та охорони сільськогосподарських земель. У процесі дослідження з'ясовано, що у 2009 році сільськогосподарськими підприємствами України органічні добрива були внесені лише на 3% посівних площ, причому на 1 га посівної площі припадало лише 0,6 тонни органічних добрив, тоді як у 1990 році – 8,6 тонн (або у 14,3 рази більше) та мінеральних добрив кількістю 48 кг діючої речовини у розрахунку на 1 га посівної площі, тоді як у 1990 році – 141 кг (або у 2,9 рази більше). Нераціональне землекористування зумовлює необхідність запровадження в Україні економічних важелів впливу на суб'єктів земельних правовідносин. Іншим виходом із ситуації, що склалася, може бути переорієнтація окремих сільськогосподарських підприємств на виробництво органічної продукції.

8. Найважливішим економічним інструментом регулювання земельних відносин в аграрному секторі економіки України є грошова оцінка сільськогосподарських земель. На сьогоднішній день викликає занепокоєння у власників земельних часток (паїв) занижений рівень грошової оцінки сільськогосподарських земель. В середньому по Україні 1 га ріллі коштує 10643,2 грн., тоді як у Німеччині – 21700,0 американських доларів, у Нідерландах – 19710,0 дол. та Польщі - 8365,0 дол.. У контексті запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення обґрунтовано необхідність перегляду рівня встановленої грошової оцінки сільськогосподарських земель у сторону її збільшення.

9. Ефективність земельних відносин значною мірою визначається результатами функціонування економічного обігу землі, тобто механізмом руху угідь до нових власників і користувачів. До цього часу обіг сільськогосподарських земель здійснювався через операції відведення земель та їх оренду. Повноцінний економічний оборот цього ресурсу стане можливим лише після запровадження ринку сільськогосподарських земель,

функціонування якого дозволить здійснювати операції купівлі-продажу земельних ділянок, створить умови для руху земель до ефективнішого господаря, підвищить рентабельність сільськогосподарського виробництва в цілому, забезпечить одержання прибутків від використання землі та сприятиме зростанню рівня її ліквідності. За таких умов ціна на угіддя повинна відображати їх ринкову вартість. Затримки із запровадженням ринку сільськогосподарських земель сприяють його розвитку в неорганізованому вигляді і в нерегульованому варіанті.

Додаток А

Розподіл земельного фонду Тернопільської області за землекористувачами та власниками землі

Основні власники землі та землекористувачі	На 01.01. 2005 р.				На 01.01. 2009 р.			
	загальна площа земель		з них с.-г. угіддя		загальна площа земель		з них с.-г. угіддя	
	га	%	га	%	га	%	га	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Сільськогосподарські підприємства	473954,6	33,4	440203,4	39,5	409369,5	22,3	389911,4	25,7
в т.ч. : недержавні с.-г. підприємства	439246,6	31,0	418608,8	37,5	385002,0	21,0	376899,3	24,8
державні с.-г. підприємства	25659,7	1,8	21143,2	2,0	15552,1	0,8	12844,3	0,8
міжгосподарські підприємства	9048,2	0,6	451,4	0,04	8815,5	0,5	167,8	0,01
Громадяни, яким надано землі у власність і користування	564830,5	39,8	546644,6	49,0	589381,7	32,2	568725,0	37,4
Заклади, установи, організації	9013,0	0,6	3209,0	0,3	6018,4	0,3	5505,1	0,4
Промислові та інші підприємства	6238,8	0,4	540,9	0,05	5635,4	0,3	493,7	0,03
Підприємства та організації транспорту, зв’язку	19827,9	1,5	2081,1	0,2	19698,2	1,1	2003,5	0,1
Частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони	1272,5	0,01	70,2	0,006	1259,4	0,06	70,8	0,005

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Землі природоохоронного, рекреаційного, історико-культурного призначення	11024,0	0,8	209,8	0,02	11056,3	0,6	236,2	0,02
Лісогосподарські підприємства	145873,3	10,4	2061,3	0,2	152871,6	8,3	2068,0	0,1
Водогосподарські підприємства	204,4	0,01	20,4	0,002	198,5	0,01	20,4	
Спільні підприємства з участю українських та іноземних юридичних і фіз. осіб	13,6	0,0001	-	-	11,6	0,0001	-	-
Селянські (фермерські господарства)	35878,1	2,5	35759,3	3,2	68212,1	3,7	67992,4	4,5
Землі державної власності, які не надані у власність або користування	150220,5	10,6	84108,4	7,5	162142,7	8,8	92472,7	6,1
Всього	1418351,2	100	1114908,4	100	1835225,0	100	1519410,6	100

Примітка: За даними Головного управління Держкомзему у Тернопільській області.

Додаток Б

Динаміка розподілу діючих сільськогосподарських підприємств Тернопільської області за організаційно-правовими формами господарювання, 2005 – 2009 рр., од.

Форма господарювання	2005 р.		2007 р.		2009 р.	
	одиниць	у % до загальної кількості	одиниць	у % до загальної кількості	одиниць	у % до загальної кількості
Всього підприємств	1220,0	100,0	1172,0	100,0	1126,0	100,0
Господарські товариства	214,0	17,4	195,0	17,0	191,0	17,0
Приватні підприємства	290,0	24,0	274,0	23,0	249,0	22,0
Виробничі кооперативи	17,0	1,0	11,0	1,0	10,0	1,0
Фермерські господарства	617,0	51,0	612,0	52,0	613,0	54,0
Державні підприємства	7,0	0,6	8,0	1,0	4,0	1,0
Підприємства інших форм господарювання	75,0	6,0	72,0	6,0	59,0	5,0

Примітка: За даними статистичних збірників Тернопільської області за відповідні роки.

Додаток В

Динаміка парку тракторів, зернозбиральних комбайнів та вантажних автомобілів сільськогосподарських підприємств України (1990 -2009 рр.; тис. шт.)

Рік	Трактори	Зернозбиральні комбайни	Вантажні автомобілі
1990	495	107	296
1995	469	91	278
2000	319	65	227
2001	296	61	209
2002	274	57	195*
2003	251	54	177*
2004	230	50	160
2005	217	47	147
2006	201	44	133
2007	187	41	122
2008	177	39	115
2009	169	38	109
2009 р. до 1990 р., %	34,1	35,5	36,8

*Середньоспискова кількість.

Примітка: За даними статистичних щорічників України за відповідні роки.

Додаток Д

Інформація щодо укладання громадянами договорів оренди та плати за оренду земельних часток (паїв) в Тернопільській області станом на 01.10.2009 року

Район	Укладено договорів оренди		Площа земель переданих в оренду, всього, га	Грошова оцінка 1 га с.-г. угідь, грн.	Розмір орендної плати, що підлягає виплаті згідно з укладеними договорами оренди		
	всього	з них згідно державних актів			всього, тис. грн.	на 1 га с.-г. угідь, грн.	% до середньої грошової оцінки угідь
Бережанський	7980,0	7678,0	11121,0	6713,6	2910,0	259,4	1,6
Борщівський	19881,0	19881,0	28074,0	7018,8	4635,0	165,1	2,0
Бучацький	14048,0	12976,0	25201,0	7902,7	6131,0	243,3	1,5
Гусятинський	15929,0	15929,0	32974,0	11248,9	10634,0	322,5	1,6
Заліщицький	14662,0	14447,0	18314,0	7502,8	2633,0	143,8	1,8
Збаразький	15352,0	14416,0	30916,0	9375,9	8046,0	260,3	1,3
Зборівський	13668,0	13630,0	30789,0	7913,2	3872,0	125,8	1,5
Козівський	11600,0	11600,0	27943,0	9018,1	5664,0	202,7	1,5
Кременецький	9321,0	8908,0	17099,0	7102,9	4365,0	255,3	1,3
Лановецький	12168,0	12120,0	27364,0	10891,2	6409,0	234,2	1,5
Монастирський	9033,0	9033,0	11394,0	5524,5	1307,0	114,7	1,7
Під волочиський	15290,0	15262,0	38997,0	11964,5	16444,0	421,9	1,5
Підгаєцький	5838,0	4588,0	11659,0	7376,6	2028,0	173,9	1,6
Теребовлянський	18340,0	18340,0	47878,0	9923,1	7216,0	150,7	1,6
Тернопільський	10691,0	10587,0	25802,0	10996,4	4257,0	165,0	1,5
Чортківський	16992,0	16630,0	31580,0	9660,0	4953,0	156,8	1,5
Шумський	10325,0	10320,0	18953,0	8786,6	3013,0	159,0	1,6
По області	221118,0	216375,0	436138,0	9099,1	94517,0	216,7	1,6

Примітка: За даними Головного управління Держкомзему у Тернопільській області.

Додаток Е

Виробництво валової продукції сільського господарства за основними групами виробників у 2009 р.

(у порівнянних цінах 2005 року)

Форма господарювання	Валова продукція		у тому числі			
			рослинництва		тваринництва	
	млн. грн.	у % до підсумку	млн. грн.	у % до підсумку	млн. грн.	у % до підсумку
Усі категорії господарств	103977,9	100,0	64899,1	100,0	39078,8	100,0
Сільськогосподарські підприємства, у тому числі:	47865,4	46,0	32136,1	49,5	15729,3	40,3
державні сільськогосподарські підприємства	1448,8	1,4	1110,0	1,7	338,8	0,9
недержавні сільськогосподарські підприємства, у тому числі:	46416,6	44,6	31026,1	47,8	15390,5	39,4
фермерські господарства	5921,4	5,7	5263,1	8,1	658,3	1,7
господарства населення	56112,5	54,0	32763,0	50,5	23349,5	59,7

Примітка: За даними статистичних щорічників України за відповідні роки.

Додаток Ж

Розподіл сільськогосподарських підприємств України за площею сільськогосподарських угідь

Підприємства, що мали с.-г. угіддя	2004 р.				2009 р.			
	кількість	% до загальної кількості	площа с.-г. угідь, тис. га	% до загальної площі	кількість	% до загальної кількості	площа с.-г. угідь, тис. га	% до загальної площі
Всього	54259,0	92,6	22856,0	100,0	49635,0	86,7	21418,7	100,0
площею до 5,0 га	6332,0	10,8	21,0	0,1	5850,0	10,2	18,5	0,1
5,1 – 10,0 га	4566,0	7,8	36,0	0,2	4082,0	7,1	32,4	0,2
10,1 – 20,0 га	5507,0	9,4	86,0	0,4	5088,0	8,9	78,5	0,4
20,1 – 50,0 га	16055,0	27,4	613,0	2,7	13928,0	24,3	529,2	2,5
50,1 – 100,0 га	4517,0	7,7	319,0	1,4	4731,0	8,3	337,5	1,6
100,1 – 500,0 га	7060,0	12,0	1741,0	7,6	7385,0	12,9	1793,4	8,3
500,1 – 1000,0 га	3177,0	5,4	2316,0	10,1	2764,0	4,8	1983,4	9,3
1000,1 – 2000,0 га	3679,0	6,3	5258,0	23,0	2781,0	4,9	3976,8	18,5
2000,1 – 3000,0 га	1683,0	2,9	4097,0	17,9	1363,0	2,4	3344,1	15,6
3000,1 – 4000,0 га	829,0	1,4	2849,0	12,4	701,0	1,2	2426,4	11,3
4000,1 – 5000,0 га	395,0	0,7	1757,0	7,7	378,0	0,7	1688,9	7,9
5000,1 – 7000,0 га	328,0	0,5	1880,0	8,2	313,0	0,5	1815,1	8,5
7000,1 – 10000,0 га	94,0	0,2	771,0	3,4	159,0	0,3	1309,0	6,1
більше 10000,0 га	37,0	0,1	1112,0	4,9	112,0	0,2	2085,5	9,7
Не мали с.-г. угідь	4316,0	7,4	*	*	7517,0	13,3	*	*

Примітка: За даними статистичних щорічників України за відповідні роки.

