

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Західноукраїнський національний університет
Навчально-науковий інститут інноваційних освітніх технологій

ЧЕРВОНА Анна Юріївна

**Земельна реформа в Україні: стан, проблеми та
перспективи реалізації / Land reform in Ukraine: state,
problems and prospects for implementation**

спеціальність: 051- Економіка
освітньо-професійна програма – Експертна оцінка землі та нерухомого майна
кваліфікаційна робота

Виконала студентка
групи
ЕОЗзм-21
А.Ю. Червона

Науковий керівник:
к.е.н., доцент Бутов А.М.

Кваліфікаційну роботу допущено
до захисту:
« ____ » _____ 20__ р.

Завідувач кафедри

ТЕРНОПІЛЬ - 2020
ЗМІСТ

Вступ	3
Розділ 1. Теоретичні аспекти використання земельних ресурсів як об'єкта земельної реформи в Україні	7
1.1. Теоретичні основи ефективності використання земельних угідь в сільському господарстві та їх охорона.....	7
1.2. Етапи трансформації земельних відносин	21
1.3. Аспекти реалізації земельної реформи: цілі та завдання.....	30
Висновки до розділу 1.....	38
Розділ 2. Сучасний стан розвитку земельних відносин в Україні	39
2.1. Об'єктний склад та розподіл земельних ресурсів за категоріями сільськогосподарських виробників.....	39
2.2. Особливості використання земельних ресурсів: орендні відносини та організація землекористування.....	46
2.3. Оцінка ефективності використання земельних угідь.....	59
Висновки до розділу 2.....	68
Розділ 3. Перспективи і напрями реалізації земельної реформи в Україні	70
3.1. Напрями розвитку земельних відносин в умовах формування ринку землі.....	70
3.2. Вдосконалення економічного регулювання використання земельних ресурсів.....	82
Висновки до розділу 3.....	92
Висновки	94
Список використаних джерел	97

ВСТУП

Земельні відносини посідають ключове місце в системі аграрних соціально-економічних категорій. Здійснення земельної реформи в Україні передбачає, насамперед, докорінне реформування відносин власності на землю і послідовне формування цивілізованого, розвиненого ринку землі як важливої передумови виходу держави з економічної та соціальної кризи.

Земельна реформа в Україні, має свою історичну, економічну й соціальну специфіку, але її кінцева мета – створити земельні відносини, які б у принципових позиціях збігались з земельними відносинами країн євроспільноти. Доля аграрних перетворень в Україні залежить від формування моделі ринку землі, який має відповідати потребам українського суспільства.

В сучасний період реформування земельних відносин набуває особливого значення взаємозв'язок між економічними і екологічними аспектами землекористування. Ефективне використання, охорону та розширене відтворення родючості сільськогосподарських угідь необхідно забезпечувати перш за все економічними методами. Але на етапі переходу до ринку землі не слід нехтувати адміністративними методами, які разом з економічними сприятимуть упорядкуванню і раціоналізації землекористування. Ринок землі – особлива економічна структура національної економіки. Його ефективна організація повинна базуватися на попередній розробці науково обґрунтованих, практично мотивованих і юридично оформлених матеріалів.

Проблематика земельної реформи і перспектив розвитку земельних відносин завжди є предметом великої уваги українських вчених. Суттєвий внесок у дослідження актуальних науково-практичних завдань земельного реформування було зроблено А.С. Даниленко, С.І. Дем'яненком, Ю.О. Лупенком, П.М. Макаренком, В.Я. Месель-Веселяком, О.М. Онищенком, П.Т. Саблуком, В.М. Трегобчуком, А.М. Третьяком, М.М. Федоровим, В.В. Юрчишиним та іншими вченими. У працях цих дослідників утверджується необхідність раціонального розвитку відносин ринкового типу

в системі сільськогосподарського землекористування, обґрунтовано принципи залучення сільськогосподарських угідь до цивілізованого ринкового обігу, а також сформульованоголовіаспекти формування та розвитку земельних відносин. Проте складність, багатогранність проблем, пов'язаних із реалізацією земельної реформи на практиці, обумовлюють необхідність наступних досліджень.

Власне, зазначені обставини вказують на актуальність теми цієї випускної кваліфікаційної роботи. Вони визначають мету та задачі, а також очікувані практичні результати дослідження.

Мета дослідження. Мета дипломного дослідження полягає у вивченні сучасного стану проведення земельної реформи в Україні та поглибленнінауково-практичних засад розвитку земельних відносин.

Досягнення поставленої мети передбачає вирішення таких завдань:

- висвітлення теоретичних основ використання земельних ресурсів в сільському господарстві та їх охорони;

- розгляд основних етапів розвитку земельних відносин;

- дослідження важливих аспектів реалізації земельної реформи, її цілей та завдань;

- аналіз сучасного стану розвитку земельних відносин у розрізі об'єктного складу та розподілу земельних ресурсів за категоріями сільськогосподарських виробників;

- характеристика особливостей використання земельних ресурсів у сфері оренди та землекористування;

- оцінка ефективності використання земельних угідь;

- обґрунтування напрямів розвитку земельних відносин за умов формування ринку землі;

- вдосконалення економічного регулювання використання земельних ресурсів.

Об'єктом дослідження випускної кваліфікаційної роботи є процес реалізації земельної реформи і розвитку земельних відносин в Україні.

Предметом дослідження є науково-практичні засади здійснення земельної реформи, а також розвитку вдосконалення земельних відносин.

Методи дослідження. У процесі дослідження використовувалися такі основні методи дослідження: абстрактно-логічний, аналізу і синтезу; економіко-статистичний, групування, порівнянь, системний підхід, монографічний; нормативний, графічний.

У ході написання випускної кваліфікаційної роботи застосовано нормативно-законодавчі акти, навчальні посібники, підручники, матеріали Державної служби статистики України, фахових журналів з теми дослідження, ресурси мережі Internet тощо.

Наукова новизна одержаних результатів кваліфікаційної роботи полягає в поглибленні теоретичних і практичних основ здійснення земельної реформи в сучасних умовах та розробленні обґрунтованих рекомендацій щодо напрямків її подальшої реалізації, вдосконалення земельних відносин в умовах запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Практичне значення одержаних результатів визначається поглибленням дослідження земельної реформи і спрямованістю кваліфікаційного дослідження стосовно розроблення науково-обґрунтованих положень вдосконалення земельних відносин в Україні, а також можливостями їх практичного використання у відповідній сфері аграрного сектора.

Апробація результатів випускної кваліфікаційної роботи. Основні положення випускної кваліфікаційної роботи викладено в опублікованих автором наукових працях та апробовано на науково-практичній конференції.

За результатами дослідження опубліковано тези доповідей на тему «Реформування земельних відносин і становлення ринку землі в Україні: актуальні аспекти» у Збірнику VIII Міжнародно-науково-практичної конференції «Перспективи розвитку освіти, науки і бізнесу в глобальному середовищі» (Тернопіль, ЗУНУ, 2020).

Структура й обсяг роботи. Структура й обсяг випускної кваліфікаційної роботи визначається логікою, метою та завданнями дослідження. Робота, зміст якої викладено на 104 сторінках, складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел, додатків. Вона містить 13 рисунків, 7 таблиць. Список використаних джерел налічує 84 найменування.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ЯК ОБ'ЄКТА ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ

1. Теоретичні основи ефективності використання земельних угідь в сільському господарстві та їх охорона

Аграрні відносини діють в одному з найважливіших секторів економіки, від рівня розвитку якого значною мірою залежить рівень соціально-економічного розвитку країни. Відтак закономірно, що у становленні, розвитку та ефективному функціонуванні всіх без винятку політичних систем і країн визначальне місце займає саме аграрний сектор, рівень його розвитку. Незалежно від обсягів виробництва в ньому, його частки у внутрішньому валовому продукті, він являє собою ту серцевину, навколо або за безпосередньої участі якої вирішується більшість соціально-економічних проблем країни. З цих причин аграрні відносини, рівень їх розвитку та соціально-економічної віддачі у всі часи посідали і будуть посідати одне з найвагоміших місць серед державних пріоритетів. Пов'язані з ними проблеми кожній країні доводиться вирішувати постійно і, як правило, з наростаючими зусиллями.

Функціонування аграрного сектора ґрунтується на найважливішому у сільському господарстві засобі виробництва – землі. Тому найважливішою складовою частиною у будь-яких аграрних перетвореннях є проблема земельних відносин. Усі відомі у світі зміни, що відбувалися і відбуваються у сільському господарстві, охоплюють насамперед земельні відносини. Тому земельні відносини традиційно вважаються ключовими в аграрних відносинах. Варто відзначити, що такий підхід домінував й у радянський період [7, с. 190], причому у зв'язку з тим, що земля є основним засобом виробництва в сільському господарстві, аграрні й земельні відносини іноді ототожнювалися [7, с. 189].

Як правило, у вітчизняних виданнях останніх років немає суттєвих

розбіжностей у трактуванні поняття «земельні відносини». Переважно вони відрізняються лише повнотою формулювання. Базовим, хоча й досить лаконічним можна вважати визначення даного терміну в Земельному кодексі України (ст. 2): «Земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею» [41].

Досить чітко і повне визначення запропонував М.М. Федоров, який трактує земельні відносини як «суспільні відносини щодо володіння, розпорядження і управління землею на державному, господарському і внутрішньогосподарському рівнях як об'єктом господарювання і засобом виробництва у сільському господарстві» [76, с. 57]. Іноді окремі автори акцентують увагу на особливостях прояву окремих їх складових.

Особливості землі як засобу сільськогосподарського виробництва є унікальними. Вони визначають специфіку земельних відносин в усіх основних складових їх прояву (володіння, розпорядження і управління землею). Ці особливості, зокрема, пояснюють необхідність жорсткого контролю з боку суспільства за характером і результатами використання земель, визначають основні принципи державної політики у сфері аграрного землекористування – охорони і захисту земель як складової частини природного середовища, забезпечення їх збереження, відтворення і поліпшення якісних характеристик сільськогосподарських угідь.

Особливості землі як фактору виробництва визначають специфіку всієї системи аграрного виробництва. Ця специфіка також впливає на характер земельних відносин, на перспективи їх розвитку. Принципове значення мають такі обставини:

- 1) велика кількість виробників сільськогосподарської продукції, що визначає розпорошеність земельних ресурсів серед великої кількості її власників і користувачів. Хоча окремі з виробників відносно крупні, аграрний сектор в цілому здебільшого вважається прикладом досконалої конкуренції. Обмеження в концентрації власності на земельні ресурси окрім суто економічного можуть мати й політичний характер;

2) відмінність земельних ділянок за природною родючістю, рельєфом, розмірами, іншими характеристиками визначає значну диференціацію ефективності виробництва залежно від цих характеристик. Тому за однакових вкладень виробники отримують різні економічні результати;

3) у зв'язку з обмеженістю земельних ресурсів система ціноутворення на сільськогосподарську продукцію повинна враховувати витрати виробництва на гірших за якістю землях;

4) система ведення сільськогосподарського виробництва має враховувати вимоги екології, забезпечення збереження родючості ґрунтів. Це нерідко накладає обмеження на аграрну підприємницьку діяльність.

5) відносно низька мобільність фермерської праці, прив'язаність місця проживання сільгоспвиробників до місця їх праці, консервативність селян. У сукупності з деякими іншими обставинами це зумовлює обмеженість операцій на ринку землі.

Розглядаючи суть і зміст земельних відносин, доцільно виділити політичні, економічні та соціальні їх аспекти (рис. 1.1).

Стосовно засобів виробництва (у даному випадку – земельних ресурсів) політичні аспекти виробничих відносин насамперед визначають засади відносин власності на них. Проявляються політичні аспекти земельних відносин через дії органів державної влади, які скеровують процеси відповідно до цілей, задач та інтересів, які визначає влада. Зокрема, держава визначає форми власності на землю, механізм набуття прав власності на землю окремими суб'єктами, принципи реалізації цими суб'єктами права власності та їх обов'язки тощо.

Економічні аспекти в системі земельних відносин пов'язані з організацією використання землі. Набуття права користування земельними ресурсами чи перехід цього права від одного користувача до іншого передбачає функціонування ринку землі та системи орендних відносин. При цьому основна економічна функція земельних відносин полягає у створенні умов для ефективного використання земельних ресурсів.



Рис. 1.1. Система земельних відносин

Джерело: побудовано на основі [54; 78; 74]

Користувачі землі здійснюють певні витрати – на придбання земельної ділянки, сплату податків, орендну плату, причому розміри і характер їх здійснення визначають економічну ефективність землекористування. Цю ефективність відображає обсяг прибутку від використання землі та порядок його розподілу – між власниками, користувачами землі, державою (через систему податків). При цьому важливим елементом економічної складової земельних відносин є оцінка цінності земельних ресурсів у вартісній формі. Треба зауважити, що ціна землі, орендна плата, стимули та санкції, за допомогою яких регулюється раціональність використання землі, є головними економічними інструментами в системі земельних відносин.

У багатьох країнах світу важливим джерелом фінансування сільського господарства є кредитування виробників під заставу належних їм земельних

ресурсів. Іпотека є елементом економічного механізму системи аграрного виробництва, а рівень її розвитку багато в чому визначає характер земельних відносин у країні, є індикатором їх ефективності.

Ринок землі та механізм іпотеки у вітчизняній системі аграрного виробництва поки що не сформовані. Їх створення визначає зміст подальшого розвитку земельних відносин в Україні.

Соціальні аспекти земельних відносин визначаються їх впливом на формування доходів суб'єктів цих відносин. Йдеться про доходи орендодавців (власників земельних паїв, господарств населення), рівень заробітної плати працівників сільськогосподарських підприємств, який характеризує соціальну ефективність використання підприємствами земельних ресурсів. Слід звернути увагу й на соціальну роль земельного податку, який, надходячи у місцеві бюджети, відіграє таким чином певну роль у розвитку сільських територій. У місцеві бюджети надходять і доходи від продажу земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності.

Особливе значення має визначення розміру витрат за користування земельними ресурсами. Будучи включеними в загальні виробничі затрати, вони впливають, з одного боку, на ефективність сільськогосподарського виробництва, а з іншого – на механізм ціноутворення на сільськогосподарську продукцію. Від цін на продовольчі товари залежить рівень життя населення країни в цілому. Тому, пропонуючи ті чи інші зміни в економічному механізмі використання земельних ресурсів, слід враховувати і їх соціальні наслідки.

Враховуючи системний склад земельних відносин, вважаємо за можливе уточнити їх сутність, запропонувавши таке визначення: земельні відносини в аграрному секторі – це система політичних, економічних і соціальних відносин щодо володіння, користування і розпорядження земельними ресурсами як основним засобом виробництва в сільському господарстві. Таке уточнення підкреслює необхідність комплексного вирішення проблеми розвитку земельних відносин. Саме відсутність

комплексного підходу до реформування земельних відносин (коли надмірна роль приписувалась дії одних чинників і не враховувались належним чином інші) й зумовила те, що досі не тільки не сформовано остаточно ефективного механізму аграрного землекористування, а й допущені певні помилки, які ускладнюють його формування в умовах, що склалися.

Одним з ключових у земельних відносинах є поняття власності. У світовій практиці, попри певні винятки, базовою є приватна власність на землі сільськогосподарського призначення. Такі землі досить рідко перебувають у власності держави чи місцевої влади. При цьому, як правило, держава сама майже не займається сільськогосподарським виробництвом і здає ці землі в оренду.

Різновидом приватної власності є трудова, за якої засоби виробництва (у даному випадку земля) перебувають у власності того, хто їх безпосередньо (особисто) використовує. Серед українських економістів поширена думка, що приватна трудова власність найбільшою мірою відповідає біологічній стороні людини, оскільки є справедливою. Вона найбільш ефективна з точки зору раціонального використання землі, збереження і примноження родючості ґрунту.

Слід відзначити, що теза про переваги приватної форми власності на землю активно використовувалась у дилемі щодо стратегії проведення земельної реформи в Україні. Вона домінує й у працях відомих українських економістів минулого. Та, коли вляглися політичні пристрасті, почала утверджуватись думка, що не слід абсолютизувати переваги трудової приватної власності на землю. Головне – економічна самостійність у виробничій і комерційній діяльності, власність на створений продукт. Високоєфективного землекористування можна досягти й при оренді землі [56, с. 207].

Поряд з абсолютною приватною власністю Земельний кодекс України визначає, що земельна ділянка може перебувати у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільна часткова

власність) або без визначення часток учасників спільної власності (спільна сумісна власність). Крім того, угіддя можуть надаватися юридичним особам у постійне користування, яке по суті є проміжною формою між власністю й орендною формою землекористування. Аналоги відповідних форм існують й у інших країнах. Все це збільшує кількість варіантів, за якими можуть розвиватися земельні відносини у тих чи інших випадках.

Серцевиною сутності земельних відносин, яка відрізняє їх від виробничих відносин, пов'язаних з використанням інших засобів виробництва, є земельна рента. Зокрема, М. Федоров зазначає, що земельні відносини, основою яких є власність на землю, значною мірою є рентними відносинами [76, с. 58]. На думку інших вчених, «проблема земельної ренти виступає як головна засада вирішення як теоретичних, так і практичних економічних питань, пов'язаних з аграрним виробництвом і його ефективністю» [78, с. 88]. Водночас слід вказати, що рента як економічна категорія пов'язана не тільки із землею. Її трактують як дохід з капіталу, землі або майна, що його одержують власники із самого факту володіння ресурсами.

Відтак, земельна рента – це дохід від використання землі, не пов'язаний безпосередньо з виробничою діяльністю власника землі, а отримуваний ним за подання землі як природного ресурсу. Її політична роль полягає в тому, що вона є формою реалізації права власності на землю. Економічна роль ренти пов'язана з тим, що на її основі визначається ціна землі, розмір орендної плати, вона впливає на формування механізму розподілу прибутку від користування землею. Відзначимо й соціальне значення ренти, оскільки вона є важливим чинником ціноутворення на сільськогосподарську продукцію, впливає на рівень доходів власника землі й інших суб'єктів земельних відносин.

Специфіка земельної ренти як плати за ресурс полягає в обмеженості та незамінності цього ресурсу. Один із класиків теорії економічної природи ренти Д. Рікардо вказував, що «рента зобов'язана своїм існуванням межі, яку

природа поставила для своїх дарів». Варто навести й визначення відомого французького економіста Р. Барра: «Рента – дар природи, але вона не є знаком доброти природи, навпаки, це знак її скупості» [10, с. 28].

Практичне застосування теорії земельної ренти проявляється у визначенні ціни землі, орендної плати та в оцінці ефективності використання земельних ресурсів. При цьому, окрім обмеженості землі як виробничого фактору враховується і її неоднорідність.

Для мірила якості землі використовуються так звані граничні землі. Ними називають найгірші за якістю землі, які при даному співвідношенні ціни і затрат відшкодовують лише витрати на обробіток, але при цьому ще є сенс їх обробляти. Звідси, земельна рента являє собою різницю між доходом від продажу сільськогосподарської продукції з земель, що не є граничними, і доходами з граничних земель.

Власник землі, в принципі, сам визначає доцільність використання її в сільськогосподарському обігу. У радянський період держава виявилася не надто дбайливим власником, внаслідок чого в Україні до категорії орних земель потрапили ділянки, які навряд чи доцільно було залучати до інтенсивного використання. У даний час актуальним є питання про виведення таких земель з обігу. Та оскільки значна частина таких угідь була розпайована, вирішувати проблему слід на основі розрахунку рентних показників.

Іншим важливим аспектом рентних відносин є розподіл ренти на абсолютну й диференціальну. Творцем теорії абсолютної ренти вважається К. Маркс. Він показав, що, коли продукція, яка виробляється на гірших землях, продається за ціною, що відшкодовує виробничі витрати і забезпечує певний прибуток, цей прибуток є джерелом абсолютної ренти. Рента називається абсолютною, оскільки є незмінною величиною стосовно будь-яких за якістю земель, що використовуються в сільськогосподарському виробництві. Та, оскільки К. Маркс пов'язував існування земельної ренти з органічною будовою капіталу, що в умовах інтенсифікації

сільськогосподарського виробництва є певним анахронізмом, а внаслідок аграрної кризи зріс рівень збитковості сільськогосподарського виробництва, не стихають дискусії щодо існування земельної ренти чи можливості її одержання «абсолютна рента взагалі не може існувати, якщо ринкова ціна не буде вищою за ціну виробництва»).

Дійсно, результати сільськогосподарського виробництва не завжди забезпечують можливість отримання не тільки абсолютної, а й значної частини диференціальної ренти. Це пов'язано з проблемою ефективності системи аграрного виробництва в цілому і з рівнем його інтенсифікації в окремих випадках. Зміна соціально-економічної форми реалізації доходу аграрної сфери перешкоджає його ідентифікації, але не змінює принципово її потенційну прибутковість. Вилучення ренти переноситься зі сфери виробництва у сферу обігу й ціноутворення [75, с. 33].

Важливою віхою в проведенні реформи стало прийняття в жовтні 2001 року нового Земельного кодексу України. Він врегульовує низку принципових питань земельних відносин, ключове серед яких – право власності на землю та форми його реалізації. Кодекс спрямований на забезпечення ринкових відносин в аграрному секторі запровадженням приватного землеволодіння.

Питання про розвиток інституту приватної власності на землю було чи не найскладнішим на перших етапах проведення земельної реформи в Україні. Певне уявлення про перебіг дискусії можна отримати з такої цитати: «Заперечуючи приватну власність на землю, можна цитувати відомих мислителів, вчених, письменників, громадських діячів. Але при цьому не слід забувати, що не менші знаменитості і не менш аргументовано доказують зворотне. Можна посилатися на те, що не в усіх країнах існує приватна власність на землю, але більш очевидним є протилежне – широкий або відносно широкий розвиток приватної власності на землю в переважній більшості країн, а якщо точніше, то майже в усіх країнах. Можна почути й таке: те, що є в інших країнах, не обов'язково може бути у нас. Дійсно так, але

невиправдано забувати про те, якими великими втратами поверталось ... нехтування світовим досвідом» [72, с. 14].

Сучасне законодавство України передбачає існування приватної власності на землю, хоча дебати довкола її переваг і недоліків не припиняються. Такі дебати, як відомо, тривають не одне століття, і носять яскраве соціально-політичне забарвлення. Зважаючи на них, слід погодитися з А.М. Третяком, що залишається проблема необхідності законодавчого врегулювання найбільш політично гострих проблем власності на землю, відносин на ринку землі [73]. Шляхи вирішення цієї проблеми визначатимуть зміст розвитку земельних відносин у найближчі роки.

Найбільш актуальним є питання про створення ринку земель сільськогосподарського призначення, розвитку інших механізмів залучення її в економічний обіг. При цьому проблема не обмежується прийняттям відповідних політичних рішень. Потрібно розробити відповідні економічні схеми, проаналізувати очікувані наслідки їх застосування, обґрунтувати особливості розвитку земельних відносин в окремих регіонах.

Проблема раціонального використання та охорони земель сільськогосподарського призначення в нашій країні завжди була високоактуальною. Надмірне залучення земель у сільськогосподарський обіг, недосконалі техніка і технології обробітку землі та вирощування сільськогосподарських культур, недотримання елементарних вимог еколого-безпечного землекористування призвели до поширення ерозійних процесів, зниження природної родючості угідь. Вчені зазначають, що система використання землі перебуває в критичному стані.

Внаслідок проведення в Україні земельної реформи виникли обставини, які заставляють по-новому подивитися на вирішення проблем екологобезпечного раціонального землекористування. Так, збільшилася кількість суб'єктів землекористування, урізноманітнилися форми господарювання на землі, зріс рівень парцеляції угідь. Це ускладнило контроль за раціональним використанням земельних ресурсів.

Передача землі у приватну власність мала би посилити зацікавленість господаря в раціональному бережливому її використанні. Однак далеко не всі сільгоспвиробники проявляють здатність і бажання дотримуватися принципів екологічно зорієнтованого землекористування. Значна їх кількість прагне отримати максимальний прибуток вже нині, не дбаючи належним чином про збереження і відтворення ґрунтів. Через складне економічне становище підприємства різко зменшили витрати на відтворення родючості землі.

