

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Західноукраїнський національний університет
Навчально-науковий інститут інноватики, природокористування та
інфраструктури
Кафедра економічної експертизи та землевпорядкування

МАЗУР Станіслав Олегович

Економічне регулювання земельних відносин у сільському господарстві //
Economic regulation of land relations in rural economy

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

Кваліфікаційна робота

Виконав студент групи ЕОЗм-21
С.О. Мазур

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

Кваліфікаційну роботу допущено
до захисту:

«__» _____ 20__ р.

Завідувач кафедри

_____ Б.О. Язлюк

ТЕРНОПІЛЬ - 2022

ЗМІСТ

| | |
|--|-----------|
| Вступ | 3 |
| РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ЕКОНОМІЧНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН | 6 |
| 1.1. Основи регулювання земельних відносин та їх механізми | 6 |
| 1.2. Становлення та розвиток земельних відносин в Україні | 20 |
| Висновки до розділу 1 | 38 |
| РОЗДІЛ 2. СУЧАСНИЙ СТАН ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ | 39 |
| 2.1. Трансформація земельних відносин у сільському господарстві | 39 |
| 2.2. Орендні земельні відносини у сільському господарстві | 57 |
| Висновки до розділу 2 | 74 |
| РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИЧНИХ ЗАСАД ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ | 75 |
| Висновки до розділу 3 | 90 |
| Висновки | 91 |
| Список використаних джерел | 93 |

ВСТУП

Актуальність теми. Докорінна перебудова земельних відносин, адаптація господарюючих суб'єктів до світових ринків та нових викликів, пов'язаних із процесами глобалізації факторів виробництва, зумовлює необхідність побудови нової системи регулювання, спроможної гармонізувати інтереси землевласників, землекористувачів, територіальних громад і держави. Сучасний етап розвитку земельних відносин і механізм їх регулювання вимагає зосередження уваги дослідників на трьох основних векторах: раціональному використанні земель та їх охороні, ринковому і економічному обігу, справедливому перерозподілу земельної ренти.

Актуальність запровадження відповідних регуляторів у сфері земельних відносин зростає з огляду на наявність низки невирішених питань у площині формування й запровадження екологоспрямованих та економічно доцільних механізмів сільськогосподарського землекористування.

Фундаментальні засади теорії регулювання земельних відносин висвітлено у працях українських і світових класиків: М. Бунге, А. Антоновича, В. Вернадського, І. Вернадського, В. Липинського, О. Енгельгардта, В. Каразіна, Я. Козельського, Д. Піхна, М. Туган-Барановського, О. Чаянова, Дж. Андерсона, Ф. Кене, Дж. Б. Кларка, Т. Мальтуса, А. Маршалла, К. Маркса, У. Петті, Д. Рікардо, Ж.-Б. Сея, А. Сміта, А.-Р. Ж. Тюрго та ін.

Проблеми регулювання земельних відносин на етапі ринкових перетворень стали предметом наукового пошуку В. Г. Андрійчука, І. К. Бистрякова, Л. М. Бойко, П. І. Гайдуцького, А. С. Даниленка, Д. С. Добряка, Й. М. Дороша, В. М. Заяця, І. Г. Кириленка, О. А. Корчинської, І. В. Кошкалди, О. М. Могильного, Ю. Я. Лузана, Ю. О. Лупенка, В. Я. Месель-Веселяка, Л. Я. Новаковського, Б. Й. Пасхавера, М. І. Пугачова, П. Т. Саблука, А. Я. Сохничя, В. М. Трегобчука, А. М. Третяка, М. М. Федорова, М. А. Хвесика, О. В. Ходаківської та ін.

Нині вітчизняна і світова наука пропонують різноманітні моделі розвитку земельних відносин. Водночас динамічні зміни в системі державного управління

визначають необхідність опрацювання методів та інструментів економічного регулювання земельних відносин, які б відповідали потребам сьогодення й узгоджувались із загальнодержавною політикою децентралізації повноважень органів влади та дерегуляції господарської діяльності.

Мета і завдання дослідження. Метою кваліфікаційної роботи є обґрунтування теоретико-методичних засад та розроблення практичних рекомендацій щодо удосконалення економічного регулювання земельних відносин у сільському господарстві.

Поставлена мета зумовила необхідність вирішення таких наукових завдань:

- узагальнити й систематизувати генезис становлення і розвитку земельних відносин в Україні;
- поглибити теоретико-методичні положення щодо розподілу земельної ренти, створеної у сільському господарстві;
- охарактеризувати сучасний стан земельних відносин у сільському господарстві;
- розкрити проблеми раціонального використання земель та запропонувати мотиваційні механізми поліпшення їх екологічного стану;
- запропонувати концептуальні засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення та механізм його регулювання;
- удосконалити методичні засади нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення;

Об'єктом дослідження є процес економічного регулювання земельних відносин у сільському господарстві.