Додаток З

Динаміка виробництва валової продукції сільського господарства за основними видами сільськогосподарської продукції

(у порівнянних цінах 2005 року)

Показники	у % до загальної кількості				2009 р. у до 1990 р., +; -;
	1990 р.	2000 р.	2005 р.	2009 р.	
Валова продукція, всього	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	-
у тому числі: **продукція рослинництва**	**45,6**	**55,9**	**58,3**	**62,4**	**+16,8**
у тому числі: зернові та зернобобові культури	14,6	13,0	17,5	21,5	+6,9
технічні культури	8,2	7,2	8,5	11,8	+3,6
картопля, овочі та баштанні продовольчі культури	1,4	26,7	24,9	22,9	+21,5
кормові культури	6,2	3,3	2,4	1,9	-4,3
інша продукція рослинництва	0,9	1,1	0,4	0,7	-0,2
продукція тваринництва	**54,4**	**44,1**	**41,7**	**37,6**	-16,8
у тому числі: худоба та птиця	32,0	21,7	19,8	19,7	-12,3
молоко	17,2	17,1	15,7	12,0	-5,2
яйця	3,3	3,4	4,3	4,4	+1,1
вовна	0,1	0,0	0,0	0,0	-0,1
інша продукція тваринництва	1,8	1,9	1,9	1,5	-0,3

Примітка: За даними статистичних щорічників України за відповідні роки.

Додаток И

Динаміка рівня урожайності зернових та зернобобових культур, центнерів з 1 га зібраної площі

(усі категорії господарств)

Область	1990 р.	1995 р.	2000 р.	2005 р.	2009 р.	**2009 р. у до 1990 р., +; -;**
Автономна Республіка Крим	36,3	27,0	20,1	21,2	28,3	-8,0
Вінницька	37,0	28,6	23,6	27,4	41,0	+4,0
Волинська	32,2	26,5	19,4	24,1	27,7	-4,5
Дніпропетровська	39,1	22,5	20,3	28,5	34,0	-5,1
Донецька	37,8	23,3	18,5	24,7	30,8	-7,0
Житомирська	26,8	23,6	18,8	20,5	29,6	+2,8
Закарпатська	47,7	29,9	25,8	37,0	36,8	-10,9
Запорізька	38,3	21,5	15,5	23,5	32,5	-5,8
ІваноФранківська	34,6	30,1	21,8	25,8	32,4	-2,2
Київська	35,6	27,9	24,7	34,2	40,0	+4,4
Кіровоградська	39,1	25,2	19,9	29,0	36,1	-3,0
Луганська	30,9	16,9	11,8	25,4	30,9	-
Львівська	33,3	28,5	20,1	23,4	32,1	-1,2
Миколаївська	35,4	22,9	14,7	20,8	28,7	-6,7
Одеська	29,8	21,1	18,0	23,4	30,4	+0,6
Полтавська	41,2	25,6	18,9	31,3	43,7	+2,5
Рівненська	30,6	26,0	21,1	22,6	29,5	-1,1
Сумська	31,1	23,0	18,2	21,2	35,7	+4,6
Тернопільська	32,5	31,4	19,4	23,6	34,0	+1,5
Харківська	37,9	18,5	18,0	29,7	38,8	+0,9
Херсонська	35,0	24,6	17,2	22,1	32,9	-2,1
Хмельницька	32,4	28,9	23,8	22,2	33,0	+0,6
Черкаська	38,8	29,8	27,2	33,8	44,4	+5,6
Чернівецька	44,3	35,7	24,2	31,3	39,8	-4,5
Чернігівська	26,3	18,4	16,0	25,8	32,1	+5,8
Україна	**35,1**	**24,3**	**19,4**	**26,0**	**34,6**	**-0,5**

Примітка: За даними статистичних щорічників України за відповідні роки.

Додаток К

Розрахунок залежності розміру орендної плати орендокористувачів за використання 1 га орендованих земель в аграрних господарствах Тернопільської області

Вихідні дані: грошова оцінка сільськогосподарських угідь по районах Тернопільської області, орендна плата.

Назва сільської ради	Орендна плата за 1 га, грн.	Грошова оцінка 1 га сільськогосподарських угідь, грн.
1	**2**	**3**
Борщівський район		
Бабинецька	121	8437,1
Більче-Золотецька	125	8434,8
Бурдяківська	150	8427,1
Верхняківська	111	8435,1
Вигодська	121	8421,4
Висічанська	98	8430,0
Вільховецька	136	8434,1
Вовковецька	97	8422,6
Гермаківська	62	8417,5
Глибочецька	124	8431,7
Гуштинська	108	8421,5
Дзвиняцька	939	8437,1
Дністровська	131	8423,9
Жилинська	97	8426,0
Збручанська	129	8432,6
Іванківська	120	8422,7
Івано-Пустенська	97	8418,0
Королівська	106	8425,8
Кривченська	84	8419,6
Кудринецька	124	8425,6
Лановецька	140	8435,4
Лосяцька	109	8422,7
Мельнице-Подільська	94	8419,2

Продовження додатку К

1	2	3
Мушкатівська	100	8421,6
Ніврянська	95	8427,8
Озерянська	135	8433,3
Олексинська	157	8429,4
Панівецька	75	8415,5
Пилатківська	78	8419,1
Пищатинська	101	7317,1
Сапогівська	109	8425,0
Скала-Подільська	191	8434,3
Сков'ятинська	106	8431,4
Стрілковецька	122	8429,1
Турильченська	51	8415,7
Урожайнівська	108	8430,8
Устянська	137	8434,4
Худиківська	171	8430,1
Циганська	109	8431,0
Шершенівська	141	8436,0
Шупарська	171	8432,8
Теребовлянський район		
Богатківська	51,23	12096,0
Бенівська	121,9	13937,0
Буданівська	195,54	12094,9
В.Говилівська	183,75	12096,0
Вербовецька	91,66	12096,0
Вишнівчицька	114,66	12093,7
Гайворонківська	39,4	12088,0
Гвардійська	183,8	12097,1
Глещавська	185,5	12098,3
Дарахівська	142,39	12093,7
Дворічанська	163,47	12094,8
Довгенська	283,99	12097,1
Долинська	116,99	12092,5
Заздрівська	147,04	12096,0

Продовження додатку К

1	2	3
Іванівська	251,33	12097,2
Ілавченська	192,44	12096,0
Кобиловолоцька	165,25	12096,0
Котузівська	464,72	12096,0
Кровинківська	195,14	12096,0
Ладичинська	212,17	12094,8
Ласковецька	132,41	12096,0
Лошнівська	213,65	12090,2
Могильницька	88,76	12086,8
Мшанецька	178,75	12091,4
Острівецька	158,2	12089,1
Підгайчицька	139,5	12085,6
Плебанівська	140,27	12088,0
Різдв'янська	92,89	12085,6
Романівська	144,9	12091,4
Микулинецька	93,2	12093,7
Соколівська	157,59	12096,0
Сороцька	91,27	12092,5
Соснівська	137,07	12098,3
Струсівська	80,73	12086,8
Сущинська	157,03	12086,8
Хмелівська	173,03	12096,0
Теребовлянська	134,61	12086,8
Підгаєцький район		
Білокриницька	135,12	7734,1
Бронгалівська	81,85	7723,0
Вербівська	175,87	7734,1
Гнильченська	90,12	7728,0
Голгочанська	89,57	7726,3
Завалівська	75,19	7731,1
Мирненська	118,54	7732,7
Мозолівська	110,48	7729,3
Мужилівська	142,68	7731,3

Продовження додатку К

1	2	3
Новосілківська	143,06	7729,3
Носівська	57,16	7724,2
Поплавська	124,09	7730,6
Сільцівська	146,06	7733,5
Староміська	137,22	7731,4
Юстинівська	138,3	7731,0
Шумлянська	87,16	7729,6
Бучацький район		
Бучацька	53,97	10670,9
Бариська	26,28	10668,0
Берем'янська	144,58	10679,0
Бобулинська	147,32	10672,8
Возилівська	150,63	10677,1
Добропільська	183,54	10679,3
Дулібівська	135,39	10676,0
Жизномирська	216,55	10675,6
Жниборідська	145,82	10678,2
Зеленська	144,1	10679,2
Золотопотіцька	116,43	10678,2
Зубрецька	103,13	10677,7
Киданівська	128,17	10674,9
Космиринська	95,29	10678,5
Костільницька	43,88	10676,0
Ліщанецька	192,76	10677,6
Медведівська	118,27	10675,5
Миколаївська	50,99	10675,5
Новопетликівська	111,06	10671,6
Осівецька	123,52	10679,0
Переволоцька	120,15	10673,0
Передмістянська	97,15	10671,2
Пилявська	113,45	10672,8
Підзамочківська	93,77	10677,7
Порохівська	92,18	10678,3

Продовження додатку К

1	2	3
Ріпинецька	109,22	10679,3
Русилівська	120,45	10676,0
Скомороська	119,64	10668,8
Сновидівська	148,35	10677,3
Соколівська	136,58	10676,0
Сороківська	131,01	10678,0
Старопетликівська	119,03	10667,6
Цвітівська	107	10675,5
Язловецька	93,43	10677,1
Заліщицький район		
Бедриківська	131,06	11455,6
Буряківська	86,8	11446,5
Винятинська	122,51	11452,0
Ворвулинська	149,2	11452,0
Головчинська	171,27	9940,6
Городоцька	198,57	11455,0
Дзвиняцька	116,9	11488,8
Добрівлянська	121,55	11446,6
Дорогичівська	126,8	11449,5
Дуплиська	115,59	11450,6
Зозулинська	146,37	11455,1
Івано-Золотівська	152	11452,0
Касперівська	87,96	11450,7
Кошилівська	131,52	11450,9
Кулаківська	197,78	11449,2
Лисівська	141,15	11455,6
Мишківська	110,92	11446,5
Нирківська	116,4	11444,2
Новосілківська	127,93	11452,8
Подільська	170,25	11455,3
Садківська	105,6	11451,2
Синьківська	88,72	11466,6
Слобідська	89,36	11466,8