Значна частина продуктивних сільськогосподарських угідь передана в оренду у формі паїв. Звичайно, у кожному договорі оренди серед переліку обов'язків орендаря містяться пункти про необхідність здійснювати комплекс заходів щодо охорони угідь згідно з вимогами Земельного кодексу України. В окремих випадках вимоги можуть бути конкретизовані, тобто вказується, що орендар зобов'язаний захищати землю від заростання чагарником, від ерозії, проводити за необхідності рекультивацию тощо. Та на практиці, як вказують окремі автори, власник земельного паю не може скільки-небудь істотно впливати на процеси збереження та відтворення ґрунтів. Для вирішення цієї проблеми при укладенні договору оренди до нього повинен додаватися акт прийому-передачі земельної ділянки, в якому повинні бути зазначені основні характеристики угідь, що передаються в оренду, зокрема, вміст гумусу, рівень кислотності, наявність ерозійних процесів тощо. Орендар зобов'язується не допускати під час використання земельної ділянки погіршення цих характеристик. Після завершення терміну оренди проводиться повторне визначення характеристик земельної ділянки, й у випадку значного їх погіршення орендодавці мають право на відповідну компенсацію.

Не менш важливо забезпечити дотримання орендарем взятих зобов'язань упродовж усього терміну оренди, адже, наприклад, у випадку його банкрутства не буде кому відшкодувати збитки чи здійснювати роботи з відтворення родючості ґрунту. Найбільш ефективним був би варіант, за яким

відповідний контроль здійснювався б об'єднанням власників земельних паїв. У разі потреби, між об'єднанням і орендарем укладається угода про виконання робіт з поліпшення угідь. У цьому випадку орендар повинен отримати компенсацію на основі зниження орендної плати.

Здебільшого орендарі не здійснюють витрат на відтворення родючості ґрунтів не через намагання максимізувати прибуток, а у зв'язку з відсутністю джерел фінансування. Підтвердженням цього є недостатній рівень використання сільськогосподарськими підприємствами мінеральних і органічних добрив.

Вкрай незадовільною у сільськогосподарських підприємствах є ситуація з використанням органічних добрив, які, окрім збагачення ґрунту поживними речовинами, поліпшують його фізико-хімічні властивості, підвищують вміст гумусу. У 2018 році вони були внесені всього на 3,5% посівних площ. З розрахунку на 1 га посівів припадало всього по 0,8 т органічних добрив, тоді як у 1990 році – 14,9 т, або в 16,5 рази більше.

Основною причиною недостатнього використання органічних добрив є різке скорочення поголів'я великої рогатої худоби в сільськогосподарських підприємствах. Поліпшити ситуацію можна за рахунок вирощування сидеральних культур. При високих урожаях зеленої маси сидератів (35-40 т/га) у ґрунт з розрахунку на 1 гектар надходять 150-200 кг азоту, близько 50 кг фосфору, 70 кг калію. Зелені добрива збагачують ґрунт органічною речовиною, поліпшують повітряно-водний режим, знижують кислотність, покращують життєздатність ґрунтових мікроорганізмів.

Вирощування сидератів не пов'язано зі значними витратами. Здебільшого немає проблем і з розміщенням сидератів у сівозміні, адже через зменшення поголів'я тварин в останні роки помітно скоротилися площі посівів кормових культур. Однак використання сидератів у більшості сільськогосподарських підприємств явно недостатнє.

Здійснюючи контроль над дотриманням орендарем зобов'язань зі збереження родючості угідь, об'єднання власників паїв мало б звертати увагу

на структуру посівних площ. Зокрема, слід брати до уваги частку в посівах багаторічних трав і сидеральних культур.

Проблема забезпечення раціонального використання та збереження земельних ресурсів повинна вирішуватись з урахуванням всіх аспектів земельних відносин: політичних, економічних, соціальних. Втручання держави у вирішення цієї проблеми обумовлює політичні аспекти земельних відносин. Від обставин і результатів використання земельних ресурсів залежить рівень життя сільського населення, від їх збереження – майбутнє всього суспільства, і в цьому проявляється соціальний характер земельних відносин. Водночас регулювання землекористування, стимулювання його екологічної зорієнтованості повинно здійснюватись насамперед за допомогою економічних важелів.

Всі економічні важелі, що формують механізм забезпечення екологічно зорієнтованого аграрного виробництва, можна поділити на три групи: 1) субсидії і компенсації; 2) економічні санкції; 3) ринкові регулятори.

Субсидії і компенсації належать до економічних важелів у руках державних органів і передбачають участь державних і місцевих бюджетів у фінансуванні різноманітних проектів і програм, надання окремим суб'єктам пільг у здійсненні їхньої діяльності.

Формування відповідних заходів не входить у протиріччя з вимогами Світової організації торгівлі щодо обмеження обсягів державної підтримки сільського господарства. Переважно названі нами субсидії і компенсації відносять до так званої «зеленої скриньки» (за класифікацією СОТ) заходів, що, зокрема, охоплюють витрати на охорону навколишнього середовища, наукові дослідження, контроль безпеки продуктів харчування, поширення ринкової інформації, вдосконалення інфраструктури сільської місцевості (у тому числі будівництво меліоративних споруд), програми регіонального розвитку. Держава, що є членом СОТ, має право фінансувати заходи «зеленої скриньки» в будь-якому обсязі залежно від можливостей свого бюджету.

Економічні санкції також є функцією державних органів, які, стежачи за дотриманням вимог раціонального та екологічнобезпечного землекористування, накладають стягнення на суб'єктів, що їх порушують. Ці санкції передбачають систему штрафів та зобов'язання щодо фінансування робіт з відновлення деградованих ґрунтів. Штрафи повинні стягуватися не тільки з землекористувачів, які, здійснюючи господарську діяльність, допустили виникнення ерозійних процесів, значне погіршення фізико-хімічних характеристик ґрунтів. Економічні санкції повинні застосовуватись і до власників та користувачів орних земель, які, не використовуючи їх, допустили забур'янення, що завдає шкоди іншим землекористувачам.

Ринкові регулятори, що входять до складу механізму екологічно зорієнтованого аграрного виробництва, проявляються у відносинах між окремими суб'єктами підприємницької діяльності та не обов'язково передбачають безпосереднє втручання державних органів. До таких регуляторів належать:

- надбавки до цін на продукцію, вироблену без застосування агрохімікатів (так звану органічну продукцію);
- інвестиції в проекти з виробництва продукції за технологіями органічного землеробства;
- недопущення на ринок продукції, що не відповідає вимогам екологічної безпеки;
- модернізація техніки і технологій.

У процесі вирощування сільськогосподарських культур з використанням недосконалої техніки кореневмісний шар ґрунту ущільнюється й утруднює ріст і розвиток кореневої системи рослин, що призводить до зниження їх урожайності на 20-30%. При цьому порушується грудкувато-зерниста структура ґрунтів, знижується їх водопроникність і аераційна здатність. Використання сучасної техніки, технологій, що передбачають зменшення кількості проходів сільськогосподарських машин полем, запобігатиме погіршенню фізико-хімічних властивостей ґрунтів.

Сільськогосподарські виробники формують попит на сучасну техніку та прогресивні технології, який зростатиме в міру подолання кризи в аграрному секторі.

За науково обґрунтованими рекомендаціями до активного сільськогосподарського обробітку слід залучати не більше третини території, а одна третина повинна залишатися у природному стані, що забезпечуватиме екологічну рівновагу середовища. Відношення площі екологічно сталих одиниць (сіножаті, пасовища, ліси) до площі ріллі повинно становити не менше одиниці [4, с. 64]. В Україні ж високий рівень розораності території зумовив наростання екологічного ризику, що у свою чергу призводить до соціальної напруженості.

Отже, подальший розвиток земельних відносин повинен передбачати посилення економічних важелів раціонального використання і охорони земель. Дія цих важелів проявлятиметься під час організації економічного обігу сільськогосподарських угідь, а тому є необхідною передумовою запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення. Гнучке використання різних видів економічних важелів, у тому числі ринкових регуляторів, дозволить знизити рівень прямих бюджетних витрат на організацію екологічно зорієнтованого землеробства.

1.2. Етапи трансформації земельних відносин

У зв'язку з переходом аграрного сектору України до ринкової економіки особливого значення набуває становлення принципово нових земельних відносин та економічної системи господарювання на землі. Земельна реформа, яка здійснюється в Україні, спрямована на докорінну перебудову відносин землекористування, ліквідацію державної монополії земельної власності, подолання відчуження від землі тих, хто її обробляє, відновлення приватної власності на землю, створення нових господарських формувань та цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення. Вона являє собою комплекс правових, економічних, технічних і

організаційних заходів, здійснення якого забезпечує вдосконалення земельних відносин, перехід до нового земельного устрою, формування і розвиток ринку землі.

У ході здійснення земельної реформи відбулися істотні зрушення у формах власності. Якщо на початку реформи всі землі перебували у державній власності, то станом на 01.06.2020 р. у держави залишилось лише 2 млн га земельного фонду, значну частина земель було передана у приватну власність громадян.

В результаті розпаювання землі сільськогосподарських підприємств, власність на ці ресурси стала персоніфікованою і досить подрібненою. Селяни краще за інших розуміють, що на такій площі прибуткового виробництва не створити. При цьому кожен громадянин, який володіє земельною часткою (паєм) повинен самостійно вирішити, яким чином нею розпорядитися, та якій організаційній структурі і формі надати перевагу.

У ході здійснення земельної реформи в Україні виконано роботи по роздержавленню земель і передачу їх у власність недержавним сільськогосподарським підприємствам і організаціям, проведено грошову оцінку земель, поділено землі колективної власності на земельні паї, видано громадянам сертифікати на право на земельну частку (пай) і державні акти про право власності на земельну ділянку. Поступово землі сільськогосподарського призначення вводилися в економічний обіг, а тому було освоєно механізм регулювання земельних відносин через оренду земельних ділянок.

Проведені роботи заклали підґрунтя для реформування сільськогосподарських підприємств у організаційно-правові структури ринкового типу на базі приватної власності на землю і майно, і різних формах організації праці (колективної, сімейної, індивідуальної), а також передумови для становлення потенційних покупців земель сільськогосподарського призначення.

Трансформація земельних відносин і перерозподіл земель

сільськогосподарського призначення призвели до розширення землеволодіння і землекористування громадян за рахунок безоплатного надання у власність і користування громадян земельних ділянок, вилучених у колективних, державних і інших сільськогосподарських підприємств до земель запасу та резервного фонду.

Одночасно відбувалась приватизація земельних ділянок громадянами: для ведення особистого селянського господарства; будівництва і обслуговування жилих будинків і господарських будівель (присадибних ділянок); садівництва; дачного та гаражного будівництва.

Для розвитку особистих підсобних господарств та обслуговування житлового будинку, господарських будівель громадянам було також додатково передано більше 3 млн га сільськогосподарських угідь.

Вищезазначені земельні ділянки, надані громадянам, були введені в ринковий оборот вже у 1992р. Угоди купівлі-продажу, дарування, спадкування, обміну, оренди земельних ділянок громадян проходили досить безконтрольно, самопливом, хаотично. Земельна власність часто використовувалася не раціонально. В оренду земельні ділянки громадян передавалися без заключення договору, в основному шляхом усної домовленості.

Важливий висновок етапу трансформації земельних відносин 90-х років: не треба і не можна випускати важелі державної влади щодо власника землі. Адже земля – добробут держави і вона мусить стежити, що з нею робиться.

Проведення кожного з таких важливих етапів земельної реформи як: трансформація земельних відносин і перерозподіл земельних ресурсів на основі роздержавлення і приватизації земель; впровадження грошової оцінки землі; паювання сільськогосподарських угідь переданих у колективну власність сільгосп підприємствам, оформлення державних актів на право приватної власності на землю; розвиток оренди сільськогосподарських земель; проведення реструктуризації колективних та інших недержавних

сільськогосподарських підприємств у господарські структури ринкового типу, заклало вже на початку 2000-х років передумови впровадження ринку землі.

Основні етапи розвитку і трансформації земельних відносин у ході земельної реформи на шляху до формування ринку сільськогосподарських угідь в Україні представлено на рис. 1.2.

Найважливішим кроком до формування передумов становлення земельного ринку стало, безперечно, визнання приватної власності на землю. Якщо в перші роки реформування суттєві зміни у формах власності не були помітні, то з визнанням повного права приватної власності на земельний пай вони набули нового значення.

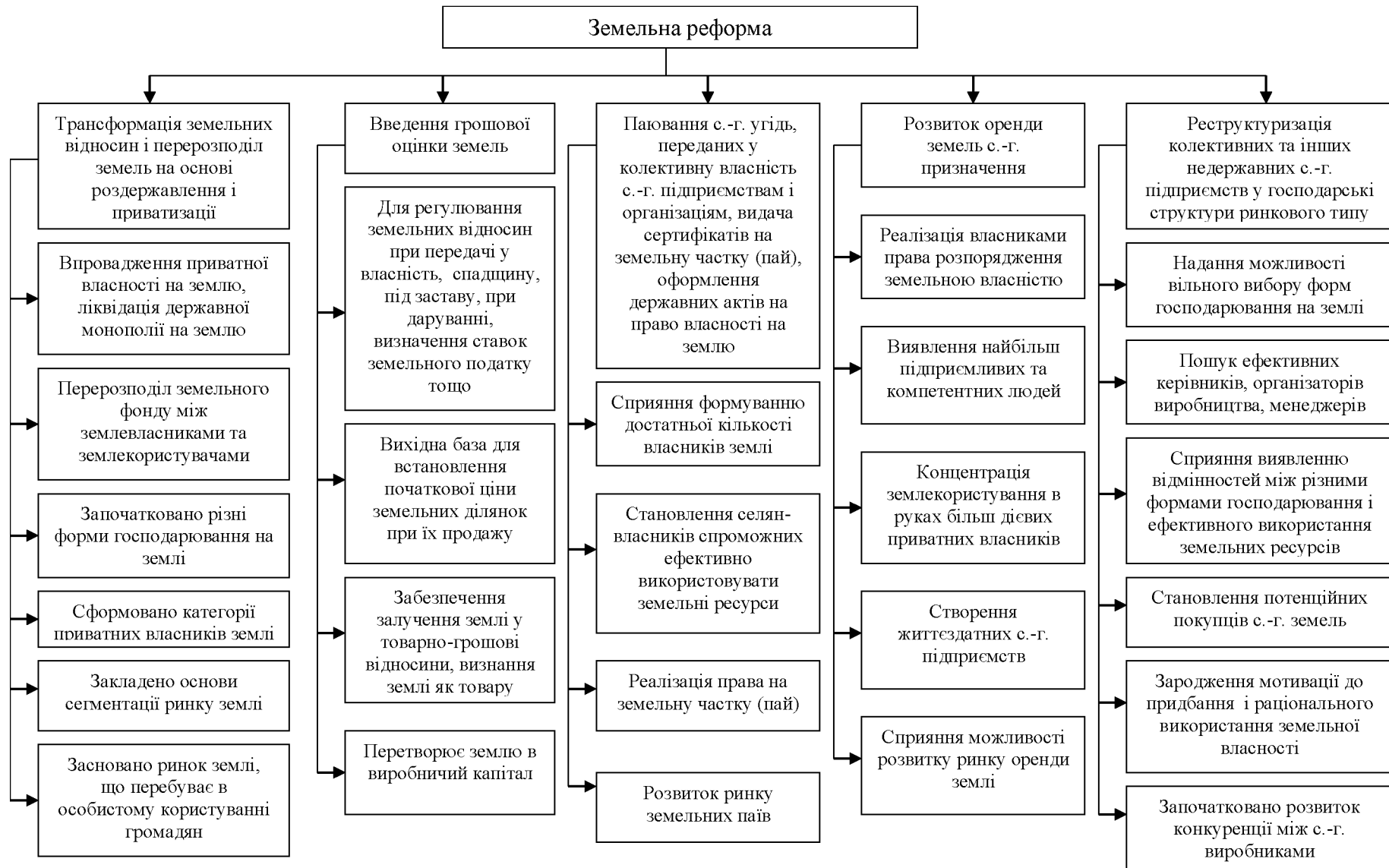


Рис. 1.2. Земельна реформа в контексті основних етапів формування ринку сільськогосподарських земель

Урізноманітнення форм власності на землю з одночасним перерозподілом земельного фонду між землевласниками та землекористувачами, започаткувало різні форми господарювання на землі на основі одноосібного керівництва, це перш за все відноситься до розвитку фермерських господарств. Із самого початку було сформовано категорії власників землі, що в свою чергу заклало основи сегментації земельного ринку. Засновано ринок землі, що перебуває в особистому користуванні громадян. Однак становлення ринку земельних ділянок громадян проходить без належного правового забезпечення, реєстрації угод проведених власниками, контролю зі сторони держави.

Не менш істотним кроком в напрямку становлення передумов розвитку ринку сільськогосподарських земель є введення грошової оцінки землі. Що перш за все залучає землю у товарно-грошові відносини і сприяє визнанню землі як товару. Специфічна і особлива за своїми властивостями земля, на відміну від інших товарів, водночас є капіталом, що здатний приносити дохід.

Грошова оцінка землі стала вихідною базою для здійснення операцій із земельними частками (паями). Звичайно це не ринкова ціна, оскільки остання буде визначатися на основі співставлення попиту та пропозиції, але введення грошової оцінки зробило перший вагомий крок в напрямі її становлення.

Приватизація земель, що проводиться шляхом паювання сільськогосподарських угідь, сприяє формуванню достатньої кількості власників землі. Селяни, які стали власниками земельних ділянок в розмірі паю розпорядились ними по-різному: одні ведуть приватні індивідуальні господарства, інші – увійшли до складу нових агроформувань, здали в оренду тощо. Поступово земельні частки (паї) вводяться в ринковий оборот. Приватні власники, які отримали державні акти на право приватної власності на землю, уже мали змогу реалізувати свої права на земельні частки шляхом: продажу, передачі у спадщину, обміну, дарування земельної власності.

Слід відмітити, що в процесі проведення земельної реформи та становлення ринку сільськогосподарських земель, особливого значення набуває розвиток орендних відносин. Важливість цього процесу не можна недооцінювати, оскільки більше 50% усіх нових землевласників пенсіонери. У такий шлях розпорядження земельною власністю в даний час є найбільш правильним. Адже реальні ціни на землю ще не встановлені, а нові господарі, які з'явилися в процесі реструктуризації підприємств, вільних коштів для купівлі землі поки що не мають. Тому більшість нових господарств будуть зацікавлені в оренді землі для створення життєздатних сільськогосподарських підприємств. Оренда землі сприяє виявленню найбільш підприємливих і компетентних людей та концентрацій в їхніх руках значних земельних площ.

Таким чином, за відносно короткий час в Україні було здійснено великий обсяг робіт із земельного реформування, які не вимагали суттєвих бюджетних коштів. Ці заходи зіграли надзвичайно важливу роль при реформуванні сільськогосподарських підприємств в організаційно-правові структури ринкового типу на базі приватної власності на землю і майно та різних форм організації праці.

Реформування і регулювання земельних відносин у нашій державі здійснюється на основі Конституції України та прийнятих відповідно до неї законів України, постанов Верховної Ради України, указів Президента України, постанов Кабінету Міністрів України, нормативно-правових актів центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин.

У цьому зв'язку ключовим чинником для реального впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення стало прийняття Верховною Радою України 31 березня 2020 року Закону № 552-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» [2].

Це довгоочікуваний крок в лібералізації українського ринку

сільськогосподарських земель, що довгий час обговорювалося серед експертів і в бізнес-співтоваристві. 28 квітня він був підписаний Президентом України.

Важливим результатом прийняття Закону можна назвати зняття заборони на продаж земель сільськогосподарського призначення, який діє в Україні близько 19 років. На сьогодні Земельний кодекс України містить такі положення, які представляють собою, так звані, «земельний мораторій»:

-заборона купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності (крім викупу для суспільних потреб);

-заборона відчуження, зміни цільового призначення, внеску в статутний капітал компаній земель приватної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, ділянок, виділених в натурі власникам земельних паїв для ведення особистого сільського господарства, а також земельних паїв.

Скасування існуючого мораторію матиме декілька наслідків: по-перше, буде припинено юридично неоднозначне обмеження права власності землевласників; по-друге, це залучить додаткові інвестиції в українське сільське господарство; по-третє, скасування мораторію дозволить змінювати цільове призначення приватних сільськогосподарських земель (з дотриманням чинних обмежень, включаючи статус цінних земель) дозволить реалізовувати нові проекти, в тому числі в сфері енергетики та інфраструктури.

Законом передбачено не абсолютну лібералізацію ринку, а поетапне зняття обмежень. Так, громадянам України буде дозволено купувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення з 1 липня 2021 (дата набрання чинності Законом). Загальна площа таких земельних ділянок у власності однієї особи до 1 січня 2024 не може перевищувати 100 га.

Починаючи з 1 січня 2024 року юридичним особам буде дозволено купувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Дане обмеження не стосується банків, яким буде дозволено купувати у власність

землі, що є об'єктами іпотеки, в порядку стягнення. Банки будуть зобов'язані продати такі землі протягом двох років після звернення стягнення.

Норми закону про ринок землі спрямовані, головним чином, на розвиток принципів, встановлених чинним Земельним кодексом України. При цьому закон є більш лояльним, наприклад, в тому, що стосується переліку осіб, які зможуть бути власниками земель сільськогосподарського призначення. Чинне законодавство дозволяє купувати землі сільськогосподарського призначення (для товарного виробництва) тільки громадянам України з аграрною освітою або досвідом в аграрній сфері, а також підприємствам, які ведуть аграрну діяльність. Новий закон такого обмеження не містить, передбачаючи, що землі сільськогосподарського призначення можуть бути придбані для таких осіб[2]:

- громадяни України;
- юридичні особи, засновані в Україні громадянами України, державою або територіальними громадами України;
- держава і територіальні громади України.

Іноземним фізичним, юридичним особам і українським юридичним особам, які мають іноземців серед учасників, забороняється купувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення, якщо тільки це не буде дозволено за результатами голосування на Всеукраїнському референдумі.

Незалежно від результатів такого референдуму, наступним категоріям осіб буде заборонено володіти землею сільськогосподарського призначення в Україні[2]:

- юридичним особам, учасниками або кінцевими бенефіціарами яких є громадяни держави, визнаного Україною країною-агресором або країною-окупантом;
- особам, які належать або належали до терористичних організацій;
- юридичним особам, учасниками або кінцевими бенефіціарами яких є іноземні держави;

-юридичним особам, в яких неможливо встановити вигодоодержувача (контролера);

-юридичним особам, бенефіціарні власники (контролери) яких зареєстровано в офшорних зонах, віднесених до переліку офшорних зон Кабінетом Міністрів України;

-фізичним і юридичним особам, до яких застосовано санкції у вигляді заборони на придбання земельних ділянок, а також пов'язаним з ними особам;

-українським юридичним особам, які перебувають під контролем осіб, зареєстрованих в державах, включених FATF до списку країн, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом.

Іноземні фізичні, юридичні особи та українські юридичні особи, які мають іноземців серед учасників, не зможуть купувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), і ті, які розташовані ближче 50 км від державного кордону України, незалежно від результатів голосування на Всеукраїнському референдумі[2].

До 2015 року українське законодавство містило обмеження на придбання ділянок загальною площею до 100 га. У новому законі передбачено таке обмеження –до 10 000 гектарів[2]. При цьому не зовсім зрозуміло, як буде відбуватися контроль дотримання цього обмеження. Ймовірно, порядок такого контролю буде розроблений Кабінетом міністрів України. В такому випадку, засоби контролю дотримання обмежень повинні бути конкретними. Тим не менш, є ймовірність, що це положення не буде об'єктивно реалізованим на практиці, і ринок зможе винайти інструменти для обходу норми і консолідацію сільськогосподарських земель у власності кількох великих гравців.

Новий закон збереже положення законодавства про те, що

іпотекодержателями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути лише банки[2]. Це істотно знизить можливості для фінансування агропромислової галузі та буде, скоріше, стримуючим фактором для розвитку українського сектора фінансових послуг для сільського господарства, тому що обмежить діяльність профільних інвестиційних фондів та інвестиційних компаній.