Предметом дослідження є сукупність теоретико-методичних засад і прикладних аспектів економічного регулювання земельних відносин в умовах формування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення.

Методи дослідження. Теоретичною та методологічною основою дослідження є базові положення економічної теорії, фундаментальні закономірності розвитку економічних систем, публікації вітчизняних і

зарубіжних дослідників з питань розвитку земельних відносин та державного регулювання національної економіки.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в поглибленні теоретико-методологічних засад і розробленні практичних рекомендацій щодо економічного регулювання земельних відносин у сільському господарстві.

Практичне значення одержаних результатів полягає в розробленні науково-практичних положень щодо економічного регулювання земельних відносин у сільському господарстві.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ЕКОНОМІЧНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

1.1. Основи регулювання земельних відносин та їх механізми

Перехід економіки України до ринкових відносин зумовив необхідність трансформаційних перетворень соціально-економічного устрою держави, у т.ч. й реформування аграрного сектора та земельних відносин. З поглибленням ринкових перетворень стало очевидним, що існуюча система земельних відносин не відповідає принципам ринкової економіки, і, що однією з основних передумов реформування аграрного сектора економіки має стати докорінна перебудова існуючого земельного устрою. Ситуація ускладнилась тим, що земельні відносини, як важлива складова суспільних відносин, знаходились у центральній площині пріоритетних державних і громадських інтересів, актуальність яких зберігається і донині.

Французький вчений, засновник фізіократичної наукової школи Ф. Кене (1694-1774) пропонував розглядати регулювання земельних відносин у контексті теорій земельної ренти та відтворення родючості ґрунтів. Досліджуючи питання вартості, він дійшов висновку, що гроші не повинні бути символом багатства, а реальну додану вартість може створювати лише сільське господарство, а саме, землеробство і аж ніяк не сфера послуг та сфера обігу. Справжнім багатством, – писав він, – є земля і товари, отримані на ній. Промисловість спроможна лише видозмінювати форму чистого продукту, створюваного землеробською працею. Особливу увагу учений приділив проблемі привласнення земельної ренти. Він обґрунтував, що переважну більшість ренти має привласнювати фермер, який безпосередньо займається сільським господарством. У його рекомендаціях зустрічаємо пропозиції щодо звільнення фермера-землекористувача від «податкового пресу», що на думку автора стимулюватиме розвиток сільського господарства, натомість, до землевласників-орендодавців пропонує застосовувати прогресивне оподаткування. Фермера, який самостійно господарює на землі, Ф. Кене відніс до продуктивного класу. Землевласника,

який надає землю в оренду – до непродуктивного [22, с. 114-116].

Важливою рекомендацією, яка витікає із праць Ф. Кене і яка нині широко практикується у країнах ЄС є необхідність державного протекціонізму сільськогосподарської галузі. Для цього він пропонує удосконалити податкову політику, запровадивши пільгове оподаткування доходів фермерів і прогресивне оподаткування для землевласників-орендодавців [22, с. 117].

Основні положення французької фізіократичної школи набули розвитку у працях Ж.Тюрго (1727-1781). Сформульовані ним рекомендації полягають у запровадженні єдиного податку на прибутки землевласників. Ж. Тюрго переконував, що увесь тягар земельного оподаткування має лягати на власника землі, а не на того, хто її обробляє [61, с. 351]. В цілому фізіократи досить вдало представили власне бачення концепції розвитку національної економічної системи, зробивши особливий акцент на створенні сприятливих умов для розвитку французького фермерства.

Регулювання земельних відносин представник школи класичної політекономії А. Сміт (1723-1790) пов'язував з необхідністю розв'язання існуючих на той час у суспільстві суперечностей між фермерами і землевласниками. Земельну ренту отримує фермер, який працює на землі. Частина отриманої ним ренти у формі орендної плати він зобов'язаний передати власнику землі. Загалом фермер має забезпечувати високу прибутковість, щоб бути спроможним сплатити орендні платежі й отримувати при цьому власний дохід. Таким чином А. Сміт наголошує на необхідності безперервного підвищення продуктивності землеробської праці шляхом пошуку й запровадження нових техніки й технологій. Крім того, ним вперше запропоновано до основного капіталу відносити поліпшення якості земель [52, с. 242-244, с. 428].