Продовження додатку К

1	2	3
Смт.Товсте	164,41	11455,3
Солоненська	135,85	11451,7
Торсківська	92,66	11454,7
Угриньківська	78,63	11453,1
Устечківська	79,63	11449,8
Хмелівська	156,96	11452,5
Шипівецька	154,41	11455,6
Великобережецька	96,42	14561,3
Великомлинівецька	102,28	14569,3
Гаївська	64,26	14565,9
Горинська	104,06	14561,6
Дунаївська	103,34	14567,0
Катеринівська	170	14570,5
Колосівська	181,27	14567,0
Крижівська	79,92	14563,7
Лідихівська	66,64	14561,3
Лопушненська	116,58	14568,2
Млинівецька	222,88	14571,6
Попівецька	61,69	14563,3
Розтоцька	126,85	14568,2
Сапанівська	101,48	14565,9
Старопочаївська	115,29	14570,5
Старотаразька	160,65	14565,9
Чугалівська	124,47	14567,0
Шпикоколосівська	152,5	14570,5
Тернопільський район		
Баворівська	461,49	15625,7
Білецька	101,09	15613,1
Буцнівська	168,49	15621,1
В.Березовицька	129,69	15621,1
В.Бірківська	115,23	15614,2
В.Гаївська	185,47	15616,5
Драганівська	130,53	15621,1

Продовження додатку К

1	2	3
Дубівецька	103,53	15618,8
Ігровицька	150,81	15623,4
Йосипівська	154,45	15622,3
Малоходачківська	117,54	15621,1
Марянівська	158,12	15623,4
Миролюбівська	119,77	15614,2
Мишковицька	156,38	15624,6
Настасівська	224,84	15620,0
Острівська	157,58	15625,7
Петриківська	194,48	15618,8
Плотицька	140,69	15614,2
Почапинська	125,45	15622,9
Скоморохівська	216,6	15617,7
Смиковецька	119,09	15623,4
Чернелево-Руська	159,89	15624,6
Чистилівська	168,2	15624,6
Монастириський район		
Монастириськ	65	6843,6
Коропецька	89	6842,2
Бертниківська	102	6838,4
Велеснівська	48	6835,2
Вербківська	60	6839,9
Висоцька	84	6604,9
Вістрянська	146	6849,1
Гор.Слобідська	64	6833,2
Гориглядівська	112	6838,6
Горожанська	97	6842,6
Григорівська	105	6844,4
Доброводівська	88	6847,5
Дубенківська	79	6844,1
Задарівська	109	6845,9
Ковалівська	91	6841,0
Комарівська	73	6845,9

Продовження додатку К

1	2	3
Красіївська	82	6847,0
Криницька	91	6848,6
Лазарівська	140	6843,1
Лядська	103	6837,1
Оленівська	108	6847,6
Підліснянська	105	6846,6
Тростянецька	79	6847,8
Швейківська	112	6840,9

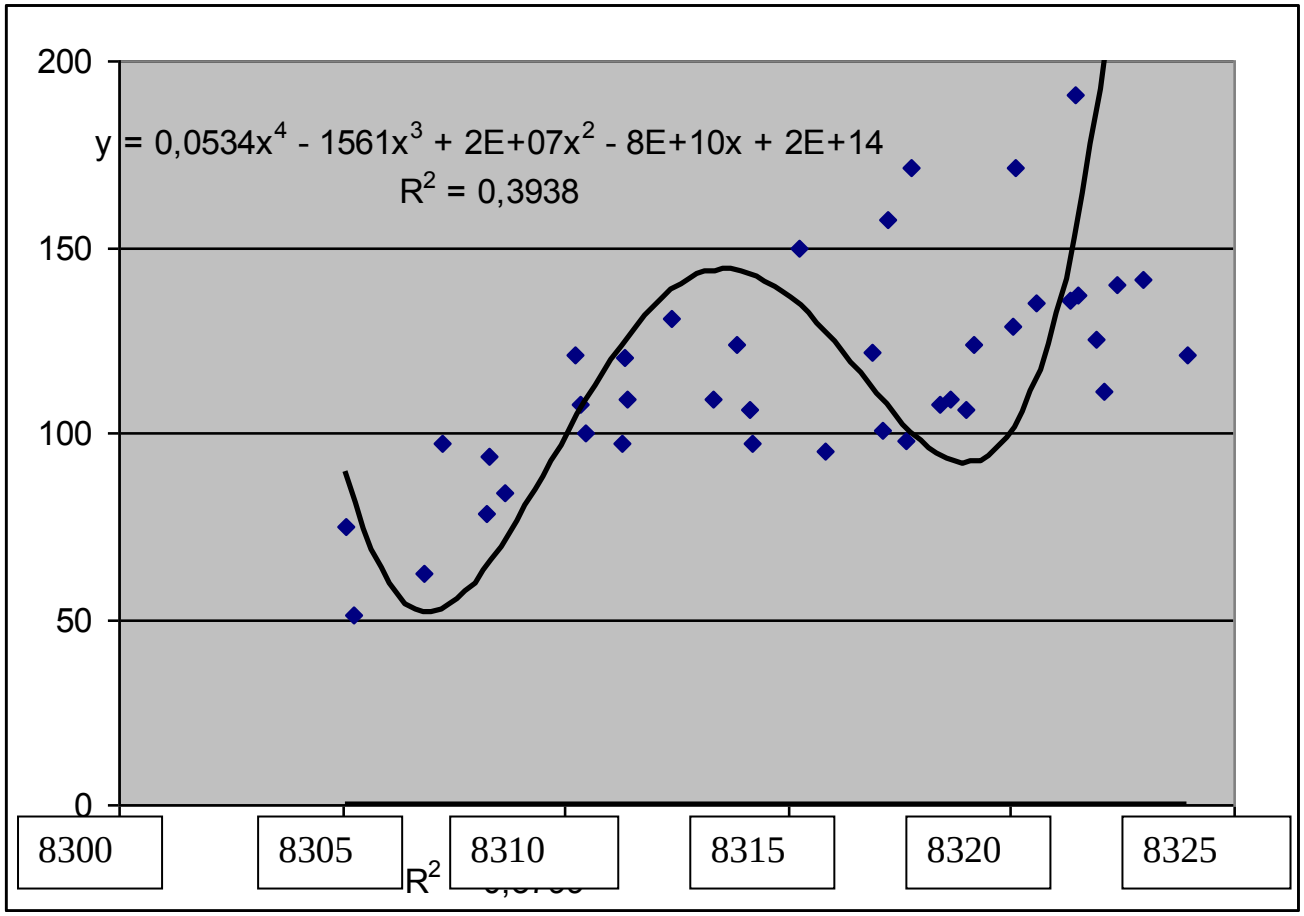
ВЫВОД ИТОГОВ			
Регрессионная статистика			
Множественный R	0,167624		
R-квадрат	0,028098		
Нормированный R-квадрат	0,02374		
Стандартная ошибка	73,76183		
Наблюдения	225		
Дисперсионный анализ			
	df	*SS*	*MS*
Регрессия	1	35076,78	35076,78
Остаток	223	1213300	5440,807
Итого	224	1248377	
	Коэффициенты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*
Y-пересечение	81,00105	20,26579	3,996935
Переменная X 1	0,005308	0,00209	2,539091

Продовження додатку К

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,379241381							
R-квадрат	0,143824025							
Нормированный R-квадрат	0,121870795							
Стандартная ошибка	123,3426296							
Наблюдения	41							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	1	99668,84	99668,84	6,551383	0,014470949			
Остаток	39	593322,8	15213,4					
Итого	40	692991,6						
	Коэффициенты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	-65964,50482	25824,92	-2,5543	0,014659	-118200,3414	-13728,7	-118200	-13728,7
Переменная X 1	9,035635934	3,530142	2,559567	0,014471	1,895249107	16,17602	1,895249	16,17602

178

Продовження додатку К

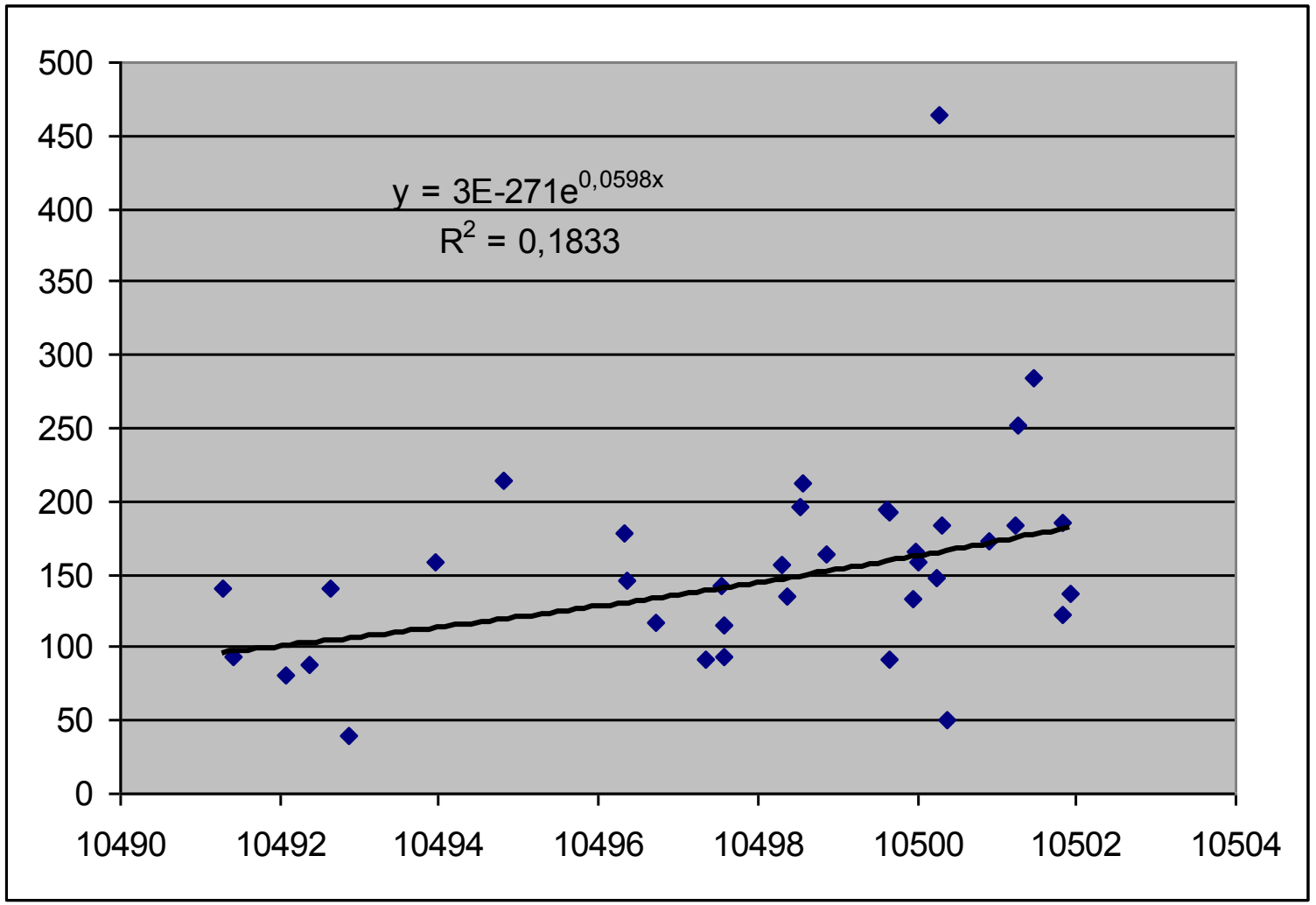


Продовження додатку К

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,390626862							
R-квадрат	0,152589345							
Нормированный R-квадрат	0,128377612							
Стандартная ошибка	68,3028189							
Наблюдения	37							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	1	29401,91	29401,91	6,302289	0,016831094			
Остаток	35	163284,6	4665,275					
Итого	36	192686,5						
	Коэффициенты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	-92979,22942	37099,7	-2,5062	0,017002	-168295,6272	-17662,8	-168296	-17662,8
Переменная X 1	8,871869651	3,533995	2,510436	0,016831	1,697477523	16,04626	1,697478	16,04626