Цей закон передбачає, що відчуження земельних ділянок здійснюється з урахуванням переважних прав третіх осіб (наприклад, переважне право на викуп ділянки може мати орендар). При цьому власники переважних прав зможуть передавати їх іншим особам. З урахуванням діючих положень земельного законодавства, дана норма видається нездійсненою на практиці. Якщо механізм її реалізації не буде передбачено на рівні підзаконних актів (включаючи порядок здійснення нотаріальних дій), ця норма залишиться декларацією, або може стати інструментом для недобросовісних практик придбання землі. Це створить додаткові ризики для ринку.

Важливо врахувати, що при цьому відбувається зміна суб'єкта привласнення земельної ренти, що створюється у сільському господарстві. Якщо раніше (за умов виключно державної власності на землю) суб'єктом привласнення земельної ренти була держава, яка вилучала її через ціновий механізм на сільськогосподарську продукцію та оподаткування товаровиробників, то в нових умовах господарювання на селі земельна рента (за винятком незначної її частини у вигляді земельного податку) належатиме власнику землі, тобто громадянину, який отримав чи придбав її у власність відповідно до закону, незалежно від того, чи він сам її обробляє, чи передає її в оренду.

Стрижнем державного регуляторного механізму в економіці земельних відносин має стати показник норми прибутку як критерій оцінки економічної ефективності галузей економіки країни. На підставі цього показника має будуватись система ціноутворення, кредитування, виключаючи іпотечне,

оподаткування, держана підтримка галузей виробництва з уповільненим оборотом капіталу. При цьому слід враховувати особливість обчислення норми прибутку в сільському господарстві, де до складу авансованого капіталу має бути включена вартість землі.

1.3. Аспекти реалізації земельної реформи: цілі та завдання

Завдання державних органів влади і управління на етапі сучасної земельної реформи зводяться не тільки до перерозподілу землі між різними власниками, а полягають у забезпеченні раціонального використання й охорони земель як найважливішого природного ресурсу, у створенні правових, економічних, організаційно-технологічних та інших умов для відтворення й підвищення родючості ґрунтів, збереження сільських, лісових та інших земель, у поліпшенні природного середовища, розвитку сільських і міських поселень. Політика земельних відносин і регулююча роль держави повинні бути спрямовані не стільки на зміну земельної власності, скільки на створення умов, що забезпечують підвищення родючості ґрунтів, зростання сільськогосподарського виробництва та підвищення його ефективності і, що найголовніше, надійне надходження засобів від експлуатації такого дефіцитного природного ресурсу як земля до місцевих і державного бюджетів.

Концепція аграрної реформи в Україні виходить з принципу переважно ринкового саморегулювання. Разом з тим, вона має ґрунтуватися на використанні регулюючих функцій держави в питаннях корегування ринкового механізму, включаючи заходи прямої бюджетної підтримки відтворювального процесу в сільському господарстві. З іншого боку, оскільки ринкове господарство припускає різні форми власності і господарювання, наявність економічно відособлених товаровиробників, то за цією концепцією варто здійснювати роздержавлення і приватизацію, формування багатокладної економіки з розвинутим приватним сектором, створювати ринкову інфраструктуру.

Зараз в Україні більшість вчених-аграрників усвідомлюють, що в концепції земельних перетворень мають бути чітко визначені принципи поступовості, поетапності, комплексності здійснення перетворень при проведенні аграрної і земельної реформ. Реалізація цих принципів веде до зниження соціальної напруженості і досягнення стратегічної мети – створення нової структури, економічних відносин ринкового типу і з найбільшим ефектом. Земельна реформа як стратегічну мету передбачає перехід до нових ефективних форм земельних відносин та насамперед цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення.

У тісному взаємозв'язку з реальними змінами власності на землю має формуватися земельний ринок. Важливим при цьому буде встановлення оптимальних розмірів землеволодінь різних форм господарств.

Хоча в країні законодавчо відновлена приватна власність на землю, та все ж трансформація земельних відносин ще не набула потрібної динаміки. Вільний ринок сільськогосподарських земель лише народжується. У зв'язку з цим виділено такі необхідні обмеження цього процесу, що регулюються державою:

- вимога обов'язкового використання землі під сільськогосподарське виробництво;
- обмеження на розміри ділянок і розпорядження землею, отриманою у власність;
- визначення кадастрових та інших методичних основ оцінки землі як товару і встановлення ціни на неї;
- відпрацьовування системи й механізму оренди землі.

На жаль, нинішнє земельне законодавство не забезпечує плавного безконфліктного ходу земельної реформи. Чинні правові норми відновлення власності у формі земельних часток обумовлюють дроблення земельних ділянок, а це за відсутності земельного ринку, невпорядкованості орендних відносин створює перешкоди для концентрації землеволодіння в оптимальних розмірах.

Перспективним напрямом удосконалення регулювання земельних відносин у сільському господарстві, спроможним забезпечити вирішення важливих та складних соціально-економічних проблем є застосування методології управління за цілями. Його вихідною передумовою виступає побудова ієрархії цілей з метою формування системи взаємопов'язаних цілей та завдань, які, кожне зокрема, мають відпрацьовані моделі вирішення.

Цілі – це бажані орієнтири розвитку. При їх формулюванні у сфері земельних відносин необхідно виходити із їх специфіки, яка полягає передусім в охопленні економічних, соціальних та екологічних аспектів, а також нерозривному зв'язку сільського господарства з іншими галузями АПК.

Розробка ієрархії цілей потребує обов'язкового застосування системного підходу. Системність означає взаємозв'язок та невіддільність цілей з огляду на забезпечення ними кожною зокрема певного індивідуалізованого внеску у досягнення загальної мети функціонування системи, без якого остання не існує як така. Іншою ознакою системності є попереднє передбачення і врахування при прийнятті певних управлінських рішень всіх можливих наслідків.

Ця характеристика особливо стосується сфери земельних відносин, які охоплюють не лише економічні, а й невіддільні від них соціальні та екологічні аспекти. Таким чином, ієрархія цілей – це система, яка представлена безпосередньо стратегічною метою розвитку земельних відносин та її декомпозицією до окремих завдань. Всі цілі та завдання повинні бути кількісно та якісно вираженими, мати конкретні строки виконання. Задля забезпечення наукової обґрунтованості цілей та завдань обов'язковими співвиконавцями формування системи цілей повинні виступати наукові заклади, які здійснюють дослідження різних аспектів земельних відносин.

В Україні будується соціально-орієнтована ринкова економіка, тому в ієрархії цілей розвитку суспільства головними мають бути соціальні та

екологічні цілі, а матеріальну основу досягнення цих груп цілей повинні утворювати економічні цілі.

Вважаємо за доцільне «дерево цілей» розвитку земельних відносин розподілити на три рівні – екологічні, економічні та соціальні.

Зазначена ієрархія цілей повинна слугувати відправною точкою побудови відповідної системи цілей розвитку конкретних сфер чи галузей економіки, зокрема і земельних відносин у сільському господарстві.

Чільне місце в «дереві цілей» займає стратегічна мета розвитку земельних відносин, досягнення якої забезпечить вирішення існуючих проблем у цій сфері. На нижчих рівнях вона спочатку структурується на окремі підсистеми, які за змістом є напрямками вирішення загальної проблеми, а потім останні деталізуються до окремих етапів та конкретних завдань.

У даний час існуюча галузева структура суб'єктів регулювання, як і здійснювані нею методи впливу на об'єкт, не відповідають сучасним вимогам і виступають стримуючим чинником ефективної реалізації цілей. З розвитком земельних відносин в ринкових умовах відбувається ускладнення вирішуваних проблем, залучення в них багатьох учасників та посилення інтенсивності взаємодії, збільшення обсягів робіт з координації, посилення складності організаційних зв'язків. Складність об'єкта регулювання потребує застосування адекватних йому структури органів, здатних застосовувати специфічні форми, методи, інструменти відповідно до конкретних умов.

Безсумнівно, в основу побудови організаційних структур слід покласти детально розроблену від стратегічних цілей до окремих завдань ієрархію цілей. Причому ці цілі повинні мати як якісні, так і кількісні характеристики. Однак, якщо керуватися тільки таким підходом, то сформована структура виявиться нереальною, відірваною від дійсних умов. Тому методологічно правильним буде застосування одночасно двох прийомів побудови організаційної структури: зверху – донизу (цілі-функції-органи) та знизу – догори (процедура прийняття рішень-функції-цілі) [14, с. 131].

Виходячи із системності цілей регулювання земельних відносин, системою має бути й сукупність органів, залучених до регулювання земельних відносин, адже правильно побудованій системі цілей необхідно сформувати адекватну систему відповідальності, за якої кожній головній цілі, цілям різних рівнів та окремим завданням відповідатимуть головна відповідальна особа, керівники міністерств, відомств, відділів, виконавці.

Забезпечення такої системності передбачає визначення чітких організаційних зв'язків як вертикальних (між органами різних рівнів), так і горизонтальних (між органами одного рівня регулювання). Загально визнаним є факт, що впорядкування організаційних зв'язків (організаційне регулювання) є комплексом заходів, що не потребує фінансових ресурсів, однак є неодмінною умовою ефективності регулювання.

Для кожної цілі нижчого рівня необхідно встановити конкретного виконавця в особі керівника певного міністерства, забезпечивши його чітко визначеними повноваженнями та відповідальністю. Разом з тим, на всіх рівнях, крім загальнодержавного, реалізація цілей має здійснюватися з урахуванням конкретних умов.

На нижньому рівні необхідно забезпечити більший вплив органів місцевого самоврядування, адже вони найбільше наближені до власників земельних ділянок та землекористувачів.

Особливої уваги в Україні вимагає активізація формування та функціонування органів самоорганізації населення. Перехід до децентралізації в ході реалізації адміністративної реформи потребує максимального залучення таких громадських утворень до процесів розробки та затвердження цілей і планування розвитку територіальних громад.

На нижніх рівнях виявляються відхилення, що потребують коригування підцілей, завдань та їх етапів. Для суб'єктів регулювання певного рівня інформація щодо об'єкта регулювання є більш повною та своєчасною, тоді як для суб'єктів регулювання вищого рівня вона є практично недоступною. У такому разі вимагається розробка альтернативних

шляхів досягнення цілі.

Для їх вирішення керівники повинні мати широкі повноваження, які б дозволяли варіювати методами та засобами для досягнення кінцевих цілей, а управлінські рішення повинні мати адаптивний (до конкретних умов) характер.

За умови виникнення потреби в коригуванні чи уточненні головної цілі певного рівня, вимагається узгодження не лише з координаційним органом цього рівня, а й з вищим рівнем управлінської вертикалі.

Іншим важливим напрямом удосконалення організаційного регулювання земельних відносин є створення спільної інформаційної бази для всіх учасників. Адже управлінські рішення, які приймаються на різних рівнях, мають ґрунтуватися на єдиній інформаційній основі та чітко регламентованій технології прийняття управлінських рішень.

Адекватність організаційного регулювання «дереву цілей» забезпечується шляхом формування прозорого і простого механізму прийняття управлінських рішень та визначення органів і посадових осіб, які залучаються до цих процесів.

Найбільш прийнятним для застосування у сфері земельних відносин (крім 1 та 2 рівнів) є партисипативне планування, сутність якого полягає у формуванні такого механізму прийняття управлінських рішень, за якого:

- керівники, які здійснюють планування своєї структурної одиниці, підпорядковані відповідному координаційному центру;
- керівник вищого рівня входить до складу координаційного центру нижчого рівня;
- підлеглі керівника входять до складу координаційного центру відповідного рівня;
- керівник середнього рівня є членом координаційного центру зазначеного рівня, а також вищого та нижчого;
- координаційний центр середнього рівня призначений для координування планів, розроблених підрозділом нижчого рівня та

узгодження планів нижчого та вищого рівнів [67, с. 100-105].

Внаслідок таких особливостей партисипативне управління дозволить врахувати інтереси всіх структурних елементів системи, адже найбільша ефективність координації забезпечується при самокоординації.

Логічним завершенням сучасного етапу реалізації земельної реформи в Україні, як вже зазначено вище, є формування повноцінного ринку сільськогосподарських земель, тобто визначення основних елементів функціонування сільськогосподарського земельного ринку в поєднанні із сучасним станом реформування земельних відносин (рис. 1.3).



Рис. 1.3. Схема основних елементів функціонування повноцінного ринку сільськогосподарських земель в Україні

Повноцінний ринок землі включає: по-перше, наявність земель сільськогосподарського призначення у ринковому обігу; по-друге, достатню кількість потенційних продавців і платоспроможних покупців, які можуть придбати землі сільськогосподарського призначення та мотивації їх виходу на ринок; по-третє, створення необхідної ринкової інфраструктури; по-четверте, сформованості системи ціноутворення на земельні ділянки сільськогосподарського призначення залежно від їх якості і місця розташування; по-п'яте, наявність організаційно-правового механізму укладення цивільно-правових земельних угод і становлення сільськогосподарського земельного ринку; по-шосте, чіткого державного контролю, управління та регулювання становлення ринку сільськогосподарських земель (рис.1.3).

Важливо об'єктивно оцінити і проаналізувати сучасний стан, тенденції і перспективи розвитку основних структурних елементів ринку земель сільськогосподарського призначення. Без цього неможливо чітко представити реальні організаційно-економічні контури моделі земельного ринку. Прогнозуючи розвиток ринкових земельних відносин, не можна виходити тільки із негативних реалій сьогодення, чи прагнути відразу створити ідеально розвинутий, цивілізований ринок сільськогосподарських земель.

У процесі поетапного становлення земельного ринку на кожній його стадії будуть вирішуватися чергові задачі і одночасно ліквідуватися допущені раніше прорахунки і помилки. Саме в цьому і полягає неминучість становлення ринку сільськогосподарських земель в Україні, елементи якого будуть поступово набувати більш цивілізованих форм.

Слід зазначити, що формування земельного ринку безпосередньо пов'язане із загальною сучасною системою розвитку ринкових відносин. А ринок сільськогосподарських земель поступово буде переймати уже існуючі риси вітчизняної економіки і спочатку знаходитиметься відносно далеко від оптимальної моделі.

Висновки до розділу 1

1. Існуюча організаційна схема регулювання земельних відносин у сільському господарстві України характеризується наявністю численних координаційних зв'язків, причому багато з них є недосконалими, нечіткими, неефективними, а то й не мають відпрацьованих механізмів реалізації.

2. В Україні поки що інтенсивно формуються нормативні акти, котрі є фундаментальним для земельних ринків розвинутих держав з впорядкованою економікою. Оборот землі неможливий без наявності чіткого, цілеспрямованого і дійового економічного механізму, як способу взаємозв'язку між різними економічними явищами, що забезпечать створення і належне функціонування ринку сільськогосподарських земель. Тому необхідно розробити економічний механізм розвитку земельного ринку, який на відповідній нормативно-правовій базі забезпечить належне формування ринкових земельних відносин в Україні.

3. Поступове впровадження ринкових важелів економічного механізму в сферу земельних відносин – складний, динамічний процес, розвиток якого залежить від вирішення багатьох задач і проблем. Економічний механізм формування ринку сільськогосподарських земель в Україні повинен передбачити подальше вдосконалення державного регулювання і управління земельних відносин в Україні економічними методами.

4. Успішна земельна реформа сприятиме виведенню земельних угод із тіньового сектору економіки в тому числі запобіганню спекуляції та наповненню місцевих бюджетів додатковими коштами; забезпечить створення нових конкурентоздатних сільськогосподарських підприємств; сприятиме підвищенню ефективності виробництва на земельних ділянках різної якості; створить умови для залучення інвестицій для вкладення передусім в угіддя кращої якості, які забезпечать отримання вищого доходу; надасть впевненості інвесторам у відсутності ризику вкладень.

РОЗДІЛ 2

СУЧАСНИЙ СТАН РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

2.1. Об'єктний склад та розподіл земельних ресурсів за категоріями сільськогосподарських виробників

Виробничі потужності сільського господарства безпосередньо залежать від наявності природних ресурсів: земельних, водних, кліматичних. І в першу чергу це стосується земельних ресурсів. Їх величина, склад, співвідношення визначаються, насамперед, географічним розташуванням країни, техніко-технологічним рівнем агровиробництва, а також потребами суспільства в продукції і продовольстві. В свою чергу питання раціональності використання земельних ресурсів можна розглядати в двох аспектах: співвідношення кількісно-якісного забезпечення та їх еколого-економічна ефективність. Маючи незадовільне забезпечення, рівень використання земельних ресурсів може бути досить високим (Ізраїль, Японія), в той час як володіючи їх значним потенціалом, його еколого-економічна та соціальна віддача є низькою (Україна, країни СНД). Пошук «золотої середини» між цими взаємопов'язаними та взаємозалежними процесами є надзвичайно важливим питанням, вирішення якого визначатиме подальший розвиток країни.

Найбільшою цінністю будь-якої держави, яка визначає її продовольчу безпеку та економічну незалежність є її земельні ресурси. Україна володіє унікальним природним даром – родючими чорноземами, причому в площі ріллі вони становлять 26,6 млн. га (рис. 2.1). За різними оцінками українські землі можуть прогодувати 150-500 млн. чол. населення [56, с. 122]. І це, звичайно, із врахуванням значного зниження природної родючості в останні десятиліття, а при її відновленні цю цифру можна сміливо збільшити в кратному розмірі. Проте володіючи значним біопродуктивним потенціалом,

споживання продуктів харчування по основних їх групах не відповідає встановленим раціональним медичним та санітарно-гігієнічним нормам. Насамперед, це стосується таких важливих їх видів як м'ясо та м'ясопродукти, молоко та молочні продукти та плодово-ягідна продукція. В світлі розв'язання глобальної продовольчої проблеми, наявність такого біопродуктивного потенціалу сільського господарства України відкриває перед ним в довгостроковій перспективі значні можливості в тому числі і для сільськогосподарських товаровиробників.

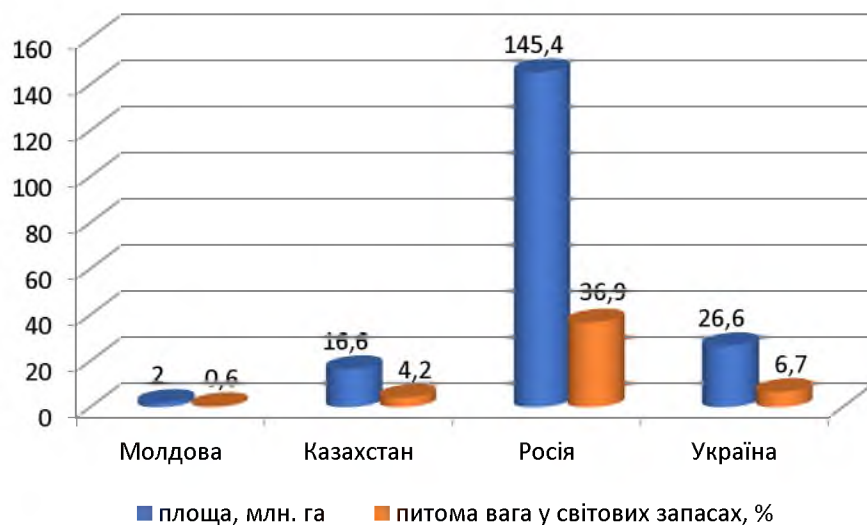


Рис. 2.1. Площа чорноземів в окремих країнах та їх питома вага в загальних світових запасах

Джерело: складено на основі [51]

Наявність кількісного і якісного складу земельних ресурсів має значний вплив на соціально-економічну, культурну, рекреаційну та інші сфери суспільного життя. Це передбачає потребу не лише збереження, а й підвищення їх родючості, що можливе лише за нового ведення сільськогосподарської практики.

Продовжуючи думку, зазначимо, що структура об'єктного потенціалу вітчизняного ринку землі є наслідком історично зумовленого рівня сільськогосподарської освоєності території України – в цілому по країні на сільськогосподарські угіддя припадає 41525,8 тис. га, що становить 70,9 % загальної площі земель. При цьому частка ріллі в їхньому складі досягає

78,1%. Використання угідь в сільськогосподарських підприємствах характеризується ще більшою інтенсивністю (рис. 2.2).



Рис. 2.2. Структура угідь сільськогосподарських підприємств в Україні
Джерело: [77]

Така структура угідь стала наслідком привабливості природного ресурсного потенціалу українських земель. Зокрема, дерново-підзолисті ґрунти, характерні для зони Полісся, становлять близько 11 % загальної площі суші, або майже 7 % орних земель. Поширені в зоні Лісостепу опідзолені ґрунти займають 15 % їх загальної площі та 12 % орних земель. На різні типи чорноземів, що домінують в ґрунтовому покриві Степу та Лісостепу України, припадає 55 % його земельної площі, що становить близько 73 % орних земель.

Станом 2018 р. в Україні налічувалося 41,5 млн га сільськогосподарських угідь, із них 32,5 млн га (78,3%) – ріллі. У користуванні сільськогосподарських підприємств знаходилося майже половина сільськогосподарських угідь країни – 20,4 млн га (49,2%), у тому числі 4,2 млн га (10,1%) у фермерських господарств. Площі земель, надані у власність і користування громадянам, становлять 15,9 млн га (38,4%). Сільськогосподарські угіддя, що входять до земель запасу та земель, не

наданих у власність і постійне користування в межах населених пунктів, займають понад 4,5 млн га (10,9%) (табл. 2.1).

Таблиця 2.1

Розподіл земель сільськогосподарського призначення в Україні за
власниками та землекористувачами (2018 р.)

Основні власники землі та землекористувачі	Сільськогосподарські землі					
	Всього		Сільськогосподарські угіддя		у т. ч. рілля	
	тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%
Сільськогосподарські підприємства	20653,2	48,3	20436	49,2	19185,8	59,0
У тому числі: недержавні сільськогосподарські підприємства	15430,5	36,1	15272	36,8	14389,7	44,2
державні сільськогосподарські підприємства	1001,5	2,3	958,8	2,3	795,8	2,4
фермерські господарства	4221,2	9,9	4205,2	10,1	4000,3	12,3
Громадяни, яким надані землі у власність і користування (без фермерських господарств)	15984	37,4	15958,2	38,4	11845,8	36,4
Лісогосподарські підприємства	147,9	0,3	140,2	0,3	35,2	0,1
Інші підприємства та установи	584	1,4	477,2	1,4	337,6	1,0
Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів (які не надані у тимчасове користування)	5375,4	12,6	4514,2	10,9	1121,1	3,4
Всього земель	42744,5	100	41525,8	100	32525,5	100

Джерело: [77]

У процесі реформування аграрного сектору відбувся перерозподіл сільськогосподарських угідь між різними категоріями землекористувачів. Якщо у 1990 р. в Україні із 42 млн га угідь сільськогосподарськими підприємствами використовувалося 38,7 млн га (92%), господарствами населення – 2,7 (6%), а іншими землекористувачами – 0,6 млн га (2%), то у 2014 р. їх частка становила відповідно 49; 38 і 13%, тобто значно збільшилась площа сільськогосподарських угідь у громадян та інших землекористувачів. Відповідно відбулися зміни і в перерозподілі площ орних земель.

Із земель, наданих у власність і користування громадян, 59,6% становлять ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, у тому числі 32,0% – земельні паї. Під господарства населення відведено 23,0%. Ділянки для будівництва й обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибні ділянки) займають 8,5%, для садівництва і городництва – 2,3% від загальної площі сільськогосподарських угідь, наданих у власність та користування громадянам (табл. 2.2).

Таблиця 2.2

Землі, які перебувають у власності та користуванні
громадян України (2018 р.)