Основні теоретичні викладки А. Сміта полягають у наступному [53, с. 43-46, с. 130]:

- земельна рента – це перевищення вартості продукту над сукупними витратами праці і капіталу, при цьому до витрат віднесено і величину прибутку

землекористувача;

- земельна рента змінюється не лише із зміною родючості земель, а й залежно від їх місцеположення;

- земельну ренту (або вартість продукту) формує праця робітників, земля і капітал;

- земельна рента визначається ціною вирощеної продукції (товару), але не навпаки;

- земельна рента є продуктом існування монопольної власності на землю;

- якщо сільськогосподарський товаровиробник господарює на власній землі, то рента залишається у його розпорядженні, якщо на орендованій, то спрямовується землевласнику [53, с. 43-46, с. 130].

Тут однозначно викристалізуються два види земельної ренти – диференціальна та абсолютна. Якщо зміна ренти, що відбувається одночасно із зміною родючості земель та їх віддаленості від логістичних центрів і транспортних магістралей – це ознака диференціальної ренти, то перерозподіл земельної ренти залежно від того, обробляє фермер власну земельну ділянку чи орендовану – ознака ренти абсолютної.

Дж. Андерсон (1739-1808), розвиваючи теоретичні надбання своїх попередників, зробив першу спробу розмежувати ренту на диференціальну ренту I і диференціальну ренту II, аналізуючи їх в контексті дії закону спадної граничної продуктивності [75]. Крім того, на переконання Д. Андерсона, далеко не всі землі, залучені до сільськогосподарського обробітку, приносять ренту. Він робить висновок, що землі, які мають найгірші якісні характеристики, ренти не дають.

В цілому ключовими принципами, що характеризують вчення Д. Андерсона стосовно земельної ренти, є наступні [75, с. 177]:

- ціна зерна регулюється вартістю продукції, одержаної на гірших за якістю землях;

- розмір ренти у жодному разі не визначає ціни хлібу, а навпаки, вона сама (рента) визначається останньою;

- в основі ренти лежить різниця у родючості між окремими земельними ділянками, саме ця різниця і визначає розмір створюваної ренти;
- ціну регулює найгірша за якістю земельна ділянка, де рента рівна нулю;
- величина ренти залежить від відносної, а не від абсолютної родючості земель.

Згодом ці ідеї були поглиблені у працях Дж. Б. Кларка, Т. Мальтуса, Дж. Милля, А. Маршалла, Д. Рікардо тощо [30].

Так, Т. Мальтус (1766-1834) одночасно із дослідниками того часу помітив, що однаковий розмір вкладеного капіталу за неоднакової родючості ґрунтів дає різну віддачу, а відповідно і неоднаковий прибуток. Відповідно різницю між отриманим прибутком на різних за якістю ґрунтах він відніс до спеціальної категорії, яку охарактеризував як диференціальну ренту.

Д. Рікардо (1772-1823), як і його попередники, визнавав, що джерелом земельної ренти є лише землеробська праця. Він довів, що фізична обмеженість земельних ресурсів здатна впливати на вартість сільськогосподарської продукції. Притримуючись закону спадної родючості ґрунтів, учений довів, що ціна сільськогосподарської продукції має визначатися витратами, понесеними на найгірших за якістю землях. Як наслідок, формула ціни вирощеної продукції включала витрати виробництва на найгірших землях та земельну ренту з кращих за якістю земель. Виробничі витрати (вартість виробництва) на найгірших землях він визначав як суму оплати праці найманого робітника та прибутку фермера. При цьому прибуток фермера визначається як відсоток на вкладений у землю капітал. На переконання Д. Рікардо інтереси землевласника і фермера не співпадають, оскільки, перший претендує на частину прибутку фермера та надає земельну ділянку в платне користування, навіть тоді, коли вона не забезпечує одержання абсолютної ренти. Саме ці обставини на його думку мають лежати в основі регулювання земельних відносин на загальнодержавному, регіональному й локальному рівнях [48].

Загалом, систематизуючи основні теоретичні ідеї Д. Рікардо, можна звести їх до наступного:

- рента у сільському господарстві створюється у відповідності із законами вартості та за безпосередньої участі праці, землі й капіталу;

- рента відмінна від таких категорій як прибуток та відсоток на капітал;

- умовами формування ренти є обмеженість кращих за якістю земель та обіг земельних ділянок, що перебувають у власності;

- рентооутворюючими чинниками є різний природний потенціал земельних ділянок, тобто їх родючість і неоднакова віддаленість цих ділянок від ринків збуту продукції;

- рента не є складовою вартості сільськогосподарської продукції, а ліквідація або відмова від ренти не призведе до зниження ціни продукту;

- рента – це частина вартості продукту, що сплачується землевласникові за «користування природними властивостями ґрунтів» [48, с. 112-141].