180

Продовження додатку К



181

Продовження додатку К

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,758281796							
R-квадрат	0,574991283							
Нормированный R-квадрат	0,544633517							
Стандартная ошибка	21,92917815							
Наблюдения	16							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	1	9108,276	9108,276	18,9405	0,000663339			
Остаток	14	6732,444	480,8889					
Итого	15	15840,72						
	Коэффициенты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	-57963,15224	13345,13	-4,34339	0,000675	-86585,61707	-29340,7	-86585,6	-29340,7
Переменная X 1	8,655547847	1,988835	4,352069	0,000663	4,38992026	12,92118	4,38992	12,92118

182

Продовження додатку К

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,175374623							
R-квадрат	0,030756258							
Нормированный R-квадрат	0,000467391							
Стандартная ошибка	39,43807286							
Наблюдения	34							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	1	1579,363	1579,363	1,015431	0,321164567			
Остаток	32	49771,57	1555,362					
Итого	33	51350,93						
	Коэффициенты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	-20103,31174	20067,69	-1,00177	0,323968	-60979,86324	20773,24	-60979,9	20773,24
Переменная X 1	2,182182618	2,165538	1,007686	0,321165	-2,228874395	6,59324	-2,22887	6,59324

183

Продовження додатку К

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,445540587							
R-квадрат	0,198506415							
Нормированный R-квадрат	0,169881644							
Стандартная ошибка	30,07620848							
Наблюдения	30							
Дисперсионный анализ								
	Df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	1	6273,049	6273,049	6,934777	0,013608798			
Остаток	28	25328,19	904,5783					
Итого	29	31601,24						
	Коэффициенты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	-49672,79402	18911,6	-2,62658	0,013828	-88411,45976	-10934,1	-88411,5	-10934,1
Переменная X 1	5,01004667	1,902504	2,633397	0,013609	1,112944568	8,907149	1,112945	8,907149

184

Продовження додатку К

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,684822488							
R-квадрат	0,46898184							
Нормированный R-квадрат	0,439480832							
Стандартная ошибка	32,19529447							
Наблюдения	20							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	1	16477,98	16477,98	15,89715	0,000864266			
Остаток	18	18657,67	1036,537					
Итого	19	35135,65						
	Коэффициенты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	-127208,0476	31933,76	-3,9835	0,000871	-194298,3818	-60117,7	-194298	-60117,7
Переменная X 1	10,06962271	2,525536	3,987123	0,000864	4,763667787	15,37558	4,763668	15,37558

185

Продовження додатку К

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,339692806							
R-квадрат	0,115391203							
Нормированный R-квадрат	0,073266974							
Стандартная ошибка	70,28052568							
Наблюдения	23							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	1	13530,4	13530,4	2,739307	0,112776765			
Остаток	21	103726,4	4939,352					
Итого	22	117256,8						
	Коэффициенты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	-100364,5638	60738,88	-1,65239	0,113329	-226677,9721	25948,84	-226678	25948,84
Переменная X 1	7,413892636	4,479463	1,655085	0,112777	-1,901659925	16,72945	-1,90166	16,72945

186

Продовження додатку К

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,116923528							
R-квадрат	0,013671111							
Нормированный R-квадрат	-0,03116202							
Стандартная ошибка	23,66170205							
Наблюдения	24							
Дисперсионный анализ								
	Df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	1	170,7248	170,7248	0,304933	0,58637293			
Остаток	22	12317,28	559,8761					
Итого	23	12488						
	Коэффициенты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	-288,4877031	690,858	-0,41758	0,680302	-1721,239473	1144,264	-1721,24	1144,264
Переменная X 1	0,064316222	0,116471	0,552208	0,586373	-0,17723004	0,305862	-0,17723	0,305862

187

Продовження додатку К

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,167624							
R-квадрат	0,028098							
Нормированный R-квадрат	0,02374							
Стандартная ошибка	73,76183							
Наблюдения	225							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	1	35076,78	35076,78	6,446980946	0,011795527			
Остаток	223	1213300	5440,807					
Итого	224	1248377						
	Коэффициенты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	81,00105	20,26579	3,996935	8,72262E-05	41,06408567	120,938	41,06409	120,938
Переменная X 1	0,005308	0,00209	2,539091	0,011795527	0,001188251	0,009427	0,001188	0,009427

188

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Агропромисловий комплекс України: стан, тенденції та перспективи розвитку : [інформ.-аналіт. зб. (випуск 6) / за ред. Саблук П. Т.]. – К. : ІАЕ, 2003. – 764 с.

2. Алмаші О.К. Земельна реформа в країнах Центрально-Східної Європи / О.К.Алмаші, А.Г. Балян, І.П. Семененко // Економіка АПК зарубіжних країн. – 1996. - №4. – С. 79-85.

3. Амбросов В. Трансформаційні процеси в аграрній сфері регіону / В.Амбросов // Економіка України. – 2003. - №8. – С. 66-70.

4. Аналіз сільськогосподарської діяльності підприємств аграрного сектора Тернопільської області. – Тернопіль : Головне управління агропромислового розвитку Тернопільської облдержадміністрації, 2005. – 10 с.

5. Андрійчук В.Г. Економіка аграрних підприємств : Підручник / Андрійчук В. Г.– [2-е вид.]. – К. : КНЕУ, 2004. – 624 с.

6. Андрійчук В.Г. Економіка аграрного підприємства : Навчально-методичний посібник для самостійного вивчення дисципліни / Андрійчук В. Г. – К. : КНЕУ, 2000. – 355 с.

7. Антіпова Л.І. Залучення зарубіжного досвіду організації земельно-орендних відносин / Л.І. Антіпова // Економіка АПК. – 2007. - №1. – С. 147-153.

8. Аристотель. Политика : Соч. в 4-х томах. – М. : Мысль, 1983.

Т. 4. – 1983. - с. 644.

9. Бабич М.М. Особливості реформування ринку сільськогосподарських земель / М.М. Бабич // Економіка АПК. – 2006. - №12. – С. 65-67.

10. Баланюк І.Ф. Організаційне забезпечення нового етапу розвитку аграрних відносин / І.Ф. Баланюк // Економіка АПК. – 2002. - №9. – С. 37-39.

11. Балян А.В. Зарубіжний досвід реформування сільського господарства / А.В. Балян, М.Д. Федорюк // Економіка АПК. – 2005. - №1. – С. 132-137.

12. Бабміндра Д.І. Наукове обґрунтування оптимізації земельного фонду Запорізької області / Д.І. Бабміндра // Землевпорядкування. – 2003. - №1. – С. 21-30.

13. Білик Ю.Д. Державний захист вітчизняного сільськогосподарського товаровиробника та протекціоністська політика в Україні / Білик Ю.Д. – К. : Урожай, 2000. – 187 с.

14. Білик Ю.Д. Формування ринку сільськогосподарських земель і підвищення ефективності їх використання / Ю.Д. Білик // Землевпоряд. вісн. – 2000. - № 2. – С. 24-29.

15. Болгарова Н.К. Розвиток земельних відносин на сучасному етапі / Н.К. Болгарова // Економіка АПК. – 2004. - №2. – С. 29-34.

16. Брус В.Х. Про науково-методологічні та організаційні аспекти розвитку різноукладності на селі / В.Х. Брус // Економіка АПК. – 2002. - №8. – С. 29-34.

17. Буздалов И. Механизм рентных отношений и проблемы его реализации в сельском хозяйстве / И. Буздалов / АПК: экономика, управление. – 1997. - №11. – С. 41-48.

18. Буздяк В. М. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення / В. М. Буздяк // Економіка АПК. – 2008. - № 8. – С. 118-122.

19. Бурик А.Ф. Деякі аспекти реформування колективних сільськогосподарських підприємств / А.Ф. Бурик // Економіка АПК. – 1997. №11. – С. 6-11.

20. Бутко М. П. Регіональні особливості формування ринку землі в Україні / М. П. Бутко // Економіка АПК. – 2009. - № 3. – С. 87-90.

21. Власов В.І. Світові земельні ресурси та їх використання в сільському господарстві / В.І. Власов // Економіка АПК. – 2002. - №6. – С. 116-123.

22. Гайдуцький А.П. Інвестиційна привабливість ринку землі в Україні / А.П. Гайдуцький // Економіка АПК. – 2005. - №8. – С. 125-131.

23. Гайдуцький П.І. Аграрна реформа: міфи й істина / П.І. Гайдуцький // Економіка АПК. – 2003. - №9. – С. 3-9.

24. Гайдуцький П.І. Аграрна реформа: на порозі реструктуризації / П.І. Гайдуцький // Агроінком. – 1997. - №8-9. – С. 6-9.

25. Гайдуцький П. Земельні відносини: проблеми і деякі шляхи їх вирішення / П.Гайдуцький, О.Онищенко, В.Юрчишин // Економіка АПК. – 1994. - № 1. – С. 11-18.

26. Гайдуцький П.І. Земельна реформа: що далі? / П. І. Гайдуцький // Агроінком. – 1997. - №10-12. – С. 18-21.

27. Гайдуцький П.І. Земля: власність, оренда, рента / П.І.Гайдуцький, А.М.Стельмащук - К. : Урожай, 1994. – 184 с.

28. Галицькі контракти // український діловий тижневик. - 2000. – Травень. - №22. – Режим доступу :

webgc@gc.lviv.ua.

29. Головатюк М.С. Формування системи земельних відносин в Україні на сучасному етапі / М.С. Головатюк // Економіка АПК. – 2003. - № 1. – С. 43-48.

30. Головатюк М.С. Новий Земельний кодекс України: ринок землі та його регулювання / М.С. Головатюк // Економіка АПК. – 2002. - №9. – С. 6-10.

31. Гордієнко В.П. Еколого-економічна оцінка сільськогосподарських земель та проблеми їх використання / В. П. Гордієнко // Економіка АПК. – 2009. - № 11. – С. 26-30.

32. Горпинич О.В. Пореформений розвиток аграрного сектора економіки регіону / О.В. Горпинич // Економіка АПК. – 2003.- №1.- с. 57-62.

33. Губені Ю. Трансформація аграрних відносин у Чехії: загальний огляд та можливі уроки для вітчизняної аграрної політики / Ю. Губені // Економіка України. – 2005. - №6. С. 79-83.

34. Гуторов А. О. Визначення оптимального розміру землекористування сільськогосподарських підприємств / А. О. Гуторов // Економіка АПК. – 2009. - № 4. – С. 55-62.

35. Гуторов О.І. Земельно-ресурсний потенціал та проблеми його раціонального використання / О.І. Гуторов – Х. : Харк. нац. аграр. ун-т ім. В.В. Докучаєва, 2002. – 70 с.