За видами використання	Кількість, од.	Загальна площа					
		всього	%	У т. ч. сільськогосподарських			
				всього	%	із них	%
Громадяни, яким надані землі у власність і користування	25002705	15984,0	100	15958,2	100	11845,8	100
Із них							
Ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	2448417	9520,0	59,6	9504,3	59,6	7189,4	60,7
у т. ч. на земельних частках	1234134	5093,4	32,0	5088,8	32,0	4394,7	37,1
Особисті господарства	6669962	3685,9	23,0	3681,6	23,0	3319,6	28,0
Ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських споруд (присадибні ділянки)	10486124	1359,0	8,5	1358,8	8,5	1078,2	9,1
Ділянки для садівництва	2623557	187,7	1,2	187,6	1,2	30,5	0,3
Ділянки для дачного будівництва	44906	2,2	0,0	2,2	0,0	1,9	0,0
Ділянки для городництва	1450695	178,6	1,1	177,6	1,1	176,5	1,5
Ділянки для ведення несільськогосподарської підприємницької діяльності	149174	6,7	0,0	5,8	0,0	0,4	0,0
Ділянки для сінокошіння та випасання худоби	X	1043,9	6,5	1040,3	6,5	49,3	0,4

Джерело: [77]

Варто зазначити, що як за часів планової економіки – земля повністю перебувала у власності держави – так і з впровадженням ринкового типу

господарювання – домінування приватної власності – майже не вдалося реалізувати заходи щодо збереження та підвищення продуктивності земельних ресурсів на практичній площині. Подальший аналіз трансформації земельних відносин в сільському господарстві у їх еволюційному, революційному розвитку у співвідношенні зі станом природних ресурсів приводить до висновку, що у взаємодії людина-природа має бути точка дотику, через яку усвідомлюється зв'язок людини із природою, їх органічна єдність. В крупнотоварному виробництві людина виконує роль засобу виробництва і позбавлене такого зв'язку. Саме із появою крупнотоварного виробництва відбулося розімкнення живого контакту, трофічного ланцюга із біосферою, який виконували селянські господарства.

В сучасних умовах кардинальне зменшення угідь державної форми власності має вплив не лише в плані забезпечення балансу сил на ринку землі, а також у можливості контролю раціонального природокористування. Окремо слід сказати про агропромислові компанії, які на сьогодні контролюють значну площу сільськогосподарських угідь, котрі знаходяться у користуванні сільськогосподарських підприємств. Даний фактор несе значний ризик сталого землекористування, оскільки ці бізнесові структури повністю ігнорують елементарні правила ведення землеробства. По суті українські чорноземи перетворились на сировинний придатак для основних гравців агроглобалізації.

Високий рівень розораності території України почав формуватись ще у XVIII ст. внаслідок посиленого розвитку орного та підсічного землеробства. Причому останнє практикувалось на значній території Українського Полісся аж до кінця XIX ст. [44]. Можна із впевненістю сказати, що даний фактор зумовив появу двох явищ: перетворення України в житницю Європи та одночасно спровокував подальший розвиток тих екологічних проблем, які мали місце в кінці XIX – початку XX століття і розвиваються сьогодні в сільськогосподарському виробництві – пилові бури, посухи, вітрова та водна ерозія, порушення водозбору та висихання річок. Внаслідок цього

сформувались агроландшафти із порушеним або ж розірваним речовинно-енергетичним обміном, що має руйнівний вплив на рівень природного потенціалу.

На сьогодні вміст гумусу в ґрунті варіюється за природними зонами країни: якщо в зоні Полісся він становить лише 2,18 %, то в степовій зоні досягає максимального значення 3,46 %. Недотягування даних показників до їх оптимального значення, за іншими даними для лісостепової і степової зон він становить в межах 5-7 %, свідчить про значні втрати земельно-ресурсного потенціалу та біопродуктивності земельних угідь (рис. 2.3).

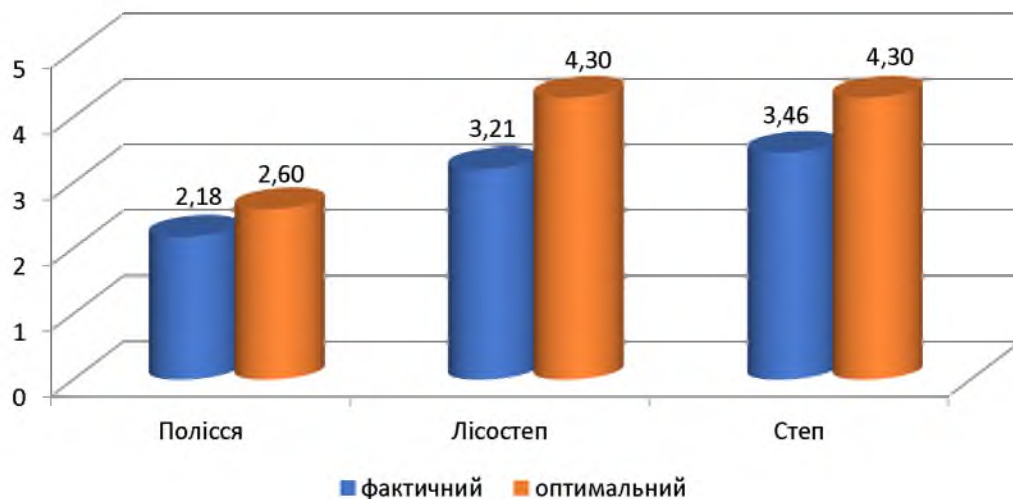


Рис. 2.3. Вміст гумусу в ґрунтах за природними зонами України, %*

Джерело: складено автором на основі [66, с. 86]

Оперуючи такими бажаними показниками, слід сказати, що ще близько 100 років тому вміст гумусу в ґрунтах України становив 8-10 і навіть 12 %. За даними спеціалістів зниження вмісту гумусу в ґрунті на 0,1% призводить до зниження урожайності зерна на 0,5 ц/га [58], що в масштабах країни вимірюється мільйонами тон недоотриманої продукції та втраченими можливостями забезпечення потреби населення країни в широкому асортименті продуктів харчування та створити потужну кормову базу для розвитку тваринництва.

За даними сільськогосподарської науки за період 1881-1991 рр. вміст гумусу в ґрунтах України зменшився із 4,2 до 3,2 % [58] і на сьогодні за результатами останнього агрохімічного дослідження він дорівнює 3,14 %, а за іншими даними 1,5-2,0 %. В розрізі областей диференціація за вмістом гумусу є доволі значною, про що свідчать наступні дані. До сільськогосподарських угідь із найвищим вмістом гумусу – понад 4,0 % – належать угіддя Харківської, Кіровоградської, Донецької, Луганської областей. Саме цим пояснюється і найвищий рівень розораності угідь цих регіонів, оскільки землекористувачі в особі агропромислових компаній прагнуть максимально використати земельно-ресурсний потенціал причому хижацьким способом. Землі із найменшим потенціалом біопродуктивності розташовані в зоні Полісся (Волинська, Житомирська, частина Київської, Чернігівської), а також фрагментарно у Львівській, Закарпатській та інших областях. Що важливо, процес дегуміфікації має стійку тенденцію до зростання і пов'язується, безперечно, із нераціональним підходом до сільськогосподарського землекористування. Його ж сучасний рівень – це практика виснаження земельних ресурсів та зниження їх природного потенціалу. В цьому контексті доречними є слова класика: «Якщо система землеробства призводить до втрат органічної речовини, збіднення ґрунту, розвитку водної та вітрової ерозії – таку систему треба міняти на іншу, яка не дає означених негативних наслідків» [56, с. 125].

Використовуючи донедавна суто традиційний економічний підхід, не можна узгодити одночасне підвищення родючості сільськогосподарських угідь та збереження балансу в природній системі, якою є сільське господарство. Лише в поєднанні природного та економічного підходів можливе вирішення даної проблеми.

2.2. Особливості використання земельних ресурсів: орендні відносини та організація землекористування

Принципове значення для розвитку земельних відносин має положення, що суб'єкт виробничої діяльності необов'язково повинен бути власником усіх використовуваних ресурсів. Слід погодитися з висловлюванням, що з позицій створення високої мотивації до ефективного господарювання на землі не так вже й важливо, хто конкретно вважається її власником – той, хто на ній працює, держава, місцеві органи влади чи приватник-власник. Дане висловлювання аж ніяк не заперечує необхідності розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, оскільки ринок у першу чергу розглядається як інструмент економічного обігу земель, а не стимулятор ефективності їх використання. Водночас воно обґрунтовує винятково важливе місце, яке займає в економічному обігу сільськогосподарських угідь оренда.

Оренда (від лат. *arrendare* – віддавати в наймання) – це правовідносини економічних агентів, коли орендодавець (наймодавець) надає орендареві (наймачу) за плату в тимчасове володіння і користування певне майно. Продукція й доходи (за вирахуванням орендної плати), отримані орендарем в результаті використання орендованого майна, є його власністю.

Світ визнає оренду землі як одну з найважливіших складових земельних відносин. Вона має тривалу історію і багатий досвід. Однак в СРСР оренда землі в районах суцільної колективізації була скасована в 1930 році, а в 1937 році заборонена взагалі. Причини такого кроку суто політичні, адже не допускався будь-який відступ від принципів аграрного землекористування, визначених тодішньою владою.

Однак те, що є прогресивним, рано чи пізно знайде своє місце в господарському механізмі. Перші елементи відновлення орендних відносин в Радянському Союзі з'явилися у 80-ті роки минулого століття. Це були внутрішньогосподарські орендні відносини в колгоспах. Далеко не все в їх функціонуванні було досконалим, оскільки орендар (селянин чи група селян) повністю залежав від орендодавця – господарства, яке у свою чергу мало досить обмежену самостійність в економічних діях. Порівняно часто навколо

орендних відносин складалася напружена соціально-психологічна ситуація, зокрема через елементарні заздрощі, пов'язані з рівнем заробітку орендарів.

Коли після проголошення суверенності України уряд розпочав аграрну реформу, що зумовила появу сільськогосподарських підприємств, створених на приватній основі, коли відбулося реформування майнових відносин власності, персоніфікація колективного надбання кількох поколінь колгоспників, оренда землі стала об'єктивною необхідністю. Виникла потреба підвести під неї правову основу, й у жовтні 1998 року було прийнято Закон України «Про оренду землі», до якого згодом були внесені зміни.

Закон визначає оренду землі як засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. Її об'єктом можуть бути земельні ділянки, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб України, територіальних громад, сіл, селищ, міст (комунальній власності), держави. Якщо це передбачено договором, то одночасно зі здачею в оренду земельної ділянки об'єктами оренди можуть бути розташовані на ній насадження, будівлі, споруди, водойми.

Орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи України, у власності яких перебувають земельні ділянки. Якщо земельні ділянки перебувають 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.

Орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою. Орендувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть юридичні особи, установчими документами яких передбачено здійснення цього виду діяльності, а також фізичні особи, які мають необхідну кваліфікацію або досвід роботи в сільському господарстві.

Виходячи з положень закону, в Україні можна виділити дві основні форми оренди земель сільськогосподарського призначення. При першій орендарем виступає корпоративне підприємство. Дана форма визначає засади розвитку великотоварного сільськогосподарського виробництва.

При другій формі орендар – фізична особа (селянська сім'я). Мета оренди – виробництво сільськогосподарської продукції для особистих потреб чи здійснення підприємницької діяльності окремою селянською сім'єю. Щодо підприємницької діяльності, така форма оренди сприяє розвитку фермерських господарств сімейного типу, зміцненню фермерства як складової частини системи аграрного виробництва.

Питання про переваги та недоліки оренди землі порівняно з варіантами її придбання зарубіжними авторами розглядається досить детально. За інших рівних умов більшість людей віддали б перевагу володіти чимось, аніж орендувати. Набагато легше позичити гроші, маючи в якості застави землю, ніж інші види виробничих фондів. Часто як основний недолік оренди відзначається незахищеність орендарів. Аналогічні висловлювання можна зустріти й у публікаціях українських економістів-аграрників, коли вони розглядають переваги трудової приватної власності на землю.

Очевидно, що при високих цінах на землю оренда збільшує можливості фермерів розширити виробництво. Разом з тим, що суттєво, статус власника – господаря землі не сприяє вищій ефективності її використання порівняно з орендою.

Варто відзначити, що в останні роки в земельному праві розвинутих країн переваги все більше розподіляються на користь орендарів. Для забезпечення довгострокових орендних прав в окремих країнах встановлюються мінімальні терміни оренди: у Нідерландах – 6 років, у Бельгії і Франції – 12, в Італії – 15, в Японії – 20, у Данії – 30 років. У Великобританії такий термін не передбачений, але обумовлено, що лендлорд не може перервати оренду, якщо орендар не порушує умов контракту й успішно господарює. В окремих випадках визначається верхня межа

орендної плати чи її стандартний розмір, якого повинні дотримуватись сторони. Водночас визнається, що баланс між інтересами орендарів і землевласників знайти важко. Орендодавцям потрібна впевненість в отриманні достатньо високих доходів і можливість за певних обставин забрати свої землі назад.

Такі ринкові операції, як купівля-продаж та оренда земельних ділянок, є центральними в усій системі земельних відносин. Вони визначають можливість і доцільність здійснення інших операцій економічного обігу земель сільськогосподарського призначення. Так, без існування повноцінного ринку землі немає сенсу вести мову про її іпотеку. Часто, отримавши в спадщину чи подарунок землю (земельну частку), новий власник не має можливості організувати ефективне її використання, а тому потребує її продати чи здати в оренду. Міна землі може використовуватись в доповнення до операцій купівлі-продажу з метою оптимізації розмірів та конфігурації земельних ділянок.

Характерною особливістю обігу землі в Україні є припинення окремими власниками земельних паїв відносин з одним орендарем (підприємством) і передача їх в оренду іншому. В міру поширення таких операцій можна буде вести мову про формування ринку оренди землі, який може стати одним з важливих елементів системи земельних відносин у нашій країні.

З переходом України на початку 90-х років ХХ ст. наслідком ринкових трансформацій в аграрному секторі стало подолання державної монополії на землю, роздержавлення сільськогосподарських підприємств (радгоспів і колгоспів) з подальшим формуванням господарських структур ринкового спрямування. Таким чином, у країні поступово створювались передумови для запровадження ринкового обігу земель та формування вторинного ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення. На початок 2018 р. у приватній власності перебувало 31 млн га, або 74,7% сільськогосподарських угідь країни. Створено і функціонує близько 47,5 тис. агроформувань

ринкового типу, 6,8 млн громадян стали власниками земельних паїв.

Частка земель державної власності становить 25,2%. Незважаючи на те, що Конституцією України закріплено лише три форми власності – приватну, державну та комунальну, незначні площі сільськогосподарських угідь (17,4 тис. га) дотепер знаходяться у колективній власності.

Із набранням чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012 р. № 5245-УІ землі державної й комунальної власності вважаються розмежованими. У 2018 р. у комунальній власності налічувалося 13,0 тис. га сільськогосподарських угідь або 0,03 % (рис. 2.4), в той час як у приватній власності зосереджено 74,7 %, а в державній – 25,2 % всіх сільськогосподарських угідь. Отже, фактично процес розмежування земель державної й комунальної власності ще не завершено. За експертними оцінками, площа цих земель має бути більшою, як мінімум, у 300 разів [3]. Якщо існуючі темпи розмежування зберігатимуться й надалі, то для його завершення знадобиться століття.



Рис. 2.4. Структура сільськогосподарських угідь України за формами власності (2018) р.

Джерело: [77]

Реформування земельних відносин зумовило перерозподіл земель не лише за формами власності, а й за категоріями господарств. Так, 2018 р.

порівняно з 1990 р. зменшилася площа угідь у користуванні сільськогосподарських підприємств і збільшилась у господарствах населення.

На переконання провідних вітчизняних науковців, земельні відносини у сільському господарстві мають розвиватися переважно на орендних засадах, як складової ринку земель, з поступовим формуванням повноцінного ринкового обігу земельних ділянок.

Необхідно ще раз зазначити, що поширеною формою землекористування у країнах Європейського Союзу є оренда. Країни ЄС між собою досить відрізняються кількістю угод на ринку оренди. Зокрема, сільськогосподарські підприємства Словаччини та Чехії ведуть господарську діяльність переважно на орендованих землях, частка яких у загальному розмірі землекористування перевищує 90%. Фермерські господарства Франції, Бельгії, Німеччини та Естонії мають близько 60% орендованих земель, Великобританії – понад 40% [19]. Найменша частка орендованих земель в Ірландії, Данії, Фінляндії та Австрії – до 30% (табл. 2.3). У більшості країн ЄС частка орендованих сільськогосподарських угідь у загальній площі сільськогосподарського землекористування має тенденцію до збільшення [19].

Таблиця 2.3

Частка власних і орендованих земель фермерами ЄС (% до загальної площі сільськогосподарських земель)

Країна	Власні землі, %	Орендовані землі, %	Країна	Власні землі, %	Орендовані землі, %
Данія	76	24	Швеція	56	44
Польща	72	28	Естонія	38	62
Австрія	71	29	Німеччина	32	68
Іспанія	67	33	Бельгія	25	75
Італія	63	37	Франція	16	84
Нідерланди	62	38	Чехія	9	91
Великобританія	59	41	Словаччина	4	96

Джерело: [77]

Орендні земельні відносини в європейських країнах є об'єктом цивільного права, що визначає основні засади державного регулювання оренди в сільському господарстві. Характер державного регулювання інституту оренди землі визначається як національними особливостями, так і більш загальними факторами, такими як землезабезпеченість і прагнення зберегти землю в ефективних господарів. Аграрна політика окремих країн передбачає заходи щодо недопущення зосередження в одних руках занадто великих земельних масивів. Досить часто невід'ємною умовою для отримання права оренди або права придбання земельної ділянки є вимога, щоб орендар або покупець був місцевим жителем, мав професійну підготовку, досвід роботи і необхідний капітал для ефективного використання земель, які він набуває у власність (користування) [19].

Нині сільськогосподарські підприємства України ведуть господарську діяльність переважно на орендованих землях, частка яких у їх загальному землекористуванні перевищує 92%. У попередні роки договори оренди в основному укладались із тими господарствами, де отримано земельний пай. Проте нині ця тенденція змінилася. Сьогодні близько 52% договорів оренди в Україні було укладено з іншими суб'єктами господарювання, створеними у результаті ринкових трансформацій (рис. 2.5).



Рис. 2.5. Структура укладених договорів оренди землі в Україні (за суб'єктним складом)

Джерело: [77]

З 7 квітня 2015 р. набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12.02.2015 р. № 191-VIII, яким встановлено мінімальний термін оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства на рівні 7 років.

Слід зазначити, що від цього нововведення ситуація на ринку оренди кардинально не змінилася, особливо, що стосується строків оренди. На сьогодні терміни договорів оренди різні, але здебільшого їх укладають на 6-10 років, тобто переважає середньострокова оренда (майже 46%). Зростає частка довгострокової оренди – понад 10 років (15%). Поступово скорочується кількість договорів, укладених строком до 5 років. Майже не укладаються договори оренди, укладених строком на 1-3 роки (3%) [27, с. 69].

Починаючи з 2015 року орендна плата повинна була б справлятися виключно у грошовій формі. Проте, за згодою сторін розрахунки щодо орендної плати за землю можуть здійснюватися у натуральній формі. Згідно з новою редакцією статті 22 Закону України «Про оренду земель» розрахунок у натуральній формі має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати.

На перших етапах запровадження інституту оренди земель серед інших виникли проблеми, пов'язані із завищенням цін на продукцію, яку видавали в рахунок орендної плати. Однак, через різні обставини дану проблему частково вдалося врегулювати. Деякою мірою цьому сприяло введення підвищеного коефіцієнта податку з доходів фізичних осіб, який сплачується з орендної плати. Так, визначаючи базу оподаткування при нарахуванні орендної плати у натуральній формі до доходу, що підлягає оподаткуванню за ставкою 15%, застосовується так званий «натуральний» коефіцієнт, розмір якого становить 1,176471. Таким чином, завищуючи ціни на продукцію та

послуги, орендар, який є податковим агентом орендодавця щодо доходу від оренди земельного паю, зобов'язує себе сплачувати вищий розмір податку (який, на відміну від орендної плати, утримується і зараховується до бюджету у грошовій формі).

Другим, не менш важливим чинником поліпшення форм і умов розрахунків з орендної плати є конкуренція на ринку оренди та формування взаємовигідних відносин між орендарем та орендодавцем.

Однак, незважаючи на позитивні зрушення щодо виплати орендної плати, трапляються випадки, коли в рахунок орендних платежів видають продукцію низької якості.

У цілому можна констатувати, що орендні земельні відносини, з одного боку, мають важливе значення для соціального захисту громадян, а з іншого – для ведення стабільного сільськогосподарського виробництва. Господарська діяльність сучасних сільськогосподарських підприємств, що базується на оренді, сприяє підвищенню ефективності сільськогосподарського виробництва. Завдяки функціонуванню механізму оренди земель відбувається активний розвиток підприємницької діяльності в аграрному секторі. Сформовано підприємства ринкового типу, активізувалися процеси вертикальної інтеграції, що в сукупності сприяє забезпеченню продовольчої безпеки держави та нарощуванню експортного потенціалу аграрної продукції й сировини.

Основними проблемними питаннями у сфері орендних земельних відносин, що потребують подальших наукових досліджень, нині залишаються: удосконалення конкурентного орендного середовища серед потенційних орендарів земель сільськогосподарського призначення; правове урегулювання обмежень щодо розмірів орендованих земель інтегрованими агроструктурами; організаційно-правове урегулювання внесення змін до договорів оренди земель у зв'язку з індексацією нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення; запровадження механізму дострокового припинення договору оренди землі з ініціативи

орендодавця; правове врегулювання перегляду в договорі оренди розміру орендної плати за землі, що перебувають у власності фізичних осіб; розв'язання проблем щодо монополізації оренди землі з боку орендарів, заниження орендної плати, затримки її виплати; урахування економічної складової при нарахуванні орендних платежів за земельні паї, оскільки її ігнорування призводить до невідповідності між розвитком виробництва та розміром орендної плати. Значна частина високоприбуткових підприємств виплачує нижчу орендну плату, ніж підприємства з меншими доходами. З огляду на зміни в системі реєстрації прав на земельні ділянки (перехід від Держземагентства до Укрдержреєстру повноважень щодо реєстрації прав на земельні ділянки, похідних від права власності) додалася ще одна проблема – зволікання з реєстрацією договорів оренди та їх перереєстрацією.

У процесі широкомасштабних економічних і земельних перетворень, реорганізації території і виробництва, перерозподілу земель першочергового значення набуває організація використання земель – землеустрій, який забезпечує перехід до земельного ладу з якісно новими формами господарювання, землеволодіння і землекористування.

У процесі землеустрою формуються організаційно-територіальні умови для розвитку, раціонального використання продуктивних сил і вдосконалення виробничих відносин. Це свідчить про те, що землеустрою як складовій частині суспільного способу виробництва притаманні соціально-економічний характер, а субстанція його ефективності полягає у суспільному виробництві. Отже, як відмічають Л.Я.Новаковський, А.М.Третяк, Д.С.Добряк [65;73; 77], землеустрій повинен мати державний характер і повинен бути головним важелем держави у здійсненні земельних перетворень.

Вплив державного характеру землеустрою шляхом здійснення землевпорядних робіт на стан земельних відносин проявляється через такі основні положення:

- 1) землеустрій є головним механізмом формування землеволодінь і

землекористувань. Без його проведення, без здійснення відповідних землевпорядних робіт (складання проекту, його розгляду, погодження, затвердження, відведенні землі в натурі, видачі правовстановлюючого документа) не дозволяється використовувати землю. Землеустрій є головною умовою організації використання земель;

2) за рахунок землеустрою взаємо узгоджуються виробництво і територія, тобто здійснюється територіальна організація виробництва, в процесі якої, враховуючи родючість ґрунтів, місце розташування земель, обґрунтування видів економічної діяльності (спеціалізації господарства), організовується територія шляхом проведення землевпорядних робіт;

3) при землеустрої створюються оптимальні організаційно-територіальні умови землеволодіння і землекористування, що має важливе значення на стадії формування об'єктів нової земельної власності.

Разом з тим, як і будь-який процес, землеустрою, землевпорядному процесу мають бути притаманні певні закономірності та принципи як на державному, так і на регіональному рівнях. До основних принципів землеустрою на регіональному рівні належать:

1) пріоритет природоохоронного і сільськогосподарського землеволодіння та землекористування;

2) максимальне врахування природних, еколого-господарських властивостей території й екологічної стійкості окремих її частин при вирішенні виробничих завдань, тобто забезпечення еколого-ландшафтного підходу до використання території;

3) першочергове вирішення природоохоронних завдань;

4) обов'язкове дотримання норм законодавства;

5) комплексний характер організації території та виробництва;

6) забезпечення стабільності землекористування.