Основні наукові вчення А. Маршалла щодо економічної сутності земельної ренти зводяться до наступного [30, с. 223-250]:

- дохід, зумовлений «поліпшенням земель, досягнутим у результаті діяльності землевласника чи землекористувача», слід вважати прибутком на капітал;

- плата за користування землями з усіма поліпшеннями ґрунту, що зумовили підвищення їх родючості та відповідно зростання їх віддачі, є земельною рентою;

- розмір ренти залежить не лише від властивостей ґрунту та якісного стану земельної ділянки, але і від змін, що відбуваються в економіці – розбудова транспортної інфраструктури, прокладання нових доріг, зміна вартості праці та капіталу, зміна рівня цін та доходів у інших галузях економіки та рівня купівельної спроможності населення – усі ці чинники прямо чи опосередковано впливають на величину земельної ренти;

- величина ренти конкретної земельної ділянки залежить від стану всієї економіки;

- з часом умови виробництва, якісний стан земельних ділянок, їх родючість, а відповідно і розмір ренти змінюються, що неодмінно потрібно

ураховувати при укладенні довгострокових договорів оренди земель як їх власниками, так і землекористувачами.

Відповідно до окреслених принципів джерел утворення земельної ренти учені пропонували здійснювати регулювання земельних відносин, у тому числі й шляхом вилучення земельної ренти на користь того чи іншого суб'єкта таких відносин: землевласника, землекористувача, держави тощо.

Сучасний етап соціально-економічного розвитку країн з транзитивною економікою, до яких належить і Україна, характеризується відсутністю чіткого науково обґрунтованого механізму державного регулювання рентних відносин, і як наслідок, браком ефективної й прозорої рентної політики. Як наслідок, в Україні дотепер не сформовано інституційно-правову базу, яка б регулювала облік отриманої різними галузями національної економіки ренти, містила б нормативи її розподілу між суб'єктами господарювання, державою та територіальними громадами. Звідси, посилення ролі монополій, незаконне їх збагачення через привласнення значної частини ренти, яка мала б спрямовуватися на потреби суспільства; поява нового виду ренти – політичної, коли для швидкого збагачення обирається політика, а не підприємництво, що дозволяє через бюджетну й податкову складові та лобіювання приватних інтересів генерувати додаткову ренту.

Відповідно до Земельного кодексу України “земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею” [21]. Суб'єктами земельних відносин в Україні визнано громадян, юридичних осіб, органи державної влади та місцевого самоврядування. Об'єктом – землі, земельні ділянки та права на них (рис. 1.1).