36. Гуцаленко О.О. Екологічне сільське господарство Польщі / О.О.Гуцаленко // Економіка АПК. – 2008. - № 3. – С. 153-155.

37. Гуцуляк Г. Д. Земельно-ресурсний потенціал Карпатського регіону / Г. Д.Гуцуляк – Львів : Світ, 1991. – 152 с.

38. Даниленко А.С. Роль земельних ресурсів у розвитку продовольчого ринку в Україні / А.С. Даниленко // Економіка АПК. – 2004. - № 3. – С. 15-19.

39. Данкевич А.Є. Орендні земельні відносини у сільському господарстві / А.Є. Данкевич // Економіка АПК. – 2006. - №5. – С. 63-69.

40. Данкевич А.Є. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві / А.Є. Данкевич // Економіка АПК. – 2004. - №5. – С.43-47.

41. Дем’яненко С.І. Досвід Німеччини у кредитуванні під заставу сільськогосподарської землі / С.І. Дем’яненко // Економіка АПК. – 2002. - №10. – С. 134-138.

42. Державне регулювання економіки : [підруч. для вищих навч. закл.] / Михасюк І., Мельник А., Крупка М., Залога З. (2-е вид. виправ. і доп.). – Київ : Атіка – 2000.

43. Добряк Д.С. Сучасні проблеми земельної ренти / Д.С.Добряк, І.А. Розумний // Вісник аграрної науки. – 1996. - №12. - С. 72-78.

44. Дорош О.С. Стимулювання раціонального землекористування як економічний механізм поліпшення екологічного стану земельних ресурсів / О.С. Дорош // Вісник аграрної науки. – 2006. – листопад. – С. 59-61.

45. Драпіковський О.І. Оцінка земельних ділянок / О.І. Драпіковський, І.Б.Іванова. – К. : ПРІНТ-ЕКСПРЕС, 2004. – 296 с.

46. Другак В.М. Теоретичні та методичні основи економіки землекористування / В.М. Другак. - К. : ЦЗРУ, 2004, - 150 с.

47. Дудар Т. Системний аналіз функціонування земельних відносин в аграрному секторі в умовах оренди земельних ділянок, часток (паїв) / Тарас Дудар, Любов Жлуховська // Наукові записки Тернопільського національного педагогічного університету ім. В.Гнатюка. Серія : економіка. - 2006. - № 20. – С. 203-208.

48. Економічна енциклопедія : в 3-х т. / [редкол. : ...С.В. Мочерний (відп. ред.) та ін.]. - К. : Видавничий центр „Академія”, 2000, -

Т. 1. – 2000. - 864 с.

Т. 2. – 2001. - 848 с.

Т.3. – 2003. - 952 с.

49. Экономическая энциклопедия : [науч.- ред. совет изд-ва «Экономика» ; Ин-т экономики РАН ; гл. ред. Л.И. Абалкин]. – М. : ОАО Изд-во Экономика, 1999. – 1055 с.

50. Економічний довідник аграрника / [Дробот В.І., Зуб Г.І., Кононенко М.П. та ін.] ; під ред. Ю.Я. Лузана, П.Т. Саблука. – К. : Преса України, 2003. – 800 с.

51. Ерозія та дефляція ґрунтів і заходи боротьби з ними / [Примак І.Д., Пахній С.В., Бомба М.Я. та ін.]. – Біла Церква : БДАУ, 2001. – 392 с.

52. Жлуховська Л. Вдосконалення земельних відносин в аграрному секторі економіки / Любов Жлуховська // Наукові записки Тернопільського національного педагогічного університету ім. В.Гнатюка. Серія : економіка. - 2005. - № 18, – С. 191-195.

53. Жлуховська Л.І. Державне регулювання земельних відносин в сільському господарстві / Л.І. Жлуховська // Збірник наукових праць Харківського нац. аграр. університету «Вісник ХНАУ», Серія : Економіка АПК і природокористування. - Харків : ХНАУ, 2006. - №3. - С.96-99.

54. Жлуховська Л.І. Організаційно-правові аспекти реформування земельних відносин в аграрному секторі / Л.І. Жлуховська // Міжнар. наук.-

практ. конф., 23-24 лютого 2006 р. : тези допов. Ч.2. – Тернопіль : Економічна думка, 2006. – С. 366 – 368.

55. Жлуховська Л.І. Передумови становлення і розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення / Л.І. Жлуховська // Міжнародна науково-практична конференція., 20-21 квітня 2006 р. : тези допов. Ч.1. – Тернопіль : ТІ АПВ УААН, ТДЕУ, 2006. - С. 96-101.

56. Жлуховська Л.І. Реформування земельних відносин у постсоціалістичних країнах Східної Європи / Л.І. Жлуховська // Матеріали Міжнародного Форуму молодих вчених «Ринкова трансформація економіки постсоціалістичних країн», 28-29 квітня 2005 р. : тези допов. Т.1. – Харків : ХНТУСГ, 2005, – С. 109–113.

57. Жлуховська Л.І. Сутність формування, розвитку і регулювання земельних відносин / Л.І. Жлуховська // Інноваційна економіка / за ред. д.е.н., проф. А.М. Стельмащука. – Випуск 1. – Тернопіль : Добрі справи, 2006. – С. 44 – 50.

58. Жлуховська Л.І. Тенденції розвитку і шляхи удосконалення орендних земельних відносин в сільському господарстві / Л.І. Жлуховська // Вісник Тернопільського національного економічного університету / За ред. д.е.н., проф. А.Ф. Мельник. – Випуск 1. – Тернопіль : Економічна думка. – 2007. - С. 102 - 108.

59. Жлуховська Л.І. Формування системи земельних відносин у сільському господарстві / Л.І. Жлуховська // Четверта Міжнар. наук.-практ. конф., 25-26 лютого 2007 р. : тези допов. Ч.2. – Тернопіль : Економічна думка, 2007. – С. 383 – 385.

60. Жлуховська Л.І. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення / Л.І. Жлуховська // П’ята ювілейна Міжнар. наук.-практ. конф., 21-23 лютого 2008 р. : тези допов. Частина 1. Тернопіль : Економічна думка, 2008. – С. 181 – 183.

61. Загурський О. М. Розвиток земельних відносин в ринковій економіці України / О. М. Загурський /. – Біла Церква : Білоцерківський нац. аграрний університет, 2008. – 109 с.

62. Закон України «Про власність» // Відомості Верховної Ради УРСР. - 1991. - №20. - С.249.

63. Закон України «Про внесення доповнень до Закону України «Про плату за землю»» // Практичний посібник з питань земельної реформи (збірник документів), К. - 1996. – 283 с.

64. Закон України «Про господарські товариства» від 19.09.1991р. // Відомості ВРУ (із змінами і доповненнями). - 1991. - № 49.

65. Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19 червня 2003 р. // Земельне законодавство України : Зб. нормат. - прав. актів. – К. : Істина, 2008. – 328 с.

66. Закон України «Про оренду землі» // «Все про бухгалтерський облік». - 28. 12. 2004р. - №122(1033).

67. Закон України «Про охорону земель» від 19 червня 2003 р. // Земельне законодавство України: Зб. нормат. - прав. актів. – К. : Істина, 2008. – 328 с.

68. Закон України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р. // Земельне законодавство України: Зб. нормат. - прав. актів. – К. : Істина, 2008. – 328 с.

69. Закон України «Про підприємства в Україні» від 27.03.1991р. // Відомості ВРУ (із змінами та доповненнями). - 1991. - № 24.

70. Закон України «Про плату за землю» // Практичний посібник з питань земельної реформи (збірник документів). - К.. - 1996. – 283 с.

71. Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 5 червня 2003 р. // Земельне законодавство України: Зб. нормат. - прав. актів. – К. : Істина, 2008. – 328 с.

72. Закон України «Про форми власності на землю» // Практичний посібник з питань земельної реформи (збірник документів). – К., 1996. – 283 с.

73. Заставнюк Л. І. Економічне регулювання відносин власності на землю в сільському господарстві / Л. І. Заставнюк // Інноваційна економіка. - 2009. - № 4– С. 201 – 207.

74. Заставнюк Л. Організація раціонального використання та охорони земель в Україні / Любов Заставнюк // Шоста Міжнародна науково-практична конференція, 26-27 лютого 2009 р. : тези допов. Частина 1. – Тернопіль : Економічна думка, 2007. – С. 280 – 282.

75. Заставнюк Л. Суть земельних відносин і фактори і фактори їх формування в умовах ринкової економіки / Любов Заставнюк // Наукова конференція професорсько-викладацького складу, 2009 р. : тези допов. – Тернопіль, 2009. – С. 18-20.

76. Земельна дилема // Пропозиція. – 2005. - № 1. – С. 16-17.

77. Земельне законодавство України: Зб. нормат. прав. Актів. – К. : Істина, 2008. – 328 с.

78. Земельне право України : Підручник / За ред. Погрібного О. О., Каракаша І. І. — К. : Істина, 2003. –448 с.

79. Земельне право : Підручник для студентів юридичних спеціальностей вищих навчальних закладів / За ред. В. І.Семчика, П. Ф.Кулинича. — К., 2001. — С. 240—241.

80. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2002. - № 3-4.

81. Земельний кодекс України : Науково-практичний коментар / За ред. В. І.Семчика. - К., 2003.

82. Ібатуллін М.І. Удосконалення орендних відносин сільськогосподарських підприємств / М.І. Ібатуллін // Економіка АПК. – 2004. - № 4. – С. 43- 48.

83. Іванюк І. В. Теоретичний аспект розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві / І. В. Іванюк, П. Ю. Ткачук // Економіка АПК. – 2009. - № 11. – С. 53-55.

84. Ільницька Н. Гарантії прав сторін за договором оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення: окремі аспекти / Наталія Ільницька // Земельное право. - 2000. - №11. – С. 58-61.

85. Канаш О.П. Принципи класифікації земель як основа раціонального використання земельних ресурсів / О.П. Канаш // Вісник аграрної науки . – 2000. - №3. – С. 62-65.

86. Кандиба А.М. Вплив аграрної реформи на зовнішньоекономічну діяльність сільського господарства Чеської Республіки / А.М. Кандиба // Економіка АПК. – 2005р. - №3. - С. 143-146.

87. Касл Э. Эффективное фермерское хозяйствование / Касл Э., Бекер М., Нелсон А. ; пер. с англ. – М. : Агропромиздат, 1991. – 496 с.

88. Кваснюк Б.Є. Рента і рентні відносини в Україні / Б.Є. Кваснюк // Економічна теорія. – 2004. - № 1. – С. 9-23.

89. Кваша С.М. Земельні відносини в контексті моделей розвитку сільського господарства України / С. М. Кваша // Економіка АПК. – 2009. - № 3. – С. 54-57.

90. Кириленко І.Г. Аграрна реформа в Україні: надбання, проблеми / І.Г. Кириленко // Економіка АПК. – 2005. - №5. – С. 8-14.

91. Кириленко І.Г. Аграрна реформа: час соціальних пріоритетів / І.Г. Кириленко // Економіка АПК. – 2004. - №3. – С. 71 – 76.

92. Кілочко В.М. Удосконалення грошової оцінки земель в Україні / Кілочко В.М. – К. : ТОВ “ЦЗРУ”, 2004. – 170 с.