Якісно новий характер земельних перетворень висунув перед землеустроєм завдання, спрямовані на розбудову нового земельного ладу та формування відповідної земельної політики держави.

До основних недоліків практичного виконання землевпорядних робіт, пов'язаних із передачею земельних ділянок у приватну власність громадянам у Київській області, слід віднести наступні:

1) часто не враховується організація території, яка була раніше передбачена проектами землеустрою;

2) в окремих випадках в технічній документації з оформлення державних актів земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) формуються з дрібних земельних ділянок різної якості, що стане наслідком неефективного використання території;

3) при формуванні земельних ділянок деградовані та непридатні за якістю ґрунтів угіддя не виділяються в масиви земель спільної власності. Не вносяться пропозиції щодо консервації малопродуктивних і деградованих земель;

4) у значній кількості випадків частина сільськогосподарських угідь спільної власності, які селяни відмовляються подрібнювати, при оформленні державних актів (сади, зрошувані землі) не включаються до персоніфікованих земель, про що не робиться певна відмітка в державних актах і не приймаються відповідні рішення органами виконавчої влади;

5) незважаючи на невідкладну потребу, при виконанні землевпорядних робіт не формуються громадські пасовища для населених пунктів, виходячи із відповідних обґрунтувань, за рахунок не лише земель запасу та резервного фонду, але й з урахуванням частини угідь, що персоніфікуються;

6) не вирішуються питання щодо прав на землі колишньої колективної власності, які не розпайовувалися, проте і не належать до "земель загального користування", насамперед це стави, ліси, господарські двори;

7) не завжди визначаються й не враховуються обмеження щодо використання земельних ділянок.

Отже, у формуванні механізму оренди сільськогосподарських земель в

Україні вирішені далеко не всі питання. Необхідно здійснити значний обсяг робіт з утворення цивілізованого ринку земель, причому, спрогнозуємо, і після початку його функціонування залишатиметься потреба в уточненні окремих аспектів. Формування та вдосконалення механізмів оренди й ринку землі повинно враховувати регіональні відмінності в системі землекористування, зумовлені як природними чинниками, так і результатами реалізації аграрної реформи.

2.3. Оцінка ефективності використання земельних угідь

В процесі сільськогосподарського природокористування вирішуються два важко узгоджених та однакового важливих завдання – збереження екологічної стабільності агроєкосистеми та отримання необхідної кількості продовольчої продукції. Панування ідеології споживання, в контексті підвищення продуктивності земельних угідь, робить неможливим застосування в широких масштабах альтернативних природозберігаючих систем землеробства. І це проблема не лише нашої, але й інших країн світу. Якщо розглядати даний аспект на енергетично-речовинному рівні, то в останньому випадку це звучить наступним чином: використання земельних ресурсів забезпечує потреби людини в необхідній кількості енергетичних одиниць для забезпечення своєї життєдіяльності. На сьогоднішній процес характеризується зниженням ефективності використання земельних ресурсів.

Насамперед визначимо групу показників інтенсивного використання земельних ресурсів в аграрному секторі країни. Як видно з даних табл. 2.4, досягнуті значення значно перевищують оптимальний рівень. Перш за все, надзвичайно високий ступінь господарського освоєння території (68,8 %), Аналогічні показники в інших країнах світу становлять: у Франції (41,9 %), ФРН (32,5 %), США (26,5 %), Англії (28 %).

Рівень розораності також перевищує оптимальні норми (умовно-сприятливим є рівень розораності в межах 25-60 %, сприятливим – менше 25 %).

Показники інтенсивності використання земельних ресурсів в сільському господарстві України, %

Культури	Роки		
	2016	2017	2018
1	2	3	4
Ступінь господарського використання землі	68,8	68,8	68,8
Рівень розораності	78,1	78,0	78,1
Ступінь меліорованості	12,3	12,3	12,0
Питома вага інтенсивних культур у площі сільськогосподарських угідь	38,0	39,3	37,2

Джерело: [27]

В загальному виробництво валової продукції сільського господарства засвідчує її зростання у всіх категоріях господарств: в сільськогосподарських підприємствах – із 403,2 млрд грн до 438,0 млрд грн, у фермерських господарствах – із 64,3 млрд грн до 73,2 млрд грн та господарствах населення – із 231,2 млрд грн до 233,3 млрд грн (рис. 2.6).

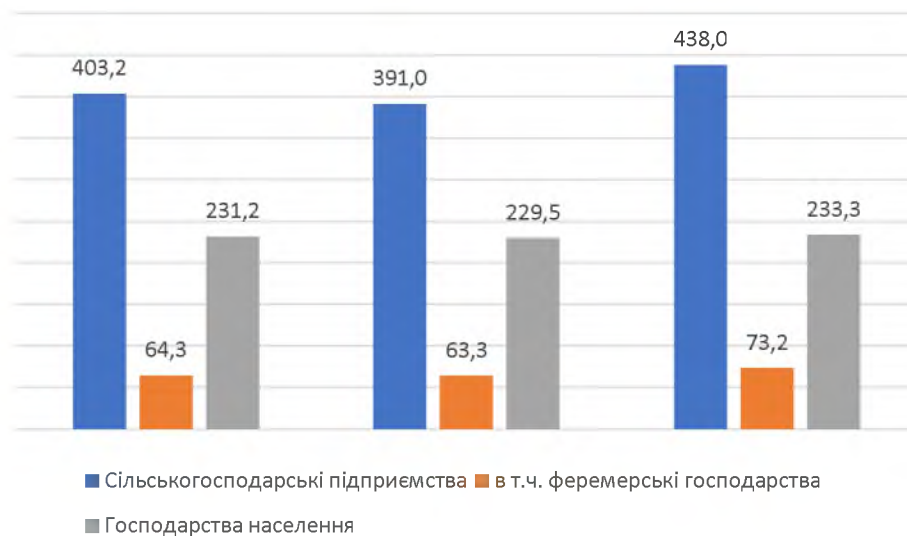


Рис. 2.6. Динаміка виробництва валової продукції сільського господарства в за категоріями господарств в Україні, млрд грн (у постійних цінах 2016 р.).

Джерело: [27]

Рівень господарського використання земель за інших рівних умов (кількість населення, технологічний уклад) характеризує рівень та тип

відтворення природного потенціалу сільського господарства. Для вітчизняної агросфери він може бути визначений як звужений тип відтворення.

Економічна ефективність використання земельних ресурсів в силу багатовидового залучення виробничих ресурсів та багатоасортиментного виробництва сільськогосподарської продукції вимірюється сукупністю показників, які групуються в натуральні та вартісні. Одним із найважливіших натуральних показників використання земельних ресурсів є рівень урожайності сільськогосподарських культур. Протягом останніх років господарства всіх категорій домоглися підвищення урожайності майже всіх культур, за винятком цукрових буряків і картоплі. Особливо це стосується зернових та зернобобових, соняшнику, які належать до групи експортно-орієнтованих культур. Якщо провести порівняльний аналіз урожайності за підприємствами в цілому, фермерськими господарствами і господарствами населення, то перші дві категорії товаровиробників переважають господарства населення за урожайністю за всіма видами культур, крім плодівих і ягідних, рівень якої в господарствах населення у 2018 р. мав найвищий показник – 136,4 ц/га (табл. 2.5).

Таблиця 2.5

Динаміка урожайності основних сільськогосподарських культур за категоріями господарств в Україні, ц/га

Культури	2016	2017	2018
1	2	3	4
Господарства усіх категорій			
Культури зернові та зернобобові	46,1	42,5	47,4
Буряк цукровий фабричний	481,5	474,9	508,5
Соняшник	22,4	20,2	23,0
Картопля	165,8	167,8	170,5
Культури овочеві	210,5	207,9	214,3
Культури плодіві та ягідні	101,9	103,1	128,4
Підприємства			
Культури зернові та зернобобові	50,0	45,6	52,2
Буряк цукровий фабричний	494,0	484,1	518,8
Соняшник	23,5	21,3	24,1
Картопля	212,1	238,4	252,0
Культури овочеві	382,7	435,3	427,4
Культури плодіві та ягідні	72,5	64,9	106,2

1	2	3	4
у т.ч. фермерські господарства			
Культури зернові та зернобобові	39,2	37,1	41,1
Буряк цукровий фабричний	486,4	499,1	538,5
Соняшник	21,2	18,8	21,9
Картопля	182,6	189,2	207,0
Культури овочеві	307,9	348,4	330,9
Культури плодові та ягідні	91,3	69,4	112,9
Господарства населення			
Культури зернові та зернобобові	35,7	34,6	34,4
Буряк цукровий фабричний	319,1	335,5	361,9
Соняшник	17,2	15,2	18,0
Картопля	165,0	166,8	169,4
Культури овочеві	196,1	191,0	197,7
Культури плодові та ягідні	112,2	116,4	136,4

Джерело: [71]

Забезпечення високих показників продуктивності угідь забезпечується внесенням достатньої кількості мінеральних та органічних добрив згідно науково-обґрунтованих норм. Протягом 2016-2018 рр. спостерігається збільшення внесення мінеральних добрив. У розрахунку на 1 га посівної площі у 2018 р. було внесено 134 кг мінеральних добрив, а питома вага удобреної площі становила 91,0 %. Донедавна роль мінеральних добрив в підвищенні родючості ґрунту не викликала сумніву і розглядалась позитивно. Однак виникнення екологічних проблем та їх дослідження показали суттєву роль хімічних добрив в дегуміфікації ґрунту, що зумовлює руйнування гумусових речовин і має руйнівну дію на життєдіяльність мікроорганізмів ґрунту.

Таблиця 2.6

Внесення мінеральних та органічних добрив у підприємствах України

Культури	2016	2017	2018
1	2	3	4
Мінеральні добрива (у поживних речовинах)			
Внесено під урожай звітного року, тис.т	1728,9	2028,1	2150,6
азотних (N)	1197,4	1365,3	1404,9
фосфорних (P ₂ O ₅)	287,0	363,4	410,3
калійних (K ₂ O)	244,5	299,4	335,4

Продовження табл. 2.6

1	2	3	4
Внесено під посіви сільськогосподарських культур, тис.т	1724,4	2023,8	2147,4
Удобрена площа, тис.га	15637,9	16472,3	16079,3
Частка удобреної площі, %	87	89	91
Внесено на 1 га, кг			
удобреної площі	110	123	134
посівної площі	96	110	121
Органічні добрива			
Внесено під урожай звітного року, тис.т	9162,9	9273,9	10674,7
Внесено під посіви сільськогосподарських культур, тис.т	9132,5	9250,3	10643,6
Удобрена площа, тис.га	476,3	503,6	779,1
Частка удобреної площі, %	2,6	2,7	4,4
Внесено на 1 га, т			
удобреної площі	19,2	18,3	13,7
посівної площі	0,5	0,5	0,6

Джерело: [57]

Однією із ознак технологічного підходу в аграрній сфері є підвищення інтенсивності використання земельних ресурсів за рахунок ведення в оборот значних площ високоінтенсивних культур: кукурудзи, цукрових буряків, овочів, картоплі, соняшнику та ін. Протягом 2016-2018 рр. площа цих культур дещо збільшилася (табл. 2.7).

З економічної точки зору йде просте викачування біопродуктивності шляхом гіперексплуатації земельних ресурсів, з екологічної – знищення природного потенціалу сільського господарства через використання резервів природної родючості, яка була створена попередньою еволюцією біосфери та виснаження землі.

Таблиця 2.7

Динаміка посівних площ основних сільськогосподарських культур за категоріями господарств в Україні, тис. га

Культури	2016	2017	2018
1	2	3	4
Господарства усіх категорій			
Культури зернові та зернобобові	14337,1	14560,3	14794,1
Буряк цукровий фабричний	291,1	313,6	274,7
Соняшник	6086,7	6060,7	6166,5

Продовження табл.2.7

1	2	3	4
Картопля	1311,6	1323,2	1319,9
Культури овочеві	447,1	446,3	440,3
Культури плодові та ягідні	196,7	198,5	200,0
Підприємства			
Культури зернові та зернобобові	10397,6	10509,7	10740,6
Буряк цукровий фабричний	270,2	294,1	256,7
Соняшник	4981,4	4980,6	5068,7
Картопля	21,8	17,8	16,2
Культури овочеві	34,3	30,6	31,3
Культури плодові та ягідні	51,0	51,2	52,2
у т.ч. фермерські господарства			
Культури зернові та зернобобові	2264,7	2341,7	2458,9
Буряк цукровий фабричний	20,1	21,9	17,8
Соняшник	1247,3	1255,7	1284,5
Картопля	6,4	5,8	5,7
Культури овочеві	9,7	7,7	7,6
Культури плодові та ягідні	10,3	10,7	12,0
Господарства населення			
Культури зернові та зернобобові	3939,5	4050,6	4053,5
Буряк цукровий фабричний	20,9	19,5	18,0
Соняшник	1105,3	1080,1	1097,8
Картопля	1289,8	1305,4	1303,7
Культури овочеві	412,8	415,7	409,0
Культури плодові та ягідні	145,7	147,3	147,8

Джерело: [60]

Як раніше зазначалося землезабезпеченість в певній мірі визначає обсяги та економічну ефективність виробництва. Зростання даного показника в раціональних межах може сприяти збільшенню виробництва сільськогосподарської продукції, ефективному використанню сучасної техніки, інноваційних технологій. При надмірному укрупненні землекористування це призводить до зниження продуктивності (ефект масштабності виробництва) внаслідок ускладнення організації та управління виробництвом, що сумується у зростанні витрат.

За останні два десятиліття в усіх категоріях господарств значно збільшилися площі орних земель, що не обробляються. У господарський оборот (площі посівів і чистих парів) залучено 28 млн га, або 86,3% від площі ріллі (рис. 2.7).



Рис. 2.7. Використання орних земель в Україні

Джерело: [36]

Причини того, що 4,4 млн га ріллі в Україні не залучені до господарського використання, різні. Зокрема, орієнтовно понад 2,2 млн га орних земель, що не обробляються, це дефльовані й еродовані землі (змиті) та землі із крутизною схилів 50° і більше, їх частка у площі орних земель країни становить 6,8%. По регіонах вона коливається від 0,8% у Чернігівській області до 27,2% – у Чернівецькій. Фактично ці площі не придатні для обробітку, тому їх необхідно вилучити з орних земель і перевести до інших категорій угідь, зокрема під залуження та залісення. Близько 240 тис. га займають перелоги, які фактично є орними землями, але з певних причин тимчасово (більше року) не зайняті під посівами сільськогосподарських культур або чистими парами.

У поліських районах ситуація дещо інша. Із загальної кількості розпайованих земель 47% не передані в оренду та не приєднані до особистого селянського господарства. Господарська діяльність на них здебільшого не ведеться. Основними причинами є відсутність або невисокий рівень затребуваності цих земель, що зумовлено низькою родючістю ґрунтів, підвищеною їх кислотністю, забрудненістю значної території радіоактивними речовинами тощо. Частина земель використовується без

належного документального оформлення, що суттєвостворює дані офіційної статистики.

Для визначення реального стану земель, які обліковуються як орні, але фактично не залучені до господарського обороту та з'ясування терміну, протягом якого вони не обробляються, необхідно провести інвентаризацію земель сільськогосподарського призначення, що дасть змогу в подальшому розробити заходи щодо раціонального їх використання та охорони. Доцільно опрацювати механізм відчуження непридатних до використання розпайованих сільськогосподарських земель для подальшого проведення їх залісення, залуження, відведення для рекреаційних цілей тощо.

В Україні нині налічується декілька мільйонів господарств населення. Значна їх частина орієнтується на виробництво товарної продукції, поставляє її на внутрішній ринок у великих обсягах і тим самим суттєво впливає на формування цін на окремі харчові продукти. Крім того, у багатьох населених пунктах, навіть регіонах, особистий сектор стає важливою сферою самозайнятості для населення, джерелом доходів сільських домогосподарств.

Понад 1,2 млн особистих селянських господарств за рахунок земельних паїв збільшили розміри землекористувань до 4 га і більше. Зазначимо, що це середній розмір фермерського господарства у багатьох європейських країнах (Греція, Іспанія, Португалія). Вони обробляють 6,4 млн га сільськогосподарських угідь, утримують 66% загального поголів'я великої рогатої худоби, 50% свиней, 85% овець та кіз і 43% птиці. Виробляють майже половину сільськогосподарської продукції, у т. ч. 97% картоплі, 86 – овочів, 38 – м'яса (живою вагою), 76 – молока, 36 – яєць, 85 – вовни і 98% меду.

Характерною особливістю розвитку цього сегмента аграрного ринку є те, що нарощування обсягів виробництва сільськогосподарської продукції відбувається без залучення значних інвестицій, кредитних ресурсів і бюджетної підтримки. Однак розвиток особистих селянських господарств зазнає певних труднощів. По-перше, ці господарства надто малі за розміром,

по-друге, використовують переважно фізичну працю. Лише незначна їх частина трансформується у товарні сімейні господарства. Через невеликі розміри землекористувань практично унеможлиблюється застосування сучасних прогресивних технологій і техніки, особливо в рослинництві, що значно знижує рівень ефективності господарювання.

Одним із негативних еколого-економічних проявів сучасного сільського господарства є висока розораність сільськогосподарських угідь, яка для сільськогосподарських підприємств становить близько 94%. У господарствах населення показник розораності угідь значно нижчий – в межах 74%. Слід відмітити, що господарства населення мають більшу частку екологостабілізуючих угідь, ніж підприємства корпоративного сектору. Так, у в структурі сільськогосподарських угідь господарств населення сіножаті й пасовища займають близько 20 %, багаторічні насадження – близько 4%, тоді як у сільськогосподарських підприємствах їх частка у чотири рази менша і становить лише 5,1 та 0,9% відповідно.

До негативних екологічних проявів слід віднести і масове нехтування сільськогосподарськими товаровиробниками науково обґрунтованих сівозмін та поширення монокультури. Так, частка соняшнику в структурі посівних площ корпоративного сектору досягла 20,6%, фермерських господарств - 26,5%. Оскільки допустимі нормативи періодичності вирощування соняшнику на одному і тому ж полі становлять не менше ніж сім років, частка цієї культури у структурі посівних площ не повинна перевищувати 15%.

Зважаючи на особливості технології вирощування, навряд чи може бути суттєво підвищена в особистих селянських господарствах урожайність зернових та цукрових буряків. Згортання виробництва ними продукції тваринництва пов'язуємо з відносним зниженням економічної та соціальної ефективності її виробництва в господарствах населення. Це зниження – об'єктивний процес, і він засвідчує необхідність реалізації програм розвитку тваринництва у сільськогосподарських підприємствах.

Висновки до розділу 2

1. Структура об'єктного потенціалу вітчизняного ринку землі є наслідком історично зумовленого рівня сільськогосподарської освоєності території України –загалом в державі на сільськогосподарські угіддя припадає 41525,8 тис. га, що становить 70,9 % загальної площі земель. При цьому частка ріллі в їхньому складі досягає 78,1%. Використання угідь в сільськогосподарських підприємствах характеризується ще більшою інтенсивністю. Існуючий кількісний і якісний склад земельних ресурсів має значний вплив на соціально-економічну, культурну, рекреаційну та інші сфери суспільного життя.

2. У процесі реформування аграрного сектору відбувся перерозподіл сільськогосподарських угідь між різними категоріями землекористувачів. Якщо у 1990 р. в Україні із 42 млн га угідь сільськогосподарськими підприємствами використовувалося 38,7 млн га (92%), господарствами населення – 2,7 (6%), а іншими землекористувачами – 0,6 млн га (2%), то у 2018 р. їх частка становила відповідно 49; 38 і 13%, тобто значно збільшилась площа сільськогосподарських угідь у громадян та інших землекористувачів. Відповідно відбулися зміни і в перерозподілі площ орних земель.

3. Варто зазначити, що як за часів планової економіки – земля повністю перебувала у власності держави – так і з впровадженням ринкового типу господарювання – домінування приватної власності – майже не вдалося реалізувати заходи щодо збереження та підвищення продуктивності земельних ресурсів на практичній площині.

4. В сучасних умовах кардинальне зменшення угідь державної форми власності має вплив не лише в плані забезпечення балансу сил на ринку землі, а також у можливості контролю раціонального природокористування. Окремо слід сказати про агропромислові компанії, які на сьогодні контролюють значну площу сільськогосподарських угідь, котрі знаходяться у користуванні сільськогосподарських підприємств. Даний фактор несе

значний ризик сталого землекористування, оскільки ці бізнесові структури повністю ігнорують елементарні правила ведення землеробства. По суті українські чорноземи перетворились на сировинний придатак для основних гравців агроглобалізації.

5. Однією із ознак технологічного підходу в аграрній сфері є підвищення інтенсивності використання земельних ресурсів за рахунок ведення в оборот значних площ високоінтенсивних культур: кукурудзи, цукрових буряків, овочів, картоплі, соняшнику та ін. Протягом 2016-2018 рр. площа цих культур дещо збільшилася (табл. 2.6). З економічної точки зору йде просте викачування біопродуктивності шляхом гіперексплуатації земельних ресурсів, з екологічної – знищення природного потенціалу сільського господарства через використання резервів природної родючості, яка була створена попередньою еволюцією біосфери та виснаження землі.

РОЗДІЛ 3

ПЕРСПЕКТИВИ І НАПРЯМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ

3.1. Напрями розвитку земельних відносин в умовах формування ринку землі

Формування конкретного власника і користувача землі було одним з принципів завдань земельної реформи в Україні, і послідовними етапами її реалізації стала ліквідація державної монополії на землю та паювання угідь в сільськогосподарських підприємствах.

Землеволодіння здійснює власник землі. Відповідні відносини визначають право юридичної чи фізичної особи на певну земельну ділянку. Аграрне землекористування слід трактувати як встановлений законом або традиціями порядок використання землі в сільськогосподарському виробництві. Відносини розпорядження можна вважати проміжними між землеволодінням і землекористуванням. Вони передбачають право передавати іншим особам окремі повноваження або саме право власності в цілому. Їх зміст залежить від визначеного законодавством чи двосторонніми угодами розподілу прав і обов'язків між суб'єктами земельних відносин.

Реалізація прав власності проявляється в економічному обігу землі, який визначають як процес перерозподілу земельної власності на засадах товарно-грошових і правових відносин. Слід підкреслити, що залучення в ефективний обіг земельно-ресурсного потенціалу не тільки є необхідною умовою для розвитку системи аграрного виробництва, а й розглядається як пріоритетний напрям соціально-економічного розвитку країни в цілому.

Операції, через які здійснюється економічний обіг земель сільськогосподарського призначення, можна поділити на ринкові та цивільно-правові (рис. 3.1). Ринкові передбачають визначення ціни земельної ділянки чи плати за її користування. Перехід права власності на об'єкт операції чи права користування ним супроводжується реальною чи умовною

(у випадку міни) фінансовою операцією, результатом якої є отримання власником певної економічної вигоди.