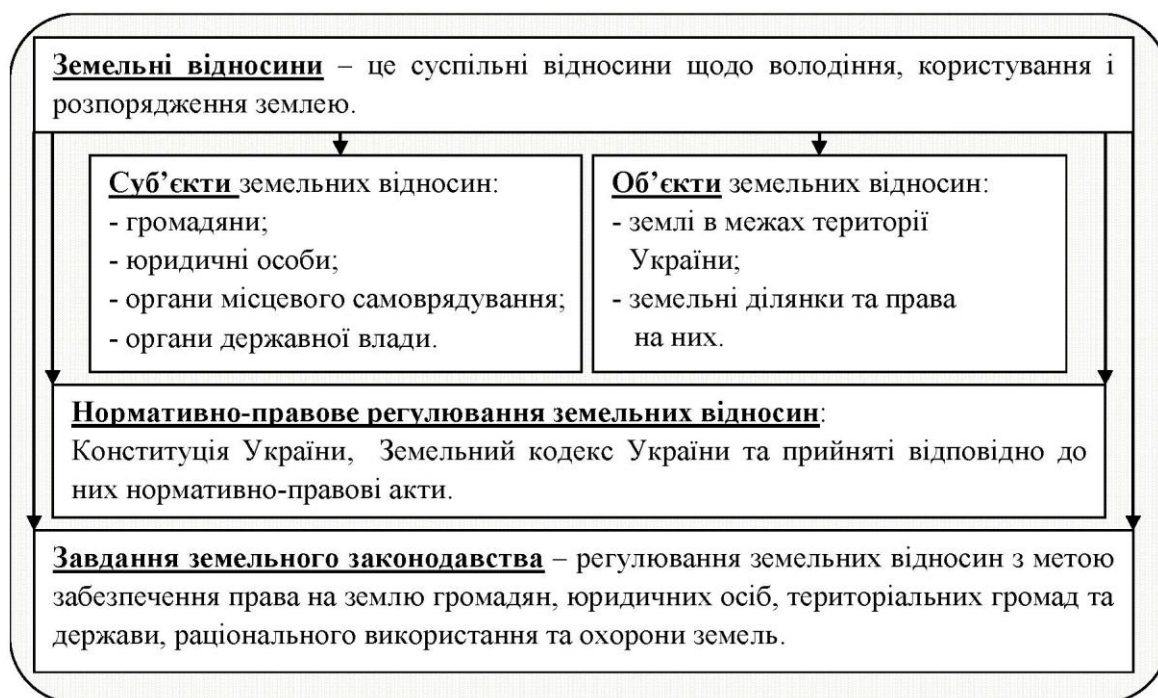


Рис. 1.1. Концептуальна схема побудови земельних відносин в Україні

М. М. Федоров пропонує розглядати земельні відносини як “суспільні відносини щодо володіння, користування, розпорядження і управління землею на державному, господарському і внутрішньогосподарському рівнях як об’єктом господарювання і засобом виробництва у сільському господарстві” [64, с. 12]. Л.М.Бойко, розвиваючи дану ідею зазначає, що земельні відносини необхідно розглядати, у таких площинах, як: «суспільні відносини, відносини власності (володіння, користування, розпорядження та управління землями), рентні відносини, відносини щодо охорони земель» [3, с.7].

З огляду на це актуальним є визначення земельних відносин В. В. Носіка, який тлумачить їх як «...урегульовані нормами та методами земельного, приватного, публічного права суспільні відносини, що виникають між суб’єктами у процесі здійснення права власності на землю українського народу, державного і самоврядного регулювання земельних відносин, виконання заходів з охорони і раціонального використання земель як основного національного багатства, захисту суб’єктних земельних прав та законних інтересів громадян, юридичних осіб, територіальних громад, держави...” [36, с.153].

У вітчизняній літературі зустрічаються різні підходи до розкриття сутності «регулювання». Термін «регулювання» походить від латинського «regulare» та

означає «підпорядковувати певній планомірній організації дій» [16, с. 170]. Економіко-соціологічний словник тлумачить дефініцію «регулювання» «як форму цілеспрямованого керуючого впливу, орієнтованого на підтримання рівноваги у керованому об'єкті та забезпечення його розвитку шляхом запровадження відповідних регуляторів (норм, приписів, правил, зв'язків) [74, с. 415]. Не можна оминати той факт, що розкриваючи особливості регулювання земельних відносин, дослідники в основному акцентують увагу на його державній складовій, упускаючи при цьому такі важливі його форми як ринкове саморегулювання, самоврядне регулювання, корпоративне та наддержавне регулювання [70, с. 47].

Загально визнано, що земельні ресурси є національним багатством у зв'язку з чим допустити дію у сфері земельних відносин виключно лише ринкового механізму або, навіть, його синтезу з самоврядним регулюванням не припустимо. Цілком правомірно, що держава вимушена формувати відповідні інститути, що прямо чи опосередковано впливатимуть на поведінку різних суб'єктів земельних правовідносин.

У цьому контексті О.В. Ходаківська зазначає, що «відповідно до положень економічної теорії позитивний результат господарського розвитку досягається адекватним регулюванням, що включає раціональне поєднання ринкового саморегулювання товаровиробників, дії саморегулювальних організацій з державним регулюванням економіки, що виконує функції стримування та протидії ринковій стихії, яка не має вродженого імунітету проти монополізму, спаду виробництва, інфляції тощо...» [70, с. 72]. Крім того, ринку не під силу самостійно розв'язати такі завдання як «інституційне забезпечення розвитку економічних систем, виробництво суспільно значимих товарів, мінімізація транзакційних витрат, охорона навколишнього природного середовища, стабілізація макроекономічних коливань» [40, с. 6].

Дослідження щодо взаємодії ринкових відносин і держави у земельній сфері, визначення розумних меж втручання держави і можливостей ринкового саморегулювання є однією із найбільш значущих проблем сучасної економічної

теорії. Нині існує два принципово відмінних підходи до їх вирішення. Зокрема це ліберальний підхід, суть якого зводиться до мінімального втручання держави у господарську діяльність та державницький – ґрунтується на кейнсіанському вченні, націленому на побудову соціально орієнтованої моделі ринкової економіки. Державницький підхід на противагу ліберальному переконує, що держава повинна регулювати земельні відносини, насамперед, шляхом коригування і спрямування діяльності землевласників і землекористувачів [39; 143].

Сучасна література пропонує різноманітні підходи до розкриття змісту державного регулювання. Так, економічні словники тлумачать державне регулювання як «форму цілеспрямованого впливу держави через систему економічних, правових і адміністративних методів з метою забезпечення або підтримання тих чи інших економічних процесів, створення сприятливих умов для їх розвитку» [38, с.67; 53, с. 735;].

Державне регулювання земельних відносин вибудовується на принципах, що передбачають надання свободи господарювання землекористувачу і неприпустимості свавільного втручання в його господарську діяльність [6, с. 209]. Однак широко вживаними у цій сфері мають бути такі регуляторні інструменти як стандартизація, нормування, ліцензування, заходи з економічного стимулювання тощо.

Відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» регуляторні дії держави мають вибудовуватись з урахуванням наступних принципів [45]:

- доцільності – обґрунтованої необхідності державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми;
- адекватності – відповідності форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив;
- ефективності – забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акта максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально

необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави;

- збалансованості – забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави;

- передбачуваності – послідовність регуляторної діяльності, відповідність її цілям державної політики, а також планам з підготовки проектів регуляторних актів, що дозволяє суб'єктам господарювання здійснювати планування їхньої діяльності;

- прозорості та урахування громадської думки – відкритість для фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань дій регуляторних органів на всіх етапах їх регуляторної діяльності, обов'язковий розгляд регуляторними органами ініціатив, зауважень та пропозицій, наданих у встановленому законом порядку фізичними та юридичними особами, їх об'єднаннями, обов'язковість і своєчасність доведення прийнятих регуляторних актів до відома фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань, інформування громадськості про здійснення регуляторної діяльності [45].

Ефективність державного регулювання визначається ефективністю та дієвістю відповідного механізму, відсутність якого унеможливує здійснення будь-якого регулювання, у тому числі й державного. Механізм державного регулювання земельних відносин охоплює сукупність інститутів, форм, методів, важелів та інструментів, які формуючи інституційно-правовий та організаційно-економічний базис впливають на поведінку суб'єктів земельних правовідносин і ринкову кон'юнктуру, створюючи таким чином передумови для конкурентного розвитку та подолання соціально-економічних проблем суспільства [72, с. 4-13].

Сучасна економічна теорія розкриває «механізм» як «систему прямих і опосередкованих взаємозв'язків між економічними явищами і процесами, насамперед, між їх протилежними сторонами, а також підсистемами і елементами економічних систем. Іншими словами, механізм характеризується певною кінцевою множиною елементів та взаємозв'язків між ними, що відбувається за допомогою відповідних системоутворюючих регуляторів» [10, с. 28]. Його розглядають як взаємозв'язок між взаємодіючими об'єктами дійсності,

що забезпечує об'єктивізований результат і включає ланку досягнення цілей [1, с. 63]. З огляду на це можна зробити висновок, що економічні механізми завжди спрямовані на кінцеві результати, що задовольняють потреби суспільства.

Л.М. Бойко використовує термін «механізм регулювання» пропонуючи розглядати його як «систему, основними компонентами якої є суб'єкти та об'єкти впливу, встановлені цілі, форми впливу, методи впливу, важелі (інструменти) впливу, а також прямий та обернений зв'язок між суб'єктами та об'єктами» [3, с. 72]. Ототожнювати «механізм» із «системою», на наш погляд, не зовсім правильно з методологічної точки зору. Крім того, не розкриваючи змісту самого поняття дослідниця перелічує лише його складові та наголошує на існуванні «прямого й оберненого зв'язку між суб'єктами та об'єктами», що теж є дискусійним. Адже, економічний механізм, на відміну від адміністративних методів регулювання, має опосередковану дію на господарюючих суб'єктів через вплив на їх мотивацію та поведінку.

Узагальнюючи результати проведених досліджень пропонуємо механізм регулювання земельних відносин» розглядати як сукупність організаційних та економічних методів і засобів впливу, стимулів, інструментів і практичних заходів, спрямованих на забезпечення узгодженої взаємодії суб'єктів та об'єктів регулювання з приводу володіння, користування, розпорядження та управління земельними ресурсами, що, на відміну від існуючих практик, комплексно задіює ринкові регулятори, інститути державного й корпоративного регулювання, залучає до процесу самоврядні і саморегулівні організації, а також реалізує можливості соціального партнерства (рис. 1.2).

Досить часто дослідники ототожнюють поняття державного регулювання та управління. У цьому зв'язку вбачаємо за необхідне розкрити економічну природу терміну «управління» та розмежувати дефініції «управління» і «регулювання».