93. Коваленко Л.І. Актуальні питання сучасного природознавства : Навч. посіб. / Л. І. Коваленко. – Біла Церква, 2008. – 215 с.

94. Коваленко Ю. Особливості аграрних реформ у державах ЦСЄ та в Україні / Ю. Коваленко // Економіка України. – 2003 р. - №9. - С. 72-79.

95. Колесник І.А. Формування ринку земель в Україні / І.А. Колесник // Економіка АПК. – 2003. - №7. – С. 129-132.

96. Консервація деградованих і малопродуктивних земель як один з основних заходів щодо оптимізації землекористування : зб. наук. праць за матеріалами міжнар. конф. «Ґенеза, географія та екологія ґрунтів» / О.П. Канаш. – Львів, 1999.

97. Конституція України : за станом на 28 черв. 1996 р. / Верховна Рада України – К. : Преса України, 1997. – 80 с. – (Бібліотека офіційних видань).

98. Коритник М. В. Раціональне використання землі в умовах оренди / М. В. Коритник // Економіка АПК. – 2008. - №4. – С. 67-72.

99. Коритник М.В. Удосконалення економічного механізму ефективного використання земельних ресурсів / М.В. Коритник // Економіка АПК. – 2006. №9. – С. 87-91.

100. Крисальний О.В. Трансформація колективних сільськогосподарських підприємств у кооперативи / О.В. Крисальний // Економіка АПК. – 2000. – №3. - С.12-15.

101. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні / Кручок С.І. – К. : Урожай, 2003. – 208 с.

102. Крушельницька О.В. Методологія та організація наукових досліджень / Крушельницька О.В. – Київ : Кондор, 2006.

103. Кулаковський Ю.П. Особливості реформування земельних відносин у населених пунктах / Ю.П. Кулаковський // Економіка АПК. – 2004. - №2. – С. 16-19.

104. Куліш М.Ю. Проблеми розвитку особистих селянських господарств / М.Ю. Куліш // Економіка АПК. – 2004. - №7. – С. 144-146.

105. Лановик Б.Д. Історія господарства: Україна і світ / Лановик Б.Д., Матисякевич З.М., Матейко Р.М. ; Підручник. – К. : Вища школа, 1995. – 480 с.

106. Лисенко А.М. Аналітична оцінка процесу реформування земельних відносин у Кіровоградській області / А.М. Лисенко // Економіка АПК. – 2003. - №11. – С. 32 - 37.

107. Лисецький А. Сільськогосподарська рента в АПК: теорія і практика / Андрій Лисецький // Економіка України. – 2003. - № 10. – С. 37-46.

108. Лук'янов І.І. Стратегія і механізм реформування АПК України / І.І. Лук'янов // Вісник ХДАУ. - 2001. - №5. – с 26-34.

109. Макаренко П.М. Моделі аграрної економіки / Макаренко П.М. – К. : ННЦ ІАЕ, 2005. – 682 с.

110. Макконнелл К. Р. Экономикс. Принципы, проблемы и политика / Макконнелл К. Р., Брю С. Л. – 2-е изд. – М : „Дело", 2006. - 940 с.

111. Малий І. До питання про теорію земельної ренти та проблеми реформування земельних відносин / І. Малий // Економіка України. – 2000. - № 8. – С. 49-54.

112. Малік М.Й. Реформування власності і реструктуризація підприємств АПК / М.Й. Малік // Економіка АПК. – 1998. - № 11. – С. 9-13

113. Маркс К. Капитал. Критика политической экономии / К. Маркс ; под ред. Энгельса. - М. : Политиздат, 1986

Т.3, кн.3: Процес капиталистического производства, взятый в целом. Ч.2. - 1080 с.

114. Мартин А.Г. Ринкова ціна землі в Україні: факторний аналіз / А.Г.Мартин, І.П. Манько // Економіка та держава. – 2005. - № 1. – С. 33-37.

115. Махортов Ю.О. Земельні відносини та їх реформування / Ю.О. Махортов // Економіка АПК. – 2004. - №2. – С. 3-9.

116. Медведєв В.В. Грошова оцінка земель / В.В.Медведєв, І.В. Пліско // Вісник аграрної науки. – 2006. – листопад. – С. 63-68.

117. Мельник Л.Ю. Розвиток фермерського землекористування / Л. Ю. Мельник, П. М. Макаренко, Л. Л. Мельник // Економіка АПК. – 2009. - № 9. – С. 15-20.

118. Мельник Л.Ю. Соціально-економічна оцінка землеволодіння та землекористування в аграрній сфері економіки / Л.Ю.Мельник, П.М. Макаренко // Економіка АПК. – 2003. - № 12. – С. 118-122.

119. Месель-Веселяк В.Я. Розвиток форм господарювання в аграрному секторі України (Результати, проблеми) / В.Я. Месель-Веселяк // Економіка АПК. – 2006. - № 12. – С. 34-41.

120. Месель-Веселяк В.Я. Удосконалення відносин власності – основа аграрних перетворень / В.Я. Месель-Веселяк // Економіка АПК. – 1996. - №6. – С. 3-13.

121. Месель-Веселяк В.Я. Удосконалення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / В.Я. Месель-Веселяк, М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2002. - № 8. – С. 10-16.

122. Месель-Веселяк В.Я. Форми господарювання і земельні відносини в сільськогосподарському виробництві України / В.Я. Месель-Веселяк, М.М. Федоров // Економіка АПК. – 1996. - № 12. – С. 12-19.

123. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів // Практичний посібник з питань земельної реформи. – К., 1996. – С. 135-138.

124. Мосіюк П.О. До проблеми економічної оцінки землі та форм власності на неї / П.О.Мосіюк, О.М.Гайдамака, В.Т. Василенко // Економіка АПК. – 1995. - №2. – С. 17-20.

125. Назаренко О.В. Вплив орендних відносин на оптимізацію землекористування в аграрних підприємствах / О.В. Назаренко // Економіка АПК. – 2006. - №1. – С. 91-95.

126. Нечипоренко О.М. Світова практика розвитку земельних відносин / О.М. Нечипоренко // Економіка АПК. – 2007. - № 4. – С. 154-157.

127. Новаковський Л.Я. Годувальниця наша земля / Л.Я. Новаковський // Урядовий кур’єр. – 1998. – 10 вересня.

128. Новаковський Л.Я. Консервація деградованих і малопродуктивних орних земель України / Л.Я.Новаковський, О.П.Канаш, В.О. Леонець // Вісник аграрної науки. – 2000. – №11. – С. 54-59.

129. Новаковський Л.Я. Земельна реформа і землеустрій в Україні / Новаковський Л.Я., Третяк А.М., Добряк Д.С. – К., 2000. – 138 с.

130. Новаковський Л. Я. Шляхи удосконалення законодавчого забезпечення розвитку земельних відносин в Україні / Л. Я. Новаковський // Економіка АПК. – 2009. - № 3. – С. 21-23.

131. Новаковський Л. Шляхи удосконалення законодавчого забезпечення регулювання земельних відносин / Л. Новаковський // Землевпорядний вісник. – 2009. - № 4. – С. 20-24.

132. Новоторов О. С. Деякі теоретичні аспекти формування і розподілу земельної ренти / О. С. Новоторов // Економіка АПК. – 2008. - № 7. – С. 15-20.

133. Онищенко О. Особливості сучасних земельних відносин в Україні / О.Онищенко // Економіка України. – 2001. - № 4. – С. 56-62.

134. Організація і функціонування фермерських господарств: навч. посіб. / [за ред. Бечко В.Г.]. – Львів, 1999. – 260 с.

135. Особисті підсобні господарства України – аналіз витрат та ефективності виробництва видів сільськогосподарської продукції / [за ред. О.М. Шпичака]. – К. : ІАЕ, 2001. – 238 с.

136. Паляничко Н. І. Державне регулювання сталого використання земель сільськогосподарського призначення / Н. І. Паляничко // Економіка АПК. – 2009. - № 5. – С. 65-68.

137. Політика і розвиток сільського господарства в Україні / [за ред. Стефана фон Крамона-Таубаделя, Сергія Зорі, Людвіга Штріве] – К. : Альфа-Принт, 2001. – 312 с.

138. Посібник по реформуванню сільськогосподарських та переробних підприємств / (2-е доп. вид.). – К. : ІАЕ УААН, 2000. – 633 с.

139. Постанова Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі» / Практичний посібник з питань земельної реформи (збірник документів). – К., 1996. – 283 с.

140. Постанова Верховної Ради Української РСР «Про земельну реформу» / Практичний посібник з питань земельної реформи (збірник документів). – К., 1996. – 283 с.

141. Постанова Кабінету Міністрів України «Порядок реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)» від 24 січня 2000 р. №119 / Офіційний вісник України, 2000. - №4. - С. 21.

142. Про внесення змін до Закону України «Про оренду землі» Закон України // Відомості Верховної Ради України. – 2004. - № 10.

143. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки: Указ Президента України від 3 грудня 1999 року № 1529/99 // Офіційний вісник України. – 1999. - № 49. – С. 11

144. Про фермерське господарство: Закон України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. - № 45.

145. Про фіксований сільськогосподарський податок: Закон України // Відомості Верховної Ради України. – 1999. - № 5-6.

146. Проворна Л.І. З історії розвитку земельної оренди / Л.І. Проворна // Економіка АПК. – 1996. - №10-11. – С. 17-22.

147. Прус Ю.О. Формування та виплата орендної плати за земельні паї / Ю.О. Прус // Економіка АПК. – 2004. - №8. – С. 87-93.

148. Пулім В.А. Реальний власник та його становлення в аграрній сфері / В.А. Пулім // Економіка АПК. – 2002. - №7. – С. 48-52.

149. Ревенко М.М. Роль держави в регулюванні відносин власності на землю / М.М.Ревенко // Економіка АПК. - 2002. - №5. – С.27-30.

150. Реформування майнових відносин у підприємствах АПК ; за ред. П.Т.Саблука та Г.М. Підлісецького. – К. : Інститут аграрної економіки, 2001. – 614 с.

151. Рикардо Д. Статьи по аграрному вопросу и критические примечания к книге Мальтуса / Д.Рикардо ; сочинения. Т. 3: – М. : Гос. изд-во полит. лит., 1955. – 295 с.

152. Роєнко О.А. Врегулювання майнових орендних відносин у сільському господарстві / О.А. Роєнко // Економіка АПК –2004. - №2. - С. 43-46.

153. Розвиток господарських формувань і організація виробництва в аграрній сфері АПК. – К. : Інститут аграрної економіки УААН, 1999. – 296 с.

154. Русан В.М. До концепції перспективного розвитку сільськогосподарського землекористування в Україні / В.М. Русан // Економіка АПК. – 2004. - №8. – С. 72-77.

155. Русан В. М. Теоретико-методологічні аспекти раціонального сільськогосподарського землекористування / В. М. Русан // Економіка АПК. – 2008. - № 7. – С. 27-30.

156. Рябоконь В. П. Використання земельних ресурсів господарств населення в кооперативних умовах / В. П. Рябоконь // Економіка АПК. – 2009. - № 3. – С. 82-87.