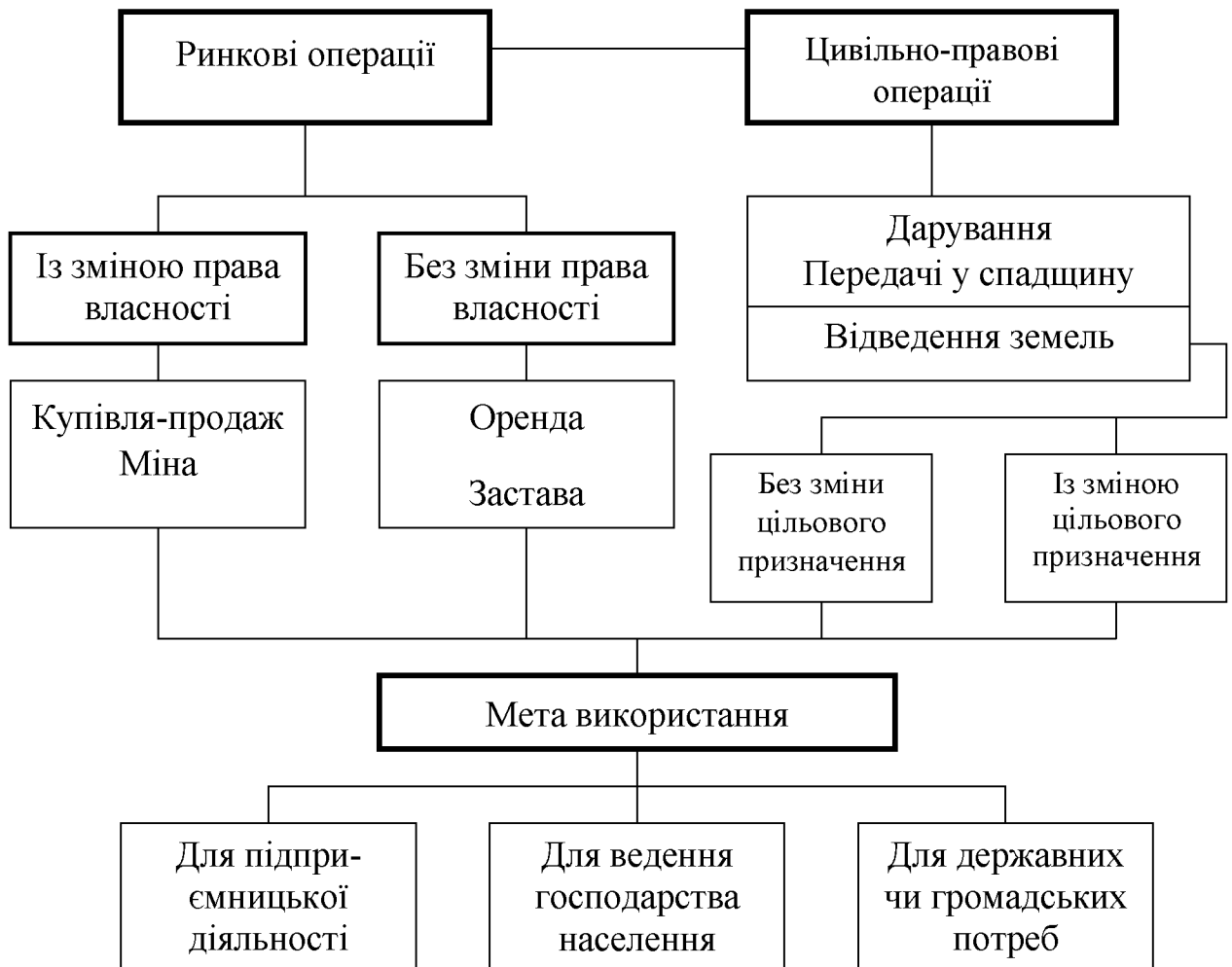


Рис. 3.1. Схема економічного обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні

Джерело: [9; 10; 54]

У системі економічного обігу земель мають місце й операції відведення із зміною їх цільового призначення. Зокрема, угіддя виводяться з сільськогосподарського обігу – під забудову, для задоволення певних державних чи громадських потреб, трансформуються з екологічних причин тощо. Надалі зміна цільового використання земель сільськогосподарського призначення здійснюватиметься й на засадах ринкових операцій.

До цього часу громадяни України могли набути права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення на підставі: дарування, прийняття спадщини, виділення в натурі (на місцевості) належного їм

земельного паю, приватизації ділянок, що були раніше надані їм у користування безоплатною передачею із земель державної власності (земель запасу), тобто внаслідок цивільно-правових операцій. З ринкових операцій набула поширення оренда сільськогосподарських угідь. Та повноцінний економічний обіг цього ресурсу стане можливим лише після 2021 р. – створення ринку землі, функціонування якого передбачає можливість здійснення купівлі-продажу ділянок.

Як уже зазначалося, курс на розвиток ринкових відносин у сфері аграрного землекористування формувався в середовищі складних дискусій та політичного протистояння. Проблеми довкола цього питання не зняті й досі, і термін мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення подовжено до кінця 2020 року. Аргументи такого рішення: у країні не створена відповідна інфраструктура, був відсутній окремий закон про ринок землі, де були б виписані правила його функціонування (а необхідність таких правил стосовно земель сільськогосподарського призначення ні в кого не викликає сумніву).

Однак стосовно остаточного становлення ринку земель сільськогосподарського призначення мова йде лише про тимчасовий мораторій. Сам курс на його створення задекларований досить чітко й достатньою мірою аргументований. Серед основних аргументів – той факт, що не може бути вилучений з ринкового обігу один з базових ресурсів, а «повноцінна ринкова економіка вимагає, щоб усі без винятку засоби виробництва були товаром».

Інший аргумент: ринок землі є необхідною умовою для розвитку аграрної іпотеки. За оцінкою міжнародних фінансових організацій, вартість земель сільськогосподарського призначення в нашій країні оцінюється в 40 млрд. доларів [54, с. 29]. Якщо б до системи іпотечного кредитування було залучено 10% угідь при обсязі позики в 75% від вартості об'єкта застави, це означало б збільшення потенціалу фінансування аграрного сектора на 3 млрд. доларів.

Необхідність розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення закладена в суті економічних реформ, впливає з того стану земельних відносин, який сформувався внаслідок реалізації аграрної реформи. Створення ринку землі є логічним наслідком існування приватної власності на землю. В умовах, що склалися, відмова від створення повноцінного земельного ринку вимагала б радикальної корекції економічного і політичного курсу країни, завдала б величезного удару її міжнародному іміджу.

У ст. 41 Конституції України зазначено, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю. У даний час значна частина земельних паїв належить пенсіонерам або їх спадкоємцям, які не мають жодного відношення до аграрного виробництва і не бажають отримувати плату за оренду паїв у натуральній формі, що нині переважає. Тому відсутність ринку землі, як сьогодні аргументується, більшою мірою порушує соціальні інтереси значної частини сільського населення, ніж цим інтересам завдавала б шкоди наявність такого ринку, про що наголошують його противники.

Звичайно, не слід нехтувати застереженнями про ймовірність скупки земельних паїв за безцінь – до 10 тис. га на одну особу. Сільський пенсіонер повинен мати можливість покласти на депозит достатньо велику суму, отриману від проданого паю. Такі зауваження слушні, і вони повинні бути враховані при подальшому визначенні правил функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Правила, що накладають обмеження на операції купівлі-продажу сільськогосподарських земель досить поширені у світовій практиці. Їх аналіз дозволяє зробити висновок, що можна знайти адекватну відповідь на побоювання щодо спекуляцій землею. У Франції, Нідерландах, Бельгії, наприклад, першочергове право купівлі землі надано орендарям ділянок. В Італії земля, що продається, повинна бути запропонована перш за все сусідам. Часто як пріоритетні покупці виступають держава чи

муніципалітети. Це робиться з метою оптимізації розмірів землеволодіння, збереження угідь в аграрному виробництві. Придбавши землю, держава згодом перепродує її тому фермеру, який відчуває найбільшу потребу в розширенні виробництва. Подібна практика існує в Німеччині, Франції, Норвегії.

Одним з найпоширеніших прийомів державного регулювання ринку землі є встановлення до землевласника певних кваліфікаційних вимог. У Швеції, зокрема, право на володіння землею надається тільки особі, яка має сільськогосподарську освіту, досконало володіє основами агротехніки і ветеринарії, добре знає економіку, вмє керувати автомобілем і трактором, розуміється на механізації. У Франції претендент на придбання землі повинен мати досвід сільськогосподарської діяльності не менше трьох років або диплом про вищу освіту. У Данії покупець землі серед інших умов повинен виконати й таку, як зобов'язання прожити на придбаній фермі не менше восьми років.

Досить актуальним для України є питання про можливість придбання земель іноземними власниками. У нашій країні чинний Земельний кодекс забороняє придбання ними земель сільськогосподарського призначення. Така ж норма діє в окремих провінціях Канади. Правові обмеження (але не повна заборона) на подібні операції діють в Японії, 17 штатах США, інших країнах. Та все ж іноземна власність на сільськогосподарські угіддя не є рідкістю в розвинутих країнах. Законодавство країн Євросоюзу надає однакові права громадянам усіх країн-учасниць, у тому числі на придбання землі. Однак з прийняттям в ЄС нових членів було передбачено перехідний період, впродовж якого компанії з країн ЄС не зможуть купувати землі сільськогосподарського призначення в країнах – нових членах. Для Угорщини і Чехії, зокрема, визначено 7-річний перехідний період, для Польщі – 12-річний.

Не є особливо актуальною для країн з розвинутою ринковою економікою проблема штучного заниження ціни землі. За цим у певній мірі

стежать державні органи, оскільки від відповідних операцій надходить мито в державну скарбницю. Продавець землі також прагнучиме отримати якомога вищу компенсацію. Водночас, як відомо, земельний ринок є одним із найвужчих ринків в економіці, адже щорічно в обороті перебуває 1-3% сільськогосподарських земель. Обмеженість угод впливає на різке коливання цін при окремих операціях з продажу земель.

Невелика активність є характерною особливістю ринку землі, що відображається в особливій взаємодії попиту і пропозиції. Це є причиною індивідуального ціноутворення і обмежує здатність саморегулювання ринку. Обмеженість операцій може стати причиною й відносно низької ліквідності землі порівняно з іншими товарами.

Таким чином, подальша доля аграрних перетворень в Україні залежить від економічного механізму формування моделі земельного ринку, яка б відповідала інтересам всього суспільства в цілому, перш за все сільським товаровиробникам і усім селянам. Процес реформування земельних відносин став одним із найскладніших і найболючіших проблем. Проте в цьому немає нічого дивного з огляду на історію вирішення земельного питання як у нашій країні, так і в інших країнах світу.

Нині Україна багато в чому повертається до проблем, що мали місце в минулому. Проте «старі» проблеми постають тепер у складнішому вигляді і вирішуватись вони повинні на принципово новій основі, за інших соціально-економічних умов і неодмінно з урахуванням історичного досвіду.

Зараз відбувається перерозподіл землі між новими власниками. Сільськогосподарські угіддя поступово переходять до рук тих, хто ефективно на них господарює. Без розшарування селянства, виявлення справжніх господарів неможливо пройти трансформацію земельних відносин. Від самих селян залежить, яким чином вони будуть розпоряджатися своїми земельними частками (паями), як зможуть проявити себе в нових ринково орієнтованих умовах, реалізувати свій потенціал і проявити ініціативу. Задача реформування земельних відносин в наш час, полягає в тому, щоб зробити

процес концентрації землі в руках ефективних господарів менш болючішим і соціально орієнтованим. У зв'язку з цим зрозуміло, що не можна вирішити проблему введення сільськогосподарських земель в ринковий обіг без врахування інтересів більшості селян, розчиняючи її в загальній масі питань становлення ринку землі.

Становлення ефективного сільськогосподарського ринку в нашій державі слід починати з трансформації суспільної думки, зміни психологічного ставлення людей до приватної власності на землю, торговельних операцій з нею. Недостатньо просто визнати приватну власність на землі сільськогосподарського призначення, встановивши її вартість. Головне щоб люди усвідомили, що вони є власниками землі, що можуть її здавати в оренду, використовувати для ринкових цілей і, зрештою, продавати [78,с.101].

Корінна причина зміни менталітету всіх суб'єктів нових форм власності і господарювання на землі полягає в їх підприємливій сутності. Адже всі вони працюють не заради виживання і задоволення особистих потреб, а з метою отримання максимального прибутку і примноження приватної власності, орієнтуючись на підприємницький успіх.

Для підприємливих власників цивілізований ринок сільськогосподарських земель необхідний так як і купівля-продаж сільськогосподарської техніки, господарського реманенту, будівельних матеріалів тощо. Вони повинні мати можливість вільно придбати (а не тільки орендувати) земельну ділянку, яка в господарському відношенні їх цікавить.

Законодавчо регульований, економічно обґрунтований ринок земель сільськогосподарського призначення не може бути відокремленим із загальної системи ринкових земельних відносин.

Чисто спекулятивні угоди на ринку сільськогосподарських земель в Сполучених Штатах Америки, за оцінкою спеціалістів, не перевищують 3-4% угод. Така ситуація обумовлена:

1. Відсутністю сприятливих економічних умов для спекуляції сільськогосподарськими угіддями внаслідок встановленого державного обмеження на використання земель сільськогосподарського призначення для інших потреб.

2. Високою капіталомісткістю фермерського виробництва.

3. Надвиробництвом сільськогосподарської продукції.

4. Відносно низькою прибутковістю фермерських господарств і наявність більш прибуткових сфер вкладення капіталу, порівняно з сільськогосподарськими землями [67,с.20].

Крім цього світова практика відпрацювала ще деякі механізми державного регулювання і припинення цього негативного явища, а саме: обмеженням максимальних розмірів земельних площ, що переходять у власність; встановленням суворої відповідальності за порушення земельного законодавства; введенням високого оподаткування на короткострокове і, навпаки, зменшення податку на доходи при довгостроковому володінні землею тощо.

Водночас і самі приватні власники користуються правом продажу землі надто обережно й консервативно. Не виправдовуються побоювання, що земля буде переходити з рук в руки тільки тому, що існує право продажу. У США фермери щорічно продають не більше 4% загальної площі сільськогосподарських земель, які перебувають у їх власності.

Отже, на земельному ринку незалежно від того, що продається право власності на землю чи право користування землею мають місце спекулятивні, незаконні угоди. Як свідчить практика країн з розвиненою економікою, зокрема США, існуюча кількість спекулятивних угод значного впливу на ринок сільськогосподарських земель не справляє.

Регулювання процесу застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення повинно бути обумовлено в законодавчому порядку, де обов'язково буде встановлено термін

перебування землі у власності банків і способи її переходу до ефективніших власників.

Ще одним аргументом, який виправдовує заборону продажу землі є побоювання, що сільськогосподарські угіддя будуть використовуватись не за призначенням. Звичайно, землі сільськогосподарського призначення навколо великих міст, чи важливих автомагістралей дуже цікаві з огляду подальшого перепрофілювання під будівництво котеджів, промислових об'єктів, придорожніх кафе тощо. Сюди відносяться, перш за все, землі дефіцитні не за родючістю, а за місцем розташування. Площі таких земель, порівняно з усім фондом сільгоспугідь незначні. Тому, очевидно, що на ці цілі може бути виділено не більше 2-3% аграрного земельного фонду, саме того, який використовується на низькому агротехнічному рівні.

Як і будь-яке явище, ринок сільськогосподарських земель, проходить у своєму розвитку стадії виникнення, формування і зрілості. Виникнення належить до формального періоду існування і полягає в суперечливості стану, тобто явище виникає лише в епізодичних формах, не маючи власних законів розвитку [67, с.21]. Наприклад, в умовах командно-адміністративної економіки було заборонено продавати землю. Але відомо, що при купівлі-продажу хати (особистої власності) її ціна залежала не тільки від самої будівлі, а й від розміру присадибної ділянки та якості ґрунту. Стадія формування починається з процесів роздержавлення і приватизації землі.

Становлення ринку сільськогосподарських земель передбачає поступовий, організований і не стихійний хід. Еволюційний шлях розвитку земельного ринку означає, що його основні елементи будуть формуватися повільно і послідовно, в декілька етапів. Це можливо за умови підпорядкування всіх земельних перетворень кінцевій меті – створення регульованого державою ринку всіх категорій земель, що узгоджує інтереси різних власників землі, виробників сільськогосподарської продукції і суспільства в цілому.

Важливим є визначення основних елементів функціонування сільськогосподарського земельного ринку в поєднанні із сучасним станом реформування земельних відносин. Повноцінний ринок землі включає: по-перше, наявність земель сільськогосподарського призначення у ринковому обігу; по-друге, достатню кількість потенційних продавців і платоспроможних покупців, які можуть придбати землі сільськогосподарського призначення та мотивації їх виходу на ринок; по-третє, створення необхідної ринкової інфраструктури; по-четверте, сформованості системи ціноутворення на земельні ділянки сільськогосподарського призначення залежно від їх якості і місця розташування; по-п'яте, наявність організаційно-правового механізму укладення цивільно-правових земельних угод і становлення сільськогосподарського земельного ринку; по-шосте, чіткого державного контролю, управління та регулювання становлення ринку сільськогосподарських земель.

Важливо також об'єктивно оцінити і проаналізувати сучасний стан, тенденції і перспективи розвитку основних структурних елементів ринку земель сільськогосподарського призначення. Без цього неможливо чітко представити реальні організаційно-економічні контури моделі земельного ринку. Прогнозуючи розвиток ринкових земельних відносин, не можна виходити тільки із негативних реалій сьогодення, чи прагнути відразу створити ідеально розвинутий, цивілізований ринок сільськогосподарських земель.

У процесі поетапного становлення земельного ринку на кожній його стадії будуть вирішуватися чергові задачі і одночасно ліквідовуватися допущені раніше прорахунки і помилки. Саме в цьому і полягає неминучість становлення ринку сільськогосподарських земель, елементи якого будуть поступово набувати більш цивілізованих форм.

Потенційними покупцями земель сільськогосподарського призначення є фізичні особи, що займаються виробництвом сільгосппродукції, власники

селянських господарств та нових агроформувань ринкового типу. Мотивація виходу покупців на земельний ринок зводиться до наступного: безпосереднє особисте використання, отримання доходу (прибутку), престижність та задоволення почуття гордості від володіння землею.

Враховуючи вищезазначені особливості земельних відносин та становище сільського населення можна стверджувати, що для еволюції приватної власності на земельні частки (паї) характерне тяготіння до колективного володіння, господарського використання і управління приватними паями. Це зумовлене не традиційним колективним обробітком землі, а перш за все неспроможністю більшості нових приватних власників організувати і вести самостійно приватне господарство. Причини відмови від індивідуального приватного землекористування криються у несприятливому віковому складі власників земельних паїв, відсутності матеріально-фінансової бази, пристосованості виробничої інфраструктури та організації сільськогосподарських угідь для ведення крупного товарного виробництва з високим рівнем механізації технологічних процесів, недостатнім розвитком сфери обслуговування сільгоспвиробництва.

Загострення сучасної економічної кризи значно ускладнює розвиток нових приватних сільськогосподарських підприємств і пошук можливостей для реалізації свого економічного потенціалу. А саме прибуткові підприємства будуть основними покупцями сільськогосподарських земель. Купуючи земельну ділянку, покупець орієнтується, в першу чергу, на майбутній потенційний дохід від використання даної земельної ділянки за прямим її призначенням. Отже, рентабельність виробництва визначає економічні мотиви придбання і виробничого використання земель сільськогосподарського призначення.

Тому відродження аграрного сектору економіки, як і становлення цивілізованого регульованого ринку сільськогосподарських земель значною мірою залежить від розвитку різних форм господарювання на землі,

спроможності нових власників організувати ефективне й прибуткове виробництво.

Будь-який ринок не може існувати й функціонувати без державного регулювання. Кожне суспільство спрямовує свої зусилля на те, щоб мати такі важелі регулювання ринку, які, зберігаючи все його позитивне, дали б змогу нейтралізувати властиві йому руйнівні сили. У деяких випадках подібне регулювання обмежується виданням регламентуючих правил, що стимулюють конкуренцію і забороняють її обмеження. В інших – регулювання ринку полягає в детальній організації його функціонування. Нарешті, існують випадки, коли регулювання ринку передбачає таке втручання держави, в результаті якого його функціонування обмежене певними рамками і відбувається під жорстким державним контролем. Саме до таких ринків і відноситься ринок сільськогосподарських земель.

Регульований земельний ринок – це ринок на який держава, перш за все, впливає економічними регуляторами, тобто, за допомогою бюджетної, податкової, цінової, кредитної та іншої економічної політики. Крім економічного застосовують правове (законодавче) і адміністративне регулювання. А також регулятори, які поєднують економічні, адміністративні і правові методи спрямовані на інституційне перетворення форми земельної власності і форми користування землею.

У сукупності перераховані регулятори утворюють систему державного регулювання земельних відносин в Україні.

В умовах багатоукладності економіки повернення до державного регулювання – це не обмеження інтересів і свобод підприємництва, а навпаки – дотримання свобод і інтересів в рамках об'єктивних законів розвитку. Державне регулювання становлення ринку сільськогосподарських земель повинно проводитись у відповідності з інтересами українського народу в цілому і селянства зокрема, а не підпорядковуватись вимогам ринку.

3.2. Вдосконалення економічного регулювання використання земельних ресурсів

Використання земельних ресурсів в аграрній сфері є багатоаспектним процесом, участь у якому беруть різні еколого-економічні чинники. Результати праці тут залежать від дієвості економічного механізму раціонального використання сільськогосподарських угідь.

Платність землі – найважливіший елемент нової системи економічного регулювання земельних відносин і, передусім найближчого функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. Однією з основних причин неефективного використання землі в сільському господарстві, високої землеємності в містобудуванні й промисловості була безкоштовність землекористування в державі. Це зумовило, з одного боку, масове нераціональне землекористування, появу занедбаних територій, а з іншого – штучний дефіцит землі для бажаючих одержати її під ведення фермерського господарства, особистого селянського господарства, садівництва тощо.

Розвиток ринкового механізму, підприємницької діяльності диктує необхідність корінної переміни у ставленні до землі як до природного ресурсу. Податкове регулювання земельних відносин повинне створювати такі умови, коли було б не вигідно мати невикористовувані землі або ж погано їх використовувати.

Характеристика земельних ресурсів у цій системі економічного регулювання земельних відносин повинна також обов'язкововраховуватись. До недавнього часу земля оцінювалась у відносних показниках: балах, умовних кадастрових гектарах, коефіцієнтах тощо. Однак таку оцінку складно включати безпосередньо в економічні розрахунки. Тепер, згідно з Методикою грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України, визначається грошова оцінка сільськогосподарських угідь.

В основу визначення грошової оцінки земель було покладено рентний дохід на вирощуванні зернових культур, які в структурі посівів займають найбільшу частку і вирощуються практично на всіх землях. Цей дохід створюється за рахунок якості ґрунтів і сільськогосподарської праці. Його розмір залежить від якості і місця розташування земельних ділянок та інтенсивності виробництва. Він включає диференціальну ренту I, яка утворюється під дією родючості ґрунту і місця розташування земельної ділянки, та диференціальну ренту II, яка створюється за рахунок інтенсифікації використання земель.

У методиці також зазначено, що, окрім диференціального доходу, в сільському господарстві створюється абсолютний рентний дохід. Загальний рентний дохід визначається як сума диференціального і рентного доходів.

Грошова оцінка земель визначається розміром щорічно одержуваного рентного доходу з урахуванням строку його капіталізації. Останній залежить від розміру відсоткової ставки за користування кредитом. При терміні капіталізації в 33 роки, це відповідає 3%-вій платі за користування кредитом. Отже, грошова оцінка земель є добутком річного рентного доходу і терміну його капіталізації.

З метою запобігання впливу інфляційних процесів на результат оцінки методикою передбачено обчислення рентного доходу в натуральних показниках (центнерах зерна), що дає змогу визначити грошову оцінку земель як за внутрішніми поточними, так і світовими цінами на зерно, а також, у разі необхідності здійснювати її індексацію.

Грошова оцінка земель здійснена із залученням науково-дослідних установ і організацій, які займаються дослідженнями питань оцінки і використання земельних ресурсів. Згідно з методикою грошову оцінку здійснено окремо щодо орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами. Обчислено також середньозважений показник грошової оцінки сільськогосподарських угідь.

Виходячи з цього, грошову оцінку сільськогосподарських угідь слід вважати одним із ключових регулятивних інструментів, що використовується у сфері аграрного виробництва. Вона має досить широке практичне застосування (рис. 3.2). Потрібно відзначити, що в одних випадках цей інструмент застосовується протягом тривалого часу й досить ефективно, в інших – його потенційні можливості досі повністю не проявилися, ще в інших – принцип використання належним чином не обґрунтований.



Рис. 3.2. Функції грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в системі економічного регулювання земельних відносин.

Джерело: [67]

Важливою функцією грошової оцінки сільськогосподарських угідь є відображення величини ресурсного потенціалу підприємства, що їх використовує. Вартість угідь повинна враховуватись у статутному фонді підприємства – господарського товариства, виробничого кооперативу, спільного підприємства тощо. Це питання рано чи пізно буде остаточно врегульоване, що викличе певні зміни у системі економічних відносин.