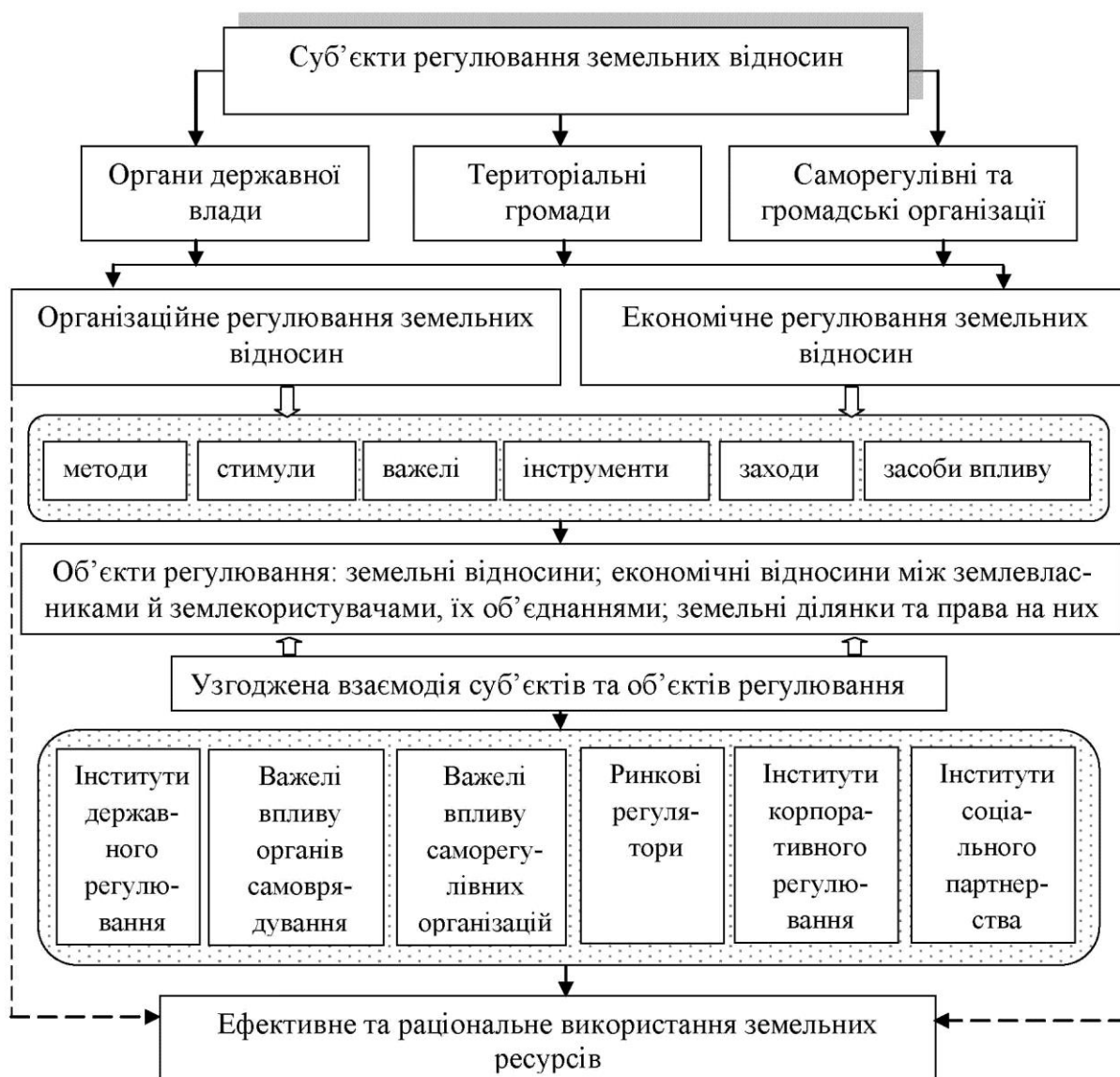


Рис. 1.2. Структура механізму регулювання земельних відносин

У загальному значенні під «управлінням» розуміють «цілеспрямований вплив на складну систему» [54, с. 28], що здійснюється з метою спрямування дій суб'єктів і націлюється на досягнення конкретних завдань [47, с. 356]. В окремих випадках управління розглядають як «функцію організованих систем різного типу (технічні, біологічні, соціальні та інші), що забезпечує збереження її структури, підтримання певного стану або переходу в інший стан відповідно до об'єктивних умов існування даної системи, реалізації програми або поставленої мети» [55, с.190]. В окремих випадках «управління» ототожнюють з «діяльністю органів влади (державного управління або місцевого самоврядування)» або ж з «процесом розроблення і реалізації цілеспрямованих дій, що ґрунтується на

основі зібраної й опрацьованої інформації, яка надходить зовні або міститься в середині організованої системи» [7, с. 897].

Таким чином, управління проявляється у впливі суб'єкта на об'єкт управління з метою отримання конкретного кінцевого результату. У цьому зв'язку ми цілком поділяємо думку О. М. Могильного, який наголошує на тому, що дефініції «державне регулювання» та «державне управління» є схожими, проте не тотожними. Оскільки вони досить виразно різняться за природою процесів, важелів, інструментів, очікуваних результатів та можливих наслідків. Деякою мірою регулювання можна тлумачити як складову управління. Такі висновки ґрунтуються на тому, що державне управління наділене значно ширшим колом функцій і принципів, ніж регулювання [35, с. 63].