157. Саблук П.Т. Аграрна економіка і політика в Україні: підсумки минулого і погляд в майбутнє. – К.: ІАЕ УААН, 2001. –

Т. 1. – 2001. – 430 с.;

Т. 2. – 2001. – 481 с.;

Т. 3. – 2001. – 485 с.

158. Саблук П.Т. Аграрні перетворення в Україні на сучасному етапі / П.Т.Саблук // Економіка АПК. - 1998. - № 3.

159. Саблук П.Т. Економічні інтереси як основа розвитку аграрного виробництва / П.Т.Саблук // Економіка АПК. – 2004. - № 8. – с. 3-6.

160. Саблук П.Т. Організація та функціонування приватно-орендних сільськогосподарських підприємств / П.Т.Саблук // Агроінком. – 1997. - №8-9. – С.12-14.

161. Саблук П.Т. Особливості аграрної реформи в Україні / Саблук П.Т. – К. : ЗАТ «Нічлава», 1997. – 304 с.

162. Саблук П.Т. Розвиток сільських територій в контексті забезпечення економічної стабільності держави / / П.Т.Саблук // Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки». – Київ : 2005. – 19 с.

163. Саблук П.Т. Структурно-інноваційні зрушення в аграрному секторі України як фактор його соціально-економічного зростання / П.Т.Саблук // Економіка АПК. – 2004. - № 6. – С. 3-8.

164. Саблук П.Т. Основи організації сільськогосподарського ринку / П.Т.Саблук, Д.Я.Карич, Ю.С. Коваленко. – К., 1997. – 250 с.

165. Саблук П.Т. Формування міжгалузевих відносин: проблеми теорії і практики / П.Т.Саблук, М.Й.Малік, В.Л.Валентинов. – К. : ІАЕ, 2002. – 294 с.

166. Саблук П.Т. Реформування земельних відносин, форм власності і господарювання (методичні положення) / П.Т.Саблук, В.Я.Месель-Веселяк, М.М.Федоров. – К. : ІАЕ, 1995. – 360 с.

167. Савчук В.К. Аналіз господарської діяльності сільськогосподарських підприємств / Савчук В.К. – К. : Урожай, 1995. – 328 с.

168. Сахацький М.П. Розвиток аграрних реформ / М.П. Сахацький // Економіка АПК. – 1999. - №5. – С. 11-16.

169. Сільський сектор України на рубежі тисячоліть. Потенціал сільського сектора : у 2 т. / [Л.О. Шепотько, І.В. Прокопа, С.О. Гудзинський та ін.] – К. : Інститут економіки НАН України. – 2003. –

Т. 1. – 2002. – 396 с.

Т. 2. – 2003. – 466 с.

170. Сафонова В. І. Формування ринку земель в аграрному природокористуванні та його інфраструктури / В. І. Сафонова // Економіка АПК. – 2009. - № 4. – С. 45-51.

171. Смолінська С.Д. Організаційно-економічні передумови запровадження іпотеки сільськогосподарських земель в Україні / С.Д.Смолінська // Економіка АПК. – 2006. - №2. – С. 122-126.

172. Статистичний збірник. Сільське господарство в Тернопільській області. – Тернопіль : Головне управління статистики, 2005. – 128 с.

173. Статистичний щорічник. Сільське господарство України за 2004 р. // Держкомстат України : [під заг. кер. Ю.М. Остапчука]. – К., 2005. – 340 с.

174. Статистичний щорічник Тернопільської області за 2009 рік. – Тернопіль, 2010. – 472 с.

175. Статистичний щорічник України за 2009 р. // Держкомстат України : [за ред. О.Г. Осауленка]. – К., 2010. – 571 с.

176. Степчин М.В. Забезпечення сталого землекористування на сучасному етапі аграрної реформи / М.В. Степчин // Економіка АПК. – 2004. №5. – С. 11-21.

177. Стеченко Д.М. Методологія наукових досліджень. Підручник / Д.М.Стеченко, О.С.Чмир. – Київ : Знання, 2005 р., 124 с.

178. Сучасна аграрна політика України: проблеми становлення / [за ред. акад. П.Т. Саблука та В.В. Юрчишина]. – К. : ВІПОЛ, 1996. – 663 с.

179. Сучасний стан земельної реформи в Україні / [А.С. Даниленко, М.Ю.Гарбуз, В.В. Жмуцький та ін.] – К. : Урожай, 2005. – 100 с.

180. Теоретичні засади сталого розвитку землекористування у сільському господарстві / Добряк Д.С., Тихонов А.Г., Гребенюк Н.В. – К. : Урожай, 2004. - 136 с.

181. Тихонов А.Г. Наукові аспекти економічного обороту землі в Україні / А.Г. Тихонов, Л.В. Паламарчук // Землевпорядкування. – 2002. - № 3. – С. 8-21.

182. Томич І. Ф. Завершення земельної реформи в умовах розвитку фермерських господарств та приватних власників / І. Ф. Томич // Економіка АПК. – 2009. - № 3. – С. 92-93.

183. Тонюк М.О. Державна політика щодо забезпечення правового ринку земель сільськогосподарського призначення / М.О. Тонюк // Економіка АПК. – 2004. - №9. – С. 134-141.

184. Тонюк М.О. Становлення ринку землі в перехідний період ринкової економіки / М.О. Тонюк // Економіка АПК. – 2005. - №11. – С. 132-137.

185. Трегобчук В.М. Відтворення та ефективне використання ресурсного потенціалу АПК (теоретичні і прикладні аспекти) / В.М. Трегобчук. – К. : Ін-т економіки НАН України, 2003. – 259 с.

186. Трейси М. Сельское хозяйство и продовольствие в экономике развитых стран: Введение в теорию и практику / М.Трейси ; [пер. с англ.] - СПб. : Экон. шк., 1995. – 431 с.

187. Третяк А. М. Антологія земельних відносин, землеустрою, земельного кадастру, охорони земель та економіки землекористування в Україні : (вибр. твори) : [в 5 т.] / Третяк А. М. - К. : ЦЗРУ, 2009 -.

Т.1: Земельні відносини. – 2009. – 550 с.

Т.2: Землеустрій. – 2009. – 476 с.

188. Третяк А.М. Економіка землекористування та землевпорядкування. Навч. посібник / А.М. Третяк. – К. : ТОВ ЦЗРУ, 2004. – 542 с.

189. Третяк А.М. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні / А.М. Третяк. – К. : Аграр. наука, 2002. – 280 с.

190. Третяк А.М. Наукові основи землеустрою. Навчальний посібник / А.М. Третяк. - К. : ТОВ ЦЗРУ, 2002. – 342 с.

191. Третяк А.М. Оцінка сільськогосподарських угідь у США і Україні / А.М. Третяк // Вісн. аграр. науки. – 2002. - № 9. – С. 80-84.

192. Третяк А.М. Принципи реформування земельних відносин у Карпатському регіоні України / А.М. Третяк // Економіка АПК. – 1996. - №4. – С. 16-20.

193. Третяк А.М. Теоретичні основи землеустрою / А.М. Третяк. – К. : ІЗУ УААН, 2002. - 152 с.

194. Третяк А.М. Теоретичні основи удосконалення оцінки земель в Україні / А.М. Третяк // Вісн. аграр. науки. – 2003. - № 3. – С. 60-63.

195. Третяк А.М. Земельна політика та земельні відносини: Соціально-економічні та духовні аспекти розвитку: Монографія / Третяк А.М., Другак В.М. - К. : ННЦ ІАЕ, 2007. – 186 с.

196. Третяк А.М. Наукові основи економіки землекористування та землевпорядкування / Третяк А.М., Другак В. М. – К. : ЦЗРУ, 2003. – 337 с.

197. Тринько Р.І. Методика економічних досліджень / Р.І.Тринько – Львів : укр. технології, 1999. – 356 с.

198. Туган-Барановський М. Політична економія. Курс популярний / М.Туган-Барановський. - К. : Наукова думка, 1994. – 264 с.

199. Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи в сфері сільськогосподарського виробництва» // Урядовий кур'єр 1994. - № 176. – 15 листопада.

200. Указ Президента України від 2 лютого 2002 року, №92/2002 «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)».

201. Указ Президента України від 3 грудня 1999 р. «Про невідкладні заходи щодо прискореного реформування аграрного сектора економіки» // Українське слово, від 10-16 лютого 2000 р.

202. Указ Президента України від 30 травня 2001 року, №372/2001 «Про основні напрями земельної реформи в Україні на 2002-2005 роки».

203. Україна на шляху до Європи / І. Акімова, Д. Біль, Г. Брюкер, Ф. Вінценц та ін. ; [за ред. Л. Хоффмана, Ф. Мюллера]. – К. : Фенікс, 2001. – 344 с.

204. Уланчук В. С. Шляхи підвищення ефективності використання земельних ресурсів у сільськогосподарських підприємствах регіону / В. С. Уланчук, Л. П. Альошкіна // Економіка АПК. – 2009. - № 9. – С. 10-14.

205. Федоров М.М. Економічна оцінка земель як основа визначення плати за їх використання / М.М. Федоров // Економіка АПК. – 1997. - №4-5. – С. 33-37.

206. Федоров М.М. Економічні проблеми земельних відносин у сільському господарстві / М.М.Федоров. - К. : ІАЕ, 1998. – 263 с.

207. Федоров М. М. Нормативна грошова оцінка земель як складова механізму регуляторної політики держави / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2009. - № 11. – С. 3-10.

208. Федоров М.М. Об'єктивна необхідність і основні методичні принципи удосконалення методики економічної оцінки земель / М.М.Федоров // Економіка АПК. – 2004. - №5. – С. 3-11.

209. Федоров М.М. Організаційно-економічні передумови формування ринку земель сільськогосподарського призначення / М.М.Федоров // Економіка АПК. – 2003. - № 1. – С. 25-31.

210. Федоров М.М. Плата за землю: суть і методика обчислення / М.М.Федоров // Бухгалтерія в сільському господарстві. – 1998. - №2. – С. 64-65.

211. Федоров М. М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2009. - № 3. – С. 4-18.

212. Федоров М. М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2009. - № 3. – С. 4-18.

213. Формування витрат і доходів на землях різної якості: Монографія / В.Й. Шияна, В.К. Горкавого. – Харків : Харк. держ. аграр. ун-т., 2000. –123 с.

214. Формування ринку землі в Україні / [за ред. А.С. Даниленко, Ю.Д. Білика]. – К. : Урожай, 2002. – 280 с.

215. Формування ринку землі в Україні / (2 -е вид., переробл. та доп./ [за ред. д.е.н. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика]. – К. : Урожай, 2006. - 276 с.

216. Хвесик М. А. Стратегічні імперативи раціоналізації землекористування в контексті соціально-економічного піднесення України \ М. А. Хвесик // Економіка АПК. – 2009. - № 3. – С. 24-30.

217. Ходико Ю.Є. Земельна ділянка як предмет іпотечного договору / Ю.Є. Ходико // Економіка АПК. – 2006. - №7. – С. 102-104.

218. Цимбал В.О. Удосконалення виробничих відносин у сільськогосподарських обслуговуючих кооперативах / В.О. Цимбал // Економіка АПК. - 2004. - №3. – С.84-91.

219. Цыганок Ю. Земельные и имущественные паи в сельском хозяйстве / Ю.Цыганок, О. Пироженко. – Харьков : Фактор, 2002. – 212 с.