Вартість землі повинна враховуватись при визначенні внеску окремих засновників у статутний фонд і впливати тим самим на визначення їх ролі у керівництві підприємством. Збільшення статутного фонду призведе до збільшення власного капіталу підприємства, а отже, до поліпшення показників його фінансової стійкості. Це у свою чергу впливатиме на ставлення до підприємства зі сторони кредиторів та потенційних інвесторів.

Одночасно із включенням вартості землі у статутний фонд повинна бути збільшена балансова вартість основних засобів. Внаслідок цього відбудуться зміни у структурі активів підприємства, зменшаться показники їх оборотності. Придбані земельні ділянки будуть обліковані у вартості основних засобів за ціною їх придбання, а для відображення вартості земельних паїв, що є власністю засновників підприємства, використовуватиметься грошова оцінка, обчислена за чинною методикою її визначення.

До встановлення системи ринкових цін на землі сільськогосподарського призначення, що використовуватимуться в операціях їх купівлі-продажу, грошова оцінка угідь поки що залишатиметься основним фінансовим інструментом, який регулює їх обіг. Так, вартість земельного паю використовується для визначення державного мита в операціях успадкування і дарування, що здійснюються, зважаючи на похилий вік більшості власників паїв, досить інтенсивно.

Серед розпайованих сільськогосподарських угідь значні площі займають низькопродуктивні та еродовані орні землі, що їх варто було б трансформувати у природні кормові угіддя чи навіть перевести в категорію несільськогосподарських угідь. У даний час такі ділянки землі нерідко взагалі не використовуються сільськогосподарськими підприємствами через складне економічне становище останніх, а якщо трансформувати їх у інший вид угідь, будуть порушено інтереси власників земельних паїв. Тому останні повинні отримати відповідну компенсацію, і для визначення її розміру слід враховувати грошову оцінку угідь.

Досить складним є питання про визначення ринкової ціни сільськогосподарських угідь. Її встановлення, на нашу думку, повинно здійснюватись за участю спеціалізованого експертного бюро. Бюро визначатиме експертну грошову оцінку, якавикористовуватиметься при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельної ділянки. Розрив між ринковою ціною і грошовою оцінкою сільськогосподарських угідь, очевидно, допустимий, але між ними повинна зберігатись відповідна залежність. Для забезпечення цього вважаємо за допустиме здійснювати регулювання ціни землі.

Сьогодні основною проблемою вважається скуповування у селян земельних паїв за заниженими цінами. Тому доцільним є встановлення мінімальної ціни ділянки сільськогосподарських угідь на певному рівні від їх грошової оцінки. Це не суперечитиме принципам регульованої ринкової економіки, адже державне регулювання цін на окремі товари тими чи іншими способами є досить поширеним явищем.

На основі грошової оцінки землі визначається розмір податкових платежів, мінімальний розмір плати за оренду земельних паїв, який здебільшого є фактичним її рівнем. Тим самим грошова оцінка впливає на фінансові результати діяльності сільськогосподарського підприємства. Водночас окремими українськими вченими відстоюється ідея про включення вартісного ресурсу землі до складу економічної субстанції. Це передбачає не

тільки врахування вартості землі в ресурсному потенціалі, що його використовують сільськогосподарські товаровиробники, а й віднесення вартості цього потенціалу на собівартість сільськогосподарської продукції.

Визнання землі товаром і капіталом, включення її вартості як складової частини до виробничих ресурсів сільського господарства активно відстоює академік П.Т. Саблук. Він відзначає, що через невключення вартості землі до сукупної вартості використовуваних ресурсів знижується собівартість сільськогосподарської продукції, а в умовах вирівнювання між різними галузями норми прибутку на вкладений капітал знижується й рівень закупівельних цін на цю продукцію. У результаті сільське господарство щорічно недоодержує 20-35 млрд. грн. доходів, або в межах 6000 грн. з 1 га сільськогосподарських угідь.

Однак, економічне регулювання земельних відносин повинно здійснюватися відповідно до об'єктивних економічних законів. В першу чергу мова йде про визначення ринкової ціни на землю. Ціна на землю формується в конкретних умовах сьогоденної економічної ситуації під впливом низки чинників (рис. 3.3), окремі з яких, динамічно змінюючись, можуть суттєво впливати на рівень цін. Сукупна дія чинників визначає попит на землі сільськогосподарського призначення та їх пропозицію, отже, механізм ціноутворення на цей товар в принципі відповідає законам ринку.

Всі чинники поділяються на загальні і локальні. Загальні формуються на національному рівні, локальні є проявом регіональних особливостей.

Серед загальних чинників у свою чергу слід виділити макроекономічні та галузеві. Макроекономічні відображають характеристику економічної моделі країни в цілому. Україна – це країна з ринковою економікою, а це означає, що логічним продовженням цих зусиль повинно стати формування ринку земель сільськогосподарського призначення з 1 липня 2020 р.

Не менш важливе значення має чинник існуючих тенденцій економічного розвитку та очікувань щодо їх продовження. Придбання земель для сільськогосподарського виробництва – інвестиційний проект з тривалим

життєвим циклом, тому прогнози розвитку економіки помітно впливають на кон'юнктуру ринку землі, особливо на етапі формування цього ринку. Ефект очікувань традиційно виступає потужним чинником на ринках нерухомості; не буде винятком і ринок земель сільськогосподарського призначення. Очікування росту ринкової вартості сільськогосподарських угідь впливає як на ймовірну пропозицію (зменшує кількість бажаючих негайно продати пай), так і на рівень попиту (стимулює бажання придбати землю, незважаючи на не надто високу привабливість аграрного бізнесу в даний час).

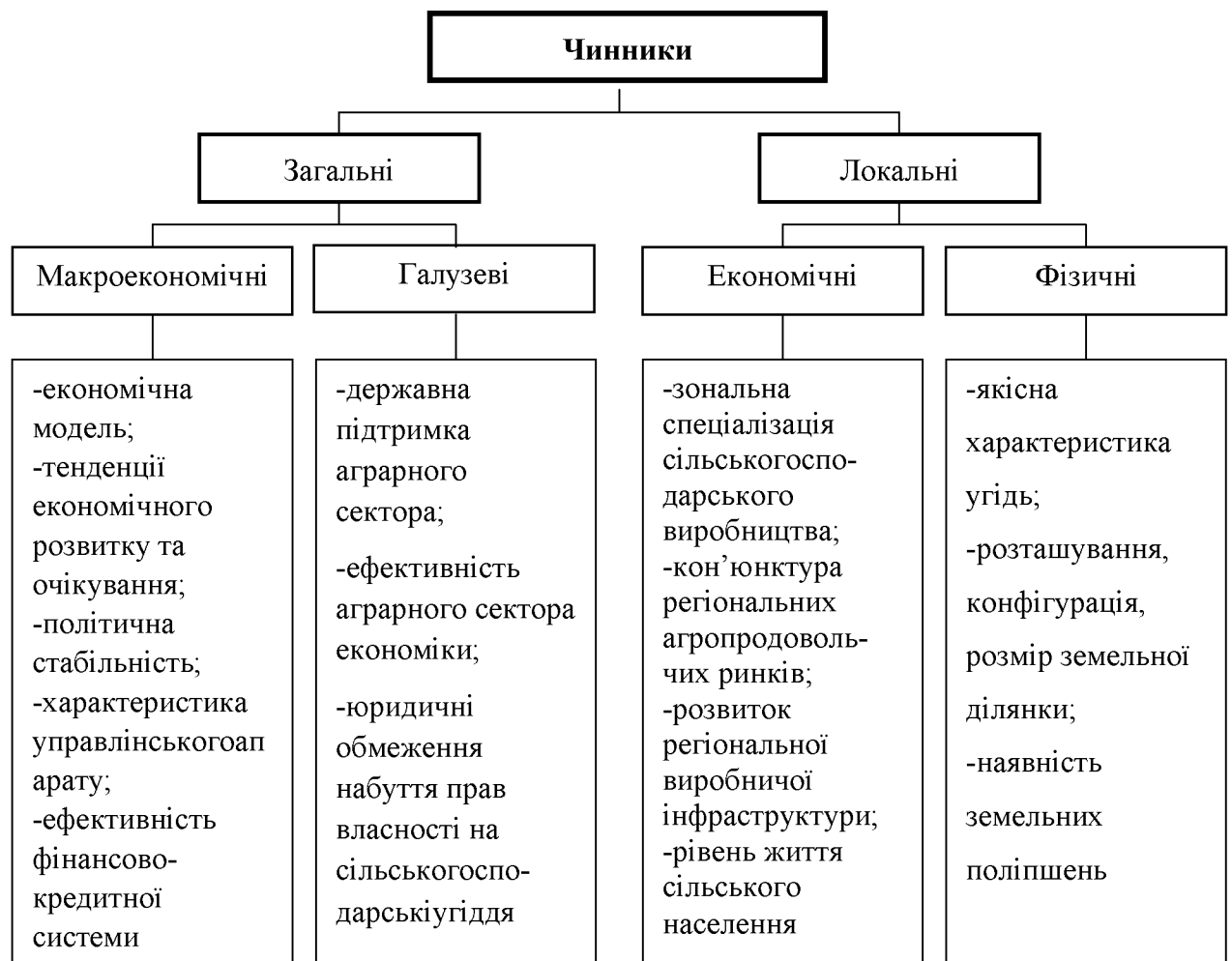


Рис. 3.3. Система чинників ціноутворення на землі сільськогосподарського призначення

Джерело: [67]

Під впливом макроекономічних чинників поживлення ринку землі можливе не тільки в період економічного піднесення, а й під час очікування

нестабільності. Вкладення коштів у цінний вид нерухомості може розглядатися як спосіб збереження капіталу під час фінансових потрясінь.

При визначенні ціни землі традиційно береться до уваги капіталізована рента, яка у свою чергу залежить від рівня дохідності при альтернативних варіантах використання коштів. Еталоном дохідності при альтернативних вкладеннях коштів є величина банківського відсотка. У класичному визначенні ціна землі прямо пропорційна ренті P_3 і обернено пропорційна нормі позичкового банківського відсотка (I), скоригованого на коефіцієнт інфляції ($K_{\text{інф}}$).

Величина позичкового банківського відсотка вказує на середньорічний рівень доходів, який може бути отриманий від вкладання коштів у інші сфери економіки (еталон дохідності). І хоча йдеться про теоретичне визначення ціни, воно знаходить відображення й у практиці ціноутворення. Отже, стан і стабільність фінансово-кредитної системи країни суттєво впливають на рівень ціни.

Галузеві чинники пов'язані з особливостями сільського господарства як складової частини народногосподарського комплексу. На рівень попиту на землю впливає ефективність галузі в цілому, її дохідність порівняно з іншими сферами економіки, перспективи розвитку в контексті зовнішньоекономічних змін. Беруться до уваги й обмеження щодо набуття прав власності на сільськогосподарські угіддя, визначені вітчизняним законодавством.

Серед локальних чинників виділяються фізичні. Вони в цілому тотожні з фізичними чинниками, що впливають на рівень плати за оренду земельних паїв. Ці чинники пов'язані з характеристиками конкретної земельної ділянки, що визначають якість сільськогосподарських угідь, їх придатність до інтенсивного використання. Вплив фізичних чинників, серед яких виділяється родючість ґрунтів, є найпомітнішим у процесі встановлення ціни земель сільськогосподарського призначення. Саме від них у першу чергу залежить диференціація цін на окремі земельні ділянки.

Економічні локальні чинники, що впливають на процес ціноутворення на ринку землі, враховують регіональні особливості сільськогосподарського виробництва. Зональна спеціалізація та кон'юнктура місцевих сегментів агропродовольчих ринків впливають на економічну ефективність сільськогосподарського виробництва у певному регіоні в цілому.

Серед економічних чинників необхідно виділити рівень життя сільського населення в даному регіоні. По-суті, він є соціально-економічним чинником, від якого залежать наміри окремих власників земельних паїв щодо розпорядження ними. Рівень доходів сільського населення впливає і на ціну, за якою селянин погодиться продати свій пай.

Нині першочерговим завданням має стати досягнення розумного, науково обґрунтованого, ресурсозберігаючого, еколого-економічного балансу. Усвідомлення того, що екологобезпечне використання земельних ресурсів є не лише екологічно доцільним, а й економічно вигідним, сприятиме досягненню еколого-економічної рівноваги. Економічне регулювання використання земельних угідь має стратегічною ціллю екологізацію економіки. Вона повинна стати на перешкоді процесу витіснення біосфери техносферою та зупинити сировинну орієнтацію економіки, що є передумовою виникнення екологічних проблем.

Для вирішення цього питання необхідно впровадити один із чинників економічного механізму раціоналізації і охорони земель – введення екоплатежів за погіршення якісного та екологічного стану ґрунтів. Також доцільним було б введення заохочувальних економічних заходів, які здійснюють заходи з поліпшення якісного стану земельних ділянок: субсидії, пільги, компенсації – за умови підвищення вмісту гумусу та родючості ґрунтів.

Джерелом фінансування землеохоронних заходів можуть стати кошти від продажу прав на забруднення довкілля (екологічне ліцензування). Наприклад, торгівля дозволами на викиди в атмосферу поширена в деяких штатах США. Придбавши у адміністрації ліцензію, суб'єкт отримує право не

лише на лімітований обсяг викидів забруднюючих речовин, але й на подальший перепродаж отриманих ліцензій за прийнятною для себе ціною. Таким чином, виникає вільний ринок торгівлі правами на забруднення в межах лімітованого місцевою адміністрацією обсягів викидів. В тому випадку, якщо рівень викидів вищий, ніж передбачено стандартом, порушник зобов'язаний сплатити штраф. Відтак, адміністрація лише контролює загальний процес та отримує первісно встановлені щорічні платежі.

Збори і штрафи є дієвим важелем економічного механізму використання земельних ресурсів. Лише примусивши землекористувачів сплатити за недотримання встановлених норм і екологічних обмежень, погіршення якості ґрунтів і зниження їх родючості, можна спонукати суб'єкта землекористування наступного разу замислитися: чи вдатися до застарілих, нераціональних технологій, які спустошують власний бюджет і погіршують якісний і кількісний стан ґрунтів, або віддати перевагу заощаджувачим як в екологічному аспекті, так і у вартісному виразі, методам використання земель сільськогосподарського призначення. До речі, вказані вище стягнення мають наповнювати бюджет, лівову частку якого слід відраховувати на організацію раціонального використання та охорони земельних ресурсів. Саме тоді економіка набуде екологічного змісту.

Таким чином, економіко-екологічні проблеми землеволодіння і землекористування в аграрній сфері національного та регіональних комплексів набувають нині особливого значення і потребують невідкладного практичного вирішення у площині вдосконалення економічного регулювання використання земельних ресурсів. Нині зростає пріоритетність вивчення, розробки та обґрунтування шляхів удосконалення і реструктуризації земельних ресурсів з обов'язковим використанням важелів економічного механізму оптимізації використання сільськогосподарських угідь, які б забезпечували високу ефективність землекористування та виробництва сільськогосподарської продукції.

Висновки до розділу3

1. Питання вдосконалення економічного регулювання раціонального використання земельних ресурсів в аграрній сфері набуває актуальності за сучасних умов ринкових трансформацій. Важелі економічного механізму повинні стимулювати землекористувачів і землевласників до раціонального використання і охорони ґрунтів та забезпечувати ефективне функціонування ринку землі.

2. Розвивати ринок земель необхідно з урахуванням загальнодержавних і регіональних пріоритетів, на законодавчо закріпленій основі. З розвитком інфраструктури земельного ринку набуває актуальності заснування Державного земельного банку, який надавав би послуги, пов'язані з рухом власності і землекористування.

3. Ринок землі виконує такі функції: регулювання перерозподілу земельних ресурсів, з метою забезпечення їх ефективного використання; планування землекористування; інформування про ціни, попит і пропозицію та інші дані про землю; забезпечення поліпшення якості землі; стимулювання науково-технічного прогресу, підвищення ефективності господарської діяльності; ціноутворення – встановлення рівноваги цін на земельні ділянки; забезпечення свободи підприємництва і вибору сфери діяльності.

4. Суб'єктами на сільськогосподарському земельному ринку виступають юридичні особи (підприємства різних форм власності), фізичні особи, професійні учасники (юридичні фірми, рекламні агентства, страхові компанії, ріелторські фірми, конкурсні комісії, аукціонні фірми, нотаріальні контори тощо), державні органи. Об'єктами ринку є землі сільськогосподарського призначення.

5. Ринок землі як складна система включає такі основні складові: попит, пропозицію, ціну, маркетинг (аналіз, прогнозування, сегментація, моніторинг, ціноутворення), менеджмент (кадри, угоди, оподаткування, ліцензування, закони і нормативи), інфраструктуру (земельні банки, біржі,

юридичні, рекламні, ріелторські фірми, тощо), ділові процедури (конкурси, аукціони, тендери тощо).

ВИСНОВКИ

На основі проведеного у кваліфікаційній роботі дослідження земельної реформи в Україні, її сучасного стану, проблем і перспектив реалізації та обґрунтування основних напрямків її подальшої реалізації можна зробити такі висновки:

1. У ході проведення аграрної реформи ключовою є земельна реформа, тобто реформа земельних відносин, що формують фундаментальні основи для подальшого розвитку не лише аграрної, а й національної економіки держави. Здійснення земельної реформи в Україні передбачає, насамперед, докорінне реформування відносин власності на землю і послідовне формування цивілізованого, розвиненого ринку землі як важливої передумови виходу держави з економічної та соціальної кризи.

2. Сучасна земельна реформа в Україні характеризується власною історичною, економічною та соціальною специфікою, її кінцевою метою є така архітектура земельних відносин, що в принципових позиціях гармоніює з розвитком земельних відносин країн-учасників актуального євроінтеграційного процесу. Подальша доля аграрних перетворень в Україні визначатиметься ефективністю формування моделі ринку землі, відповідаючи потребам українського суспільства.

3. Принципове значення для розвитку земельних відносин має положення, що суб'єкт виробничої діяльності необов'язково повинен бути власником усіх ресурсів, котрі ним використовуються. Це обґрунтовує винятково важливе місце, яке займає оренда в економічному обігу сільськогосподарських угідь. В Україні можна виділити дві основні форми оренди земель сільськогосподарського призначення. При першій – орендарем виступає корпоративне підприємство, що визначає засади розвитку великотоварного сільськогосподарського виробництва. При другій формі орендар – фізична особа (селянська сім'я).

4. Головною матеріальною цінністю будь-якої держави, що потенційно визначає її агропродовольчу безпеку і економічну незалежність є земельні

ресурси. Україна володіє унікальним природним даром – родючими чорноземами, які в просторовому вимірі становлять 26,6 млн. га. Згідно різних експертних оцінок українські сільськогосподарські землі здатні забезпечити продовольством 150-500 млн жителів планети. При відновленні втраченого протягом останніх десятиліть потенціалу економічної родючості цей показник слід збільшити у кратному розмірі.

5. Як за часів планової економіки, коли земля цілковито перебувала у державній власності, так і за теперішнього домінування приватної власності – на практиці не вдалося реалізувати заходи щодо збереження та підвищення продуктивності земельних ресурсів України. Нині у взаємодії людина-природа втрачено точку дотику, через яку усвідомлюється зв'язок людини із природою, їх органічна єдність. В крупнотоварному виробництві людина виконує роль засобу виробництва і позбавлена такого зв'язку. Із появою крупнотоварного виробництва – агрохолдингів – відбулося розімкнення живого контакту, трофічного ланцюга із біосферою, який виконували селянські господарства.

6. Рівень ефективності використання земельних угідь за однакових інших умов характеризує рівень та тип відтворення природного потенціалу сільського господарства. Для вітчизняної агросфери він може бути визначений як звужений. Нині економічна ефективність використання земельних ресурсів в Україні досягається в основному завдяки підвищенню інтенсивності використання земельних ресурсів шляхом експлуатації значних площ високоінтенсивних культур кукурудзи, сої, соняшнику, ріпаку та ін. Протягом 2016-2018 рр. площа цих культур продовжувала збільшуватися.

7. Наслідком сучасного високоінтенсивного використання сільськогосподарських угідь в Україні, що характеризується збільшенням внесення хімічних добрив та повсюдним застосуванням різного роду інших хімічних засобів захисту і стимулювання росту рослин відбувається, з економічного погляду, зростання біопродуктивності сільськогосподарських

культур шляхом гіперексплуатації земельних ресурсів, а з екологічної – знищення природного потенціалу сільського господарства через використання резервів природної родючості, яка була створена попередньою еволюцією біосфери та виснаження землі.

8. Формування конкретного власника і користувача землі було одним з принципових завдань земельної реформи в Україні – послідовними етапами її реалізації стала ліквідація державної монополії на землю та паювання угідь в сільськогосподарських підприємствах. Нині реалізація прав власності проявляється в економічному обігу землі, який визначають як процес перерозподілу земельної власності на засадах товарно-грошових і правових відносин.

9. Процес реформування земельних відносин став одним із найскладніших і найболючіших проблем. Проблеми земельної реформи постають сьогодні у складнішому вигляді, ніж на початку аграрного реформування, а тому вирішуватись вони повинні на принципово новій основі, за інших соціально-економічних умов і неодмінно з урахуванням історичного досвіду. Зараз відбувається перерозподіл землі між новими власниками. Сільськогосподарські угіддя поступово переходять до рук тих, хто ефективно господарює завдяки акумулюванню значних фінансових ресурсів.