Не менш важливий внесок у теорію регулювання земельних відносин зробив М. М. Федоров, який обґрунтував теоретико-методологічні та методичні засади його розвитку, розробив методологічні основи нормативної грошової оцінки земель, запропонував методичні підходи щодо економічного стимулювання раціонального використання й охорони земель [63].

Вагомий внесок у розроблення концептуальних засад формування та функціонування ринкових земельних відносин у сільському господарстві зробив Д. С. Добряк [42]. Його авторству також належать еколого-економічні засади землекористування в ринкових умовах [11] та методологічні основи землеустрою, як основоположного державного механізму управління у галузі використання та охорони земель [10].

Вітчизняні учені практично одностайні у питанні необхідності регулювання земельних відносин. Ними пропонуються різноманітні моделі й напрями щодо його забезпечення, зокрема:

формування необхідної нормативно-правової бази шляхом розроблення нових та удосконалення існуючих законодавчих та інших нормативних актів [11];

удосконалення інституційно-правового забезпечення [24];

поєднання методів державного регулювання й ринкового

саморегулювання [9];
удосконалення системи ведення Державного земельного кадастру [29];
удосконалення методики грошової оцінки земель [31];
запровадження економічних стимулів щодо раціонального використання й охорони земель [33];
чіткого розмежування повноважень між органами виконавчої влади та місцевого самоврядування з питань регулювання земельних відносин;
запровадження функціонального зонування територій;
поліпшення системи землеустрою тощо.

У сучасних умовах гостро постало питання щодо необхідності модернізації існуючих методів і способів регулювання земельних відносин та розширення спектру гнучких моделей їх регулювання, що враховуватимуть особливості розвитку земельної політики на макро-, мезо- і мікрорівнях. Це у свою чергу зумовлює необхідність удосконалення організаційно-економічного інструментарію земельної політики. У цьому зв'язку на увагу теоретиків і практиків заслуговують проблеми з визначення оптимального розміру сільськогосподарських землекористувань; розроблення дієвого механізму консолідації земельних ділянок; опрацювання державних та регіональних програм розвитку земельних відносин; сприяння комплексному розвитку територій.

Основоположні чинники розвитку земельних відносин полягають у створенні необхідних умов для підвищення ліквідності земельних ресурсів, зростання рівня їх капіталізації, забезпеченні ефективного й екологічнобезпечного землекористування. На часі також є проблеми щодо підвищення виробничого потенціалу земельних угідь та перетворення їх у інвестиційно привабливий ресурс. Не менш важливими з практичної точки зору є питання щодо удосконалення орендних земельних відносин, запровадження іпотечного кредитування, поновлення показників нормативної грошової оцінки земель як важливого регулятора у земельній сфері, запровадження економічного стимулювання раціонального використання й охорони земель тощо.

1.2. Становлення та розвиток земельних відносин в Україні

У концептуальному плані еволюцію земельних відносин доцільно розглядати в контексті розвитку окремих суспільно-економічних формацій, зокрема: первіснообщинної, рабовласницької, кріпосницької, капіталістичної, соціалістичної та ринкової (трансформаційної та пост-трансформаційної).

Детальний аналіз окремого суспільного ладу відкриває можливості для осмислення і кращого розуміння основ формування, еволюції, передумов і неминучості змін у земельних відносинах на тому чи іншому етапі соціально-економічного розвитку.

Зокрема, ключовими ознаками первіснообщинного способу виробництва стали: низький рівень продуктивних сил, натуральне виробництво та общинна власність на предмети праці і засоби виробництва, отже й на сільськогосподарські землі. За таких умов результати праці безумовно належали общині. Розподіл вирощеної продукції відбувався рівними частинами між усіма членами родової общини. Це повною мірою сприяло забезпеченню членів общини в харчових продуктах та одязі, але жодним чином не стимулювало розвиток торговельних відносин [50, с. 18].

Згодом у слов'ян Середнього Подніпров'я відбулася зміна патріархальної родової общини сільською територіальною общиною. Характерною ознакою було те, що її членів об'єднували уже не родинні відноси, а господарсько-територіальні [65, с. 25].

Господарська діяльність велася так званими дворами, які і володіли общинною землею. Згодом земельні угіддя, які оброблялися окремими дворами були розподілені між ними і набули форми приватної власності. Усі засоби виробництва, включаючи продуктивну і робочу худобу також перебували у власності двору. Однак лісові та водні угіддя, а також пасовища залишилися у спільному володінні.

Саме у цей період відбувається перший великий суспільний поділ праці, який проявляється у виокремленні двох галузей – скотарства та землеробства.

Удосконалення знарядь праці та переважання індивідуальної форми

господарювання сприяло формуванню приватної власності на засоби виробництва. З підвищенням продуктивності праці з'явилася можливість виробляти надлишок продукції, що активізувало процеси простого обміну