220. Червен І.І. Розвиток орендних відносин – важливий напрям підвищення ефективності виробництва у фермерських господарствах / І.І.Червен, Н.В. Тютенко // Економіка АПК. – 2003. - №11. - С. 13-16.

221. Черевко Г.В. Еколого-економічні та технологічні аспекти раціонального використання земельних ресурсів / Черевко Г.В., Горбонос Ф.В., Земляна Г.М. // Економіка АПК. – 2008. - № 2. – С. 37-42.

222. Шаповал О. Ф. Економіка підприємства : Частина ІІ : Навч. посіб. [для дистанц. навчання] / О. Ф. Шаповал ; [за наук. ред. д. екон. н., проф. О. Б. Бутнік-Сіверського]. – К. : Університет «Україна», 2008. – 213 с.

223. Шебаніна О. В. Орендні земельні відносини: сучасний стан та основні напрями удосконалення / Шебаніна О. В. // Економіка АПК. – 2008. - № 7. – С. 7-13.

224. Шеленко Д.І. Розвиток орендних відносин у сільському господарстві Івано-Франківської області / Д.І. Шеленко // Економіка АПК. – 2004. - №9. – С. 44-50.

225. Шиндирук І.П. Оренда в системі фінансового забезпечення аграрних підприємств / І.П. Шиндирук // Економіка АПК. – 2003. - №8. – С. 63-70.

226. Шкарбан М.І. Розвиток фермерства на основі оренди землі і майна / М.І. Шкарбан // Агроінком. – 1997. - №8-9. – С. 9-11.

227. Шкільов О.В. Ефективність використання орендованих земель і збереження їх родючості / О. В. Шкільов // Економіка АПК. – 2008. - №6. – С. 7-11.

228. Шмідт Р.М. Врегулювання та розвиток земельних відносин в Україні / Р. М. Шмідт // Економіка АПК. – 2009. - № 3. – С. 19-20.

229. Щурик М.В. Розвиток земельних відносин у Карпатському макрорегіоні / М.В.Щурик // Економіка АПК. – 2005. - №12. – С. 20-24.

230. Юрчишин В. До аналізу причин і наслідків занепаду сільського господарства / В.Юрчишин // Економіка України. – 2001. - № 2. – С. 54-62.

231. Юрчишин В. В. До проблеми доведення до логічного завершення земельних та всіх інших сучасних аграрних перетворень / В. В. Юрчишин // Економіка АПК. – 2009. - № 3. – С. 90-91.

232. Юрчишин В.В. Реформування аграрних відносин : аналітичний огляд інституту аграрної економіки УААН / В.В.Юрчишин, В.М.Скупий. – К., 1998. – 86 с.

233. Davis L.E. Comment. In Long-tern factors in American economic growth. Ed. by Engermans, Chicago, 1986. – P.112-128.

234. Юсип’юк І. Яким бути земельному кадастру України? / Іван Юсип’юк. - Правовий тиждень, 30 жовтня 2007 р. - №44(65).

УКРАЇНА
ТЕРНОПІЛЬСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ АГРОПРОМИСЛОВОГО РОЗВИТКУ

46001, м.Тернопіль, вул.Кн.Острозького, 14, тел. 52-00-92, факс: 52-10-68

25.06.2010 № 02-1514/10.2-03

на №_____від _____

ДОВІДКА

про впровадження результатів наукового дисертаційного дослідження, проведеного здобувачем кафедри аграрного менеджменту і права Тернопільського національного економічного університету Заставнюк Любов'ю Іванівною на тему: «Реформування і розвиток земельних відносин в умовах трансформації форм власності і господарювання».

Головне управління агропромислового розвитку Тернопільської обласної державної адміністрації засвідчує, що обґрунтовані Л.І. Заставнюк шляхи удосконалення земельних відносин в аграрному секторі, зокрема, пропозиції щодо здійснення орендних відносин, які відводять загрозу фрагментації земельних масивів, що виникає в результаті виділення земельних часток в натурі (на місцевості), формування інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення, стратегії розвитку рентних відносин з метою забезпечення використання в сільському господарстві значної частини земельної ренти.

Результати проведеного дослідження враховані при обґрунтуванні напрямів подальшого розвитку земельної реформи в сільському господарстві, спрямованих на забезпечення і реалізацію громадянами прав власності на землю, на економічне і правове врегулювання земельних відносин через оренду земельних ділянок та земельних часток (паїв), яка значною мірою відбиває прогнозну поведінку майбутнього цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення.

Довідка видана для представлення у спеціалізовану вчену раду по місцю захисту кандидатської дисертації.

Перший заступник начальника
головного управління
агропромислового розвитку
облдержадміністрації **В.М. СТАХІВ**

УКРАЇНА

ЗАЛІЩИЦЬКА РАЙОННА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
УПРАВЛІННЯ АГРОПРОМИСЛОВОГО РОЗВИТКУ
48600 м. Заліщики, вул. Ольжича, 48 тел. 2-16-98
факс. 2-12-01

№ 270/1-6
від "20" грудня 2007 р.

ДОВІДКА

про впровадження результатів наукового дисертаційного дослідження, проведеного здобувачем наукового ступеня кандидата економічних наук кафедри аграрного менеджменту і права Тернопільського національного економічного університету Заставнюк (Жлуховською) Любов Іванівною на тему: «Реформування і розвиток земельних відносин в умовах трансформації форм власності і господарювання».

Управління агропромислового розвитку Заліщицької районної державної адміністрації засвідчує, що обґрунтовані Л.І. Заставнюк (Жлуховською) теоретичні підходи щодо основних тенденцій розвитку відносин з приводу володіння, користування й розпорядження землею в умовах дії мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення та запропоновані шляхи їх удосконалення з врахуванням умов трансформації форм власності і господарювання.

Результати проведеного дослідження використані при обґрунтуванні основних напрямів подальшого розвитку земельних відносин в сільському господарстві Заліщицького району.

Довідка видана для представлення у спеціалізовану вчену раду по місцю захисту кандидатської дисертації.

Начальник управління
агропромислового розвитку
Заліщицької районної
державної адміністрації **В.Б. ПРОДАНИК**

УКРАЇНА

ЗАЛІЩИЦЬКА РАЙОННА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
УПРАВЛІННЯ АГРОПРОМИСЛОВОГО РОЗВИТКУ
48600 м. Заліщики, вул. Ольжича, 48 тел. 2-16-98
факс. 2-12-01

№ 310/1-6/02-26
від "15" 03 2010р.

ДОВІДКА

про впровадження результатів наукового дисертаційного дослідження, проведеного здобувачем наукового ступеня кандидата економічних наук кафедри аграрного менеджменту і права Тернопільського національного економічного університету, Заставнюк Любов'ю Іванівною на тему: «Реформування і розвиток земельних відносин в умовах трансформації форм власності і господарювання».

Управління агропромислового розвитку Заліщицької районної державної адміністрації засвідчує, що обґрунтовані Л.І. Заставнюк теоретичні підходи щодо організації раціонального використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, зокрема пропозиції, які передбачають встановлення мінімального строку оренди земельних часток (паїв) в межах 5-8 років, а також запровадження органічного землеробства сприятимуть розв'язанню зазначеної проблеми.

Результати проведеного дослідження використані при обґрунтуванні основних напрямів подальшого розвитку земельних відносин у сільському господарстві Заліщицького району.

Довідка видана для представлення у спеціалізовану вчену раду по місцю захисту кандидатської дисертації.

Начальник управління
агропромислового розвитку
Заліщицької районної
державної адміністрації **І.М. Тимчук**

Тернопільський національний економічний університет
Ternopil National Economic University

Lvivska St. 11, Ternopil, 46020, Ukraine
Tel./Fax +380 (352) 43 61 33
E-mail: academ@tneu.edu.ua
http://www.tneu.edu.ua

вул. Львівська, 11, Тернопіль, 46020, Україна
Тел./факс +380 (352) 43 61 33
E-mail: academ@tneu.edu.ua
http://www.tneu.edu.ua

№ 126-27/1545 "26" 10 2007 р.

На № _____ від _____

ДОВІДКА

про впровадження результатів науково-дослідної роботи проведеної аспірантом кафедри аграрного менеджменту і права Жлуховською Любов'ю Іванівною на тему: **"Формування і розвиток земельних відносин в сільському господарстві"**, що виконана в Тернопільському національному економічному університеті.

В процесі виконання дисертаційного дослідження аспірант Жлуховська Л.І. обґрунтувала напрями розвитку земельно-орендних відносин і їх вплив на оптимізацію землекористування в аграрному секторі, теоретичні та методологічні основи та практичні рекомендації, що використовуються в навчальному процесі університету при викладанні навчальних дисциплін: "Економіка підприємств", "Земельне право" для студентів факультету аграрної економіки і менеджменту.

Перший проректор
кандидат економічних наук,
професор Т.П.Журавель

Завідувач кафедри аграрного
менеджменту і права
доктор економічних наук,
професор Т.Г.Дудар

Тернопільський національний економічний університет
Ternopil National Economic University

Lvivska St. 11, Ternopil, 46020, Ukraine
Tel./Fax +380 (352) 43 61 33
E-mail: academ@tneu.edu.ua
http://www.tneu.edu.ua

вул. Львівська, 11, Тернопіль, 46020, Україна
Тел./факс +380 (352) 43 61 33
E-mail: academ@tneu.edu.ua
http://www.tneu.edu.ua

№ 126-27/2048 "23" 02 2020 р.

На № _____ від _____

ДОВІДКА

про впровадження результатів науково-дослідної роботи проведеної здобувачем кафедри аграрного менеджменту і права Заставнюк Любов'ю Іванівною на тему: **«Реформування і розвиток земельних відносин в умовах трансформації форм власності і господарювання»**, яка виконана в Тернопільському національному економічному університеті.

У процесі виконання дисертаційного дослідження здобувач Заставнюк Л.І. обґрунтувала напрями розвитку земельно-орендних відносин і їх вплив на оптимізацію землекористування в аграрному секторі, теоретичні та методологічні основи та практичні рекомендації, які використовуються в навчальному процесі Тернопільського національного економічного університету при викладанні навчальних дисциплін: «Основи орендно-правових відносин в сільському господарстві», «Земельне право» для студентів факультету аграрної економіки і менеджменту.

Проректор з
науково-педагогічної роботи
к.ф-м.н., доцент **М.І. Шинкарик**

Завідувач кафедри аграрного
менеджменту і права
д.е.н., професор **Т.Г. Дудар**

Голові спеціалізованої вченої ради ТНЕУ Д 58.082.01 за спеціальністю 08.00.03 – економіка і управління національним господарством професору Мельник А.Ф.

ДОВІДКА

Видана **Жлуховській Любові Іванівні** про те, що вона дійсно бере участь у виконанні кафедральної науково-дослідної роботи з теми: „Наукові основи формування нових економічних відносин між суб'єктами аграрного ринку і адаптації агропромислових формувань до ринкових умов" (державний реєстраційний номер 0106U000517), зокрема у підготовці розділу „Особливості розвитку оренди земель і її роль у регулюванні земельних відносин".

Начальник науково-дослідної частини **В.І. Письменний**