10. Потенційними покупцями земель сільськогосподарського призначення є фізичні особи, що займаються виробництвом сільгосппродукції, власники селянських господарств та агрохолдингів. Мотивація виходу покупців на земельний ринок зводиться до безпосереднього особистого використання, отримання доходу (прибутку), престижності та задоволення почуття гідності від володіння землею. Становлення цивілізованого регульованого ринку сільськогосподарських земель в Україні значною мірою залежить від розвитку різних форм господарювання на землі, спроможності нових власників організувати ефективно й прибуткове виробництво.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Analiz ta kompleksna otsinka diiuchoho mekhanizmu formuvannia profesiinoi kompetentnosti personalu [Analysis and comprehensive assessment of the existing mechanism for the formation of professional competence of staff]
2. Basic principles of financial markets regulation and legal aspects of the legislative requirements / В Yazlyuk, А Guley, R Brukhanskyi, H Shovkoplias... - Investment Management & Financial Innovations, Т 15. V 1. 2018. PP. 337
3. BO Yazliuk, HY Yazliuk - Innovatsiina ekonomika-Innovative economy, Т-4 2012 – PP. 281-288
BO Yazliuk, HY Yazliuk - Stalyi rozvytok ekonomiky-Sustainable development of ..., Т-4, 2012, PP. 281-288
BO Yazliuk, SK Shandruk, OI Nuhul - Науковий вісник Полісся, Випуск
4. Стратегії модернізації як напрям інноваційного підвищення соціально–економічної безпеки та подолання асиметрії регіонів / БО Язлюк // Інноваційна економіка, Випуск 3. 2013 С. 149
5. Diahnostyka rivnia profesiinoi kompetentnosti personalu u protsesi realizatsii misii derzhavnoho orhanu [Diagnostics of the level of professional competence of the personnel in the process of realization of the mission of the state body]
6. Irtysheva I., Kramarenko I., Shults S., Boiko Y., Blishchuk K., Hryshyna N., Popadynets N., Dubynska I., Ishchenko O. and Krapyvina D. Building favorable investment climate for economic development. Accounting. 2020. Volume 6 Number 5. Pp.773-780
7. Management of diversification in the context of investment and innovation strategy of enterprises / В Yazlyuk // Galician Economic Journal – 2010. PP. 29
8. New workplace forecasting in the industrial sector of the Ukrainian economy
9. Profitability analysis of digitalization of precision farming TI Balanovska, OP Gogulya, AV Troian, BO Yazlyuk International Journal of Advanced Science and - Том 29 Випуск 6, 2020 Pages 1030-1036

10. Prospects for use of coaching in Ukrainian banks / V Brych, B Yazlyuk, S Hudratian, K Snihur... - Banks & bank systems, T-13, V-2, 2018. PP. 116-122
- S Kozhemiakina, A Cherkasov, N Reznik, B Yazlyuk... - Problems and perspectives in management, T- 3 2018, Pages 384-394
11. Shirshikov D. (2020). RolloverforBusinessStartups (ROBS): TheUltimateGuide, FitSmallBusiness, NewYork, USA. Retrievedfrom: <https://fitsmallbusiness.com/rollover-business-startups-robs/>.
12. SOCIAL RESPONSIBILITY AS A SOCIAL COMPONENT OF THE SYSTEM OF SOCIAL AND ECONOMIC PROTECTION OF BUSINESS ENTITIES BO Yazlyuk, OY Furman - SCIENTIFIC BULLETIN OF POLISSIA, Випуск 4, 2016, С. 44-50
13. Social responsibility of economic entities: economic nature and essence
14. Vykorystannia innovatsiinykh tekhnolohii bezperervnoho pidvyshchennia profesiinoi kompetentnosti personalu v protsesi realizatsii misii derzhavnoho orhanu [The use of innovative technologies for the continuous improvement of the professional competence of personnel in the process of implementing the mission of a state body].] BO Yazliuk, AM Butov - Innovatsiina ekonomika-Innovative economy, 2012, PP. 281-288
15. Аналіз та оцінка негативного впливу бюджетних обмежень на інфраструктурний розвиток регіонів / Борис Олегович Язлюк // Збірник наукових праць кафедри економічного аналізу. Том 14. Випуск 1. 2013. С. 194 – 199
16. Аналітична доповідь «Аналіз ефективності використання земельного фонду України та ризиків введення ринку землі в умовах внутрішніх та зовнішніх викликів». Київ, 2017. 45 с.
17. Андрійчук В. Г. Економіка аграрних підприємств. Київ: ІАЕ УААН, 2015. 332 с.
18. Бистряков І. К. Становлення зеленої економіки в Україні: методологічні аспекти. Механізм регулювання економіки. 2011. № 4. С.50-57.
19. Білик Ю.Д. Організаційно-економічні та правові аспекти

- вдосконалення державного управління земельними ресурсами. Землевпорядний вісник. 2013. №1. С. 16-18.
20. Бойко Л. М. Регулювання земельних відносин у сільському господарстві: монографія. Київ: ННЦ ІАЕ, 2011. 316 с.
21. Боклаг В. А. Формування та розвиток державної політики у сфері управління земельними ресурсами в Україні. URL: http://virtuni.education.zp.ua/info_cpu/sites/default/files/diss_Boklag.pdf (дата звернення: 05.06.2020).
22. Большая советская энциклопедия. Гл. ред. А.М. Прохоров. 3-е изд. Т. 1. Москва: Сов. энцикл., 1969. 608 с.
23. Бочко О. І. Питання раціонального використання земельних ресурсів в сучасних умовах. Економіка АПК. 2010. № 17 (1). С. 151-155.
24. Будзяк В.М. Сільськогосподарське землекористування (економіко-екологічні та управлінські аспекти): монограф. Київ: Оріяни, 2006. 488 с.
25. Буркинський Б.В., Мартієнко А.І., Хумарова Н.І. Інституційні аспекти адміністрування сфери природокористування в Україні. Економіка України. 2016. № 1. С. 71-83.
26. Бурлака Н.І. Економіка природокористування і охорони навколишнього середовища. Економіка Фінанси Менеджмент: актуальні питання науки і практики. 2017. Вип. 3. С. 36-42.
27. В Україні сільгоспвиробництво цього річ впало майже на 20%. URL: <https://glavcom.ua/news/v-ukrajini-silgospvirobnictvo-cogorich-vpalo-mayzhe-na-20-697532.html> (дата звернення: 11.06.2020).
28. Використання інноваційних технологій безперервного підвищення професійної компетентності персоналу в процесі реалізації завдань державного органу / Б Язлюк, А Бутов // Економічний аналіз, Випуск 10 (2). 2012. С. 166-170
29. Волощук С. С. Оцінка ресурсного потенціалу у розвитку підприємства. Економіка АПК. 2017. № 12. С.47-52.
30. Гадзало Я.М., Гладій М.В., Саблук П.Т. Аграрний потенціал України:

напрямки розвитку: монографія. Київ: Аграрна наука, 2016. 332 с.

31. Гадзало Я.М., Гладій М.В., Саблук П.Т. Аграрний потенціал України: напрямки розвитку: монографія. Київ: Аграрна наука, 2016. 332 с.

32. Гевко Р. Б., Дзядикевич Ю. В., Малевич Н. Ю. Екологічні аспекти сільськогосподарського виробництва. Сталий розвиток економіки. Міжнародний науково-виробничий журнал. 2017. № 2 [35]. С. 156-162

33. Горлачук В.В. Формування конкурентоспроможності землекористування в регіоні. Наукові праці. 2010. Том 133. Вип. 120. С. 110-115.

34. Гуцуляк Г. Д. Земельно-ресурсний потенціал Карпатського регіону. Львів: Світ, 2016. 152 с.

35. Гуцуляк Г. Д. Земельно-ресурсний потенціал. Львів: Світ, 2016. 152 с.

36. Гуцуляк Ю.Г. Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки: моногр. Чернівці: Прут, 2012. 124 с.

37. Даниленко А., Манько І. Вдосконалення земельного законодавства та реформування відносин в умовах ринкової економіки. Регіональна економіка. 2014. № 3. С. 147-153.

38. Данкевич В.Є. Розвиток земельних відносин в умовах глобалізації: монограф. Житомир: О.О. Євенок, 2017. 392 с.

39. Державне управління земельними ресурсами на регіональному рівні: підруч. / за заг. ред. Ю.В. Ковбасюка, В.М. Вакуленка, М.К. Орлатого. Київ: НАДУ, 2014. 516 с.

40. Деякі питання удосконалення управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними. Постанова Кабінету Міністрів України від 07.06.2017 р. № 413 URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show> (дата звернення: 18.06.2020).

41. Дзядикевич Ю. В., Брич В. Я., Джеджула В. В. Організаційно-економічний механізм енергозбереження: монографія. Тернопіль: ТНЕУ, 2018. 154 с.

42. Дзядикевич Ю.В. Язлюк Б.О., Гевко Р.Б. Економіка довкілля і природних ресурсів: монографія. Тернопіль: Астон, 2016. 392 с.
43. ДИВЕРСИФІКАЦІЯ ЯК ЗАПОРУКА ІННОВАЦІЙНО-ІНВЕСТИЦІЙНОГО РОЗВИТКУ ПІДПРИЄМСТВ / Борис Олегович Язлюк // ЕКОНОМІЧНИЙ АНАЛІЗ – 2010
44. Діагностика рівня професійної компетентності персоналу у процесі реалізації місії державного органу / Борис Олегович Язлюк, Галина Ярославівна Язлюк // Інноваційна економіка. Всеукраїнський науково-виробничий журнал – Випуск – 4. С. 281-288
45. До питання методики оцінки економічної ефективності реальних інвестиційних проектів / БО Язлюк // Вісник Східноукраїнського національного Том 106, Випуск 12. 2006. С. 214–219
46. Дорофєєв О.В. Наслідки впливу інтенсифікації землеробства на екологічну рівновагу навколишнього середовища. Вісник Полтавської державної аграрної академії. 2011. Вип. 4. С. 136-141.
47. Дорош Й.М. Теоретико-методологічні основи розвитку земельних відносин в Україні. Київ: 2011. 286 с.
48. Дорош О.С. Управління земельними ресурсами на регіональному рівні. Київ: ЦЗРУ, 2014. 142 с.
49. Другак В.М. Стале землекористування як еколого-економічна складова сталого розвитку суспільства. Екологічні науки: науково-практичний журнал. 2010. № 2. С. 106-113.
50. Дюк А.А. Реформування земельних відносин: міжнародний досвід. Продовольчі ресурси. 2017. №9. С. 44-50.
51. Дюк А.А. Теоретико-організаційні основи реформування сільськогосподарських підприємств регіону. Глобальні та національні проблеми економіки Миколаївським національним університетом імені В.О. Сухомлинського. 2016. Вип. №14 С. 151-154.

52. Економіка довкілля і природних ресурсів [Текст]: монографія / Ю.В. Дзяди́кевич, Б.О. Язлюк, Р.Б. Гевко, Ю.І. Гайда [та ін.]. – Тернопіль, 2016. – 392 с.
53. Економіка довкілля і природних ресурсів: монографія / Ю.В. Дзяди́кевич та ін. Тернопіль: Астон, 2016. 392 с.
54. Економічна енциклопедія. У 3 т. Т. 1. Київ: Видав. центр «Академія», 2000. 864 с.
55. Економічна енциклопедія. У 3 т. Т. 1. Київ: Видав. центр «Академія», 2000. 864 с.
56. Економічний словник / за ред. П.І. Багрія, С.І. Дорогунцова. Київ: Головна редакція УРЕ, 1973. 624 с.
57. Ефективність інвестиційного процесу в Україні: стан, проблеми і перспективи. / Борис Язлюк // Збірник матеріалів Всеукраїнської науково-практичної конференції / За ред. д.е.н., проф. Литвина Б.М. Тернопіль: Принтер–інформ. 2005. С. 191–197.
58. Земельний банк українських агрохолдингів збільшився на 110 тис. га / Український клуб аграрного бізнесу (УКАБ) URL: http://ucab.ua/ua/pres_sluzhba/novosti/zemelniy_bank_u_krainskikh(дата звернення: 05.06.2020).
59. Земельний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 05.12.2020).
60. Зось-Кіор М.В. Удосконалення системи управління земельними ресурсами аграрних підприємств в умовах глобалізації: монографія. Полтава: ПолтНТУ, 2015. 333 с.
61. Инновационно безопасные стратегические пути регионального измерения модернизации экономики и преодоления асимметрии территориального саморазвития / Б. Язлюк // Международная научно-практическая конференция «На перекрестке Севера и Востока (методологии и практики регионального развития)» Россия, г. Магадан, 10-11 июня 2013 г.

/ Под общей редакцией Е. А. Шкатовой – Магадан : Северо-Восточный гос-ный универси. 2013. С. 342-346

62. Інвестиційна діяльність підприємств світлотехнічної галузі та шляхи її активізації / Борис Олегович Язлюк // Шевченківська весна: Матеріали Міжнародної науково–практичної конференції студентів, аспірантів та молодих вчених. 1–4березня2007року.–Вип.V: У 5-х част – Ч. 4 / За заг. ред. проф. В.Д.Базидевича.– 2007. С. 368–371

63. Інноваційно-інвестиційна практика: теорія та методика : монографія / Борис Олегович Язлюк // Деп. В ДНТБ України, Академія соціального управління. – Тернопіль. 2010 - 223с.

64. Інноваційно-інвестиційні та прикладні соціально-економічні стратегії розвитку регіонів з інтенсивним використанням природних ресурсів / Б. Язлюк // Збірник наукових праць молодих вчених Наука молода. – Тернопіль: Економічна думка, 2014. – Вип. 22.

65. Інноваційно-комплексні шляхи розвитку малого підприємництва : монографія / Борис Олегович Язлюк, Богдан Миколайович Андрушків, Наталя Богданівна Кирич, Юрій Іванович Вовк, Іван Іванович Стойко // / за ред.. Кирич Н.Б. / ТНТУ ім. І.Пулюя, Тернопіль, 20011 – 340 с.

66. Кабмін ухвалив Стратегію управління державними землями / Газета по-українськи від 09.06.2017 року. URL: https://gazeta.ua/articles/politics/_kabmin-uhvaliv-strategiyu-upravlinnya-derzhavnimi-zemlyamimartinyuk/777315/ (дата звернення: 18.06.2020).

67. Камінецька О.В. Оцінка ефективності управління та використання земельно-ресурсного потенціалу територій. Агросвіт. 2017. № 13. С. 39-42.

68. Кібік О.М., Котлубай В.О., Белоус К.В. Менеджмент і маркетинг: навч. посіб. Одеса: Фенікс, 2017. 115 с.

69. Кількість юридичних осіб за організаційними формами. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/edrpoj/ukr/EDRPU_2018/ks_opfg/ks_opfg_0518.htm (дата звернення: 11.06.2020).

70. Ковалів О.І. Звершення земельної реформи в Україні: нова парадигма:

монографія. Київ: ДІА, 2016. 416 с.

71. Ковшова І.О. Маркетинговий менеджмент: теорія, методологія, практика: монографія. Київ: Вишемирський В.С., 2018. 515 с.

72. Коленда Н.В., Коленда О.В. Основні принципи державного регулювання розвитку АПК. Актуальні проблеми розвитку регіональних АПК. Луцьк: 2011. 130 с.

73. Конкуренто-спроможність інвестиційних проектів / Борис Олегович Язлюк // Збірник наукових праць професорсько–викладацького складу інституту економіки і менеджменту інвестицій ТАНГ / За ред. д.е.н., проф. Б.М. Литвина. Вип. 1. Тернопіль: Економічна думка. 2003. С. 43-48

74. Крисак А.І. Регулювання земельних відносин на засадах сталості: теорія, методологія, практика: монографія. Луцьк: Надстир'я, 2016. 578 с.

75. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія. Київ: Логос, 2018. 688 с.

76. Лазарева О.В. Конкурентні стратегії розвитку сільськогосподарського землекористування. Економіка і регіон. 2014. № 5. С. 90-96.

77. Латинін М.А. Теоретичні підходи щодо визначення механізму державного регулювання розвитку аграрного сектора економіки України. Галузеве управління. URL: <http://academy.gov.ua/ej/ej2/txts/galuz/05lmaseu.pdf> (дата звернення: 18.06.2020).

78. Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В. Трансформація земельних відносин у сільському господарстві (аналітичний огляд). Київ: ННЦ ІАЕ, 2015. 52 с.

79. Майовець Є.Й. Теорія аграрних відносин: навч. посібник. Київ: ЦУЛ, 2005. 276 с.

80. Макаренко П. М. Моделі аграрної економіки. Київ: ННЦ ІАЕ, 2005. 682 с.

81. Макарова В.В. Екологічний компроміс як інструментарій раціоналізації і сталого використання земельно-природного ресурсу. URL: <http://repo.sau.sumy.ua/bitstream/123456789/3627/1/Макарова%20В.В.%20Екол>

огічний%20компроміс.pdf (дата звернення: 18.06.2020).

82. Малій О.Г. Оцінювання фінансового і ресурсного потенціалу за фінансовими показниками. Вісник Харківського національного технічного університету сільського господарства: Економічні науки. 2019. Вип. 206. С. 3-12.

83. Мамонова В., Балдич Н., Гринчук Л. та ін. Джерела та механізми фінансування місцевого економічного розвитку: навчальний посібник. Київ: Центр громадської експертизи, 2013. 176 с.

84. Маренич Т.Г. Інтенсифікація сільського господарства як основа сталого розвитку аграрної галузі. URL: journals.uran.ua(дата звернення: 18.06.2020).

85. Маркетингове стратегічне управління на мікро-, мезо- і макрорівнях: монографія / Тараненко І.В. та ін.; за наук. ред. д-ра екон. наук, проф. І.В. Тараненко; Ун-т ім. Альфреда Нобеля. Дніпро: Ун-т ім. Альфреда Нобеля, 2017. 281 с.

86. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні: монограф. Київ: Аграр Медіа Груп, 2011. 252 с.

87. Мартин А.Г. Напрями удосконалення управління земельними ресурсами в сучасних умовах. Земельна спілка України URL: <http://www.zsu.org.ua/> (дата звернення: 18.06.2020).

88. Месель-Веселяк В. Я. Реформування аграрного сектора України: здобутки і проблеми. Економіка АПК. 2016. № 5. С. 3-8.

89. Методика аналізу інвестиційних і інноваційних проектів та вплив на фінансову ефективність підприємства / БО Язлюк, ВС Здреник // Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю і аналізу. Міжнародний збірник наукових праць. / Випуск-1 / Серія : Бухгалтерський облік, контроль і аналіз. (19). / Відповідальний редактор д.е.н., проф. Ф.Ф. Бутинець. 2011. С. 437-448

90. Методика оцінки рівня згладжування економіко-інституціональної й соціально-економічної асиметрії розвитку внутрірегіональних територій / Борис Олегович Язлюк // Зб. наук. праць Черкас. держ. технол. ун-т. –

Черкаси: ЧДТУ, 2014. – Вип. 37. – Частина I. – С. 19–26 [Серія: Економічні науки.] 2014. С. 19–26

91. Методичні підходи до оцінки фінансово-економічної ефективності інноваційного розвитку підприємства та її безпеки / Б Язлюк // Наук. збірник Львівського нац. університету ім. І. Франка Том 27, 2012. С. 286

92. Моделювання ефективності комплексної програми модернізації світлотехнічної галузі / Борис Олегович Язлюк // Вісник Хмельницького національного університету. Економічні науки. – Вип.1 (88) Хмельницький, ХНУ 2007. С. 13 –17.

93. Модернізація економіки регіонів та подолання асиметрії територіального розвитку : науково-практичний аспект : монографія / Борис Олегович Язлюк // Херсон : Гринь Д.С. 2013. 362с.

94. Новаковський Л. Я. Уповільнена хода земельної реформи. Дзеркало тижня. 2019. № 24 (3 липня 2019 р.).

95. Обґрунтування інноваційних шляхів структурно-функціональних параметрів модернізації економіки України як основу створення міжнародної конкурентоспроможності / Борис Олегович Язлюк // Вісник Академії праці і соціальних відносин Федерації профспілок України / Економіка. Проблеми економічного становлення – Київ: АПіСВ ФПУ, 2014. – №1 (69). – С. 61-70

96. Портфель стратегічних управлінських інновацій для модернізації економіки як напрям підвищення соціально-економічної безпеки регіонів / Борис Олегович Язлюк // Вісник ЖДТУ Житомирського державного технічного університету / Економічні науки. – Житомир: ЖДТУ, 2014. – № 2 (68). – С. 233-239

97. Прикладна економіка. Навчальний посібник / БО Язлюк, РБ Гевко, ЮВ Дзядикувич, АМ Бутов - Тернопіль: Крок, 2016. 288 с.

98. Прикладний економічний механізм управління регіональними інвестиційно-інноваційними проектами / БО Язлюк // Економічна думка ТНЕУ – 2015

99. Про Стратегію сталого розвитку «Україна-2020»: Указ Президента

України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5/2015> дата звернення: 18.06.2020).

100. Раціональне використання ґрунтових ресурсів і відтворення родючості ґрунтів: організаційно-економічні, екологічні й нормативно-правові аспекти: колективна монографія / за ред. акад. НААН С. А. Балюка, чл.-кор. АЕНУ А. В. Кучера. Харків: Смугаста типографія, 2015. 432 с.

101. Рекомендації щодо забезпечення розвитку земельних відносин у ринкових умовах / Федоров М. М., Месель-Веселяк В.Я., Саблук П.Т., Ходаківська О.В. та ін. Київ: ННЦ ІАЕ, 2009. 60 с.

102. Розвиток земельних відносин в аграрній сфері: монографія / за ред. Ю.О. Лупенка, О.В. Ходаківської. Київ: ННЦ ІАЕ, 2016. 432 с.

103. Розум Р.І., Буряк М.В., Любезна І.В. Еколого-економічні системи: основні аспекти. Науковий огляд. 2015. № 6 (16). С. 33-49.

104. Семюелсон П. А., Нордгауз В. Д. Макроекономіка: Пер. з англ. Київ: Основи, 2005. 544 с.

105. Соціальна компонента в структурі сталого розвитку регіонального аграрного бізнесу: комплексний аналіз / ВО Yazlyuk, AM Uzhva - // Український журнал прикладної економіки, Том 2, Випуск 2 2017. С. 67-74

106. Стратегія інноваційної безпеки як подолання асиметрії конкурентоспроможності підприємств у міжрегіональному розвитку / Б Язлюк // Зб. наук. праць молодих вчених Наука молода, Том 18. 2012. С. 178

107. Стратегічні напрями розвитку земельних відносин у сільському господарстві на період до 2020 року / за ред. Ю.О. Лупенка, М. М. Федорова. Київ: ННЦІАЕ, 2015. 60 с.

108. Структура земельного фонду України та динаміка його змін (за станом на 01.01.2018). URL: <http://land.gov.ua/struktura-zemelnoho-fondu-ukrainy-ta-dynamika-yoho-zmin/>(дата звернення: 18.06.2020).

109. ТЕОРІЯ І ПРАКТИКА ОЦІНКИ ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ ІНВЕСТИЦІЙНО-ІННОВАЦІЙНОГО БІЗНЕС-ПОРТФЕЛЯ//Theory and practice of estimation of economic effectiveness of investing and ... // Борис

Олегович Язлюк, Василь Степанович Здреник / Вісник Житомирського державного технологічного університету. Серія: Економічні науки//THE JOURNAL OF ZHYTOMYR STATE TECHNOLOGICAL UNIVERSITY. SERIES: ECONOMICS. Том 55. Випуск-1, 2011

110. Трансформація земельних відносин до ринкових умов: матеріали Одинадцятих річних зборів Всеукр. конгресу вчених економістів-аграрників 26-27 лют. 2018 р. / за ред. П.Т. Саблука. Київ: ННЦ ІАЕ, 2018. 115 с.

111. Третяк А. М. Концептуальні засади розвитку сільськогосподарського землекористування сільських територій. Київ: ІАЕ, 2014. 23 с.

112. Управління інвестиційно–інноваційними проектами в умовах ризику та невизначеності / Борис Олегович Язлюк // Збірник наукових праць Дніпропетровського національного університету. Економіка: проблеми теорії та практики. Том 3. Випуск 214 в 4 томах. С. 761-771

113. Управління проектами. Навч. посібн./ П.П.Микитюк, В.Я.Брич, Т.Л. Желюк та ін..- Тернопіль, Економічна думка, 2017. – 320 с.

114. Федоров М. М. Економічні проблеми земельних відносин у сільському господарстві: монографія. Київ: ІАЕ, 2015. 263 с.

115. Федоров М. М. Земельна реформа в контексті ринкових трансформацій на селі / Теорія і практика розвитку корпоративного сектора економіки України в контексті цілей тисячоліття та світової глобалізації. Київ: Видав. дім «Корпорація», 2004. № 2. С. 32-37.

116. Федоров М. М. Земельна реформа і розвиток ринкових земельних відносин. Економіка АПК. 2015. № 7. С. 55-60.

116. Формування фінансового забезпечення проектів / Б Язлюк - Наукові записки.–2006.–Випуск – 15. С. 15-19.

117. Ходаківська О. Актуальні питання функціонування ринку оренди сільськогосподарських земель в Україні / Розвиток і регулювання ринків сільськогосподарської продукції та продовольства / редкол.: Ю.О.Лупенко та ін. Київ: ННЦ ІАЕ, 2017. 296 с.

118. Ходаківська О. В., Н.І. Бурлака. Земельні відносини у сільському господарстві: регіональний вимір: монографія. Київ: ННЦ ІАЕ, 2012. 242 с.

119. Ходаківська О. Економічна сутність земельних відносин у сільському 109 господарстві. Землевпорядний вісник. 2019. № 6. С. 30-33.
120. Цатрян Ш.М. Теоретичні аспекти раціонального землекористування на сільських територіях. URL: http://www.nbuu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Ekpr/2009_27/Stati/12PDF.pdf (дата звернення: 18.06.2020).
121. Червона А. Реформування земельних відносин і становлення ринку землі в Україні: актуальні аспекти. Перспективи розвитку освіти, науки і бізнесу в глобальному середовищі: матеріали допов. VIII Міжнароднонауково-практичної конференції (Тернопіль, 23 жовт. 2020 р.). Тернопіль, 2020. С. 278-279.
122. Шляхи підвищення рівня інноваційного розвитку виробництва з врахуванням регіональної стратегії / БО Язлюк, СВ Питель, АВ Шумський // Сталій розвиток економіки, Випуск 1. 2013. С. 224-230
123. Шляхи удосконалення пріоритетних механізмів модернізації в просторовій проекції економіки України / Борис Олегович Язлюк // ВІСНИК ЖДТУ. 2013. № 4 (66) С. 228-234
124. Язлюк Б.О., Гевко Р.Б., Дзядикевич Ю.В. Теоретичні та прикладні аспекти економічної безпеки України. Інноваційна економіка. 2015. № 4 (59). С. 301-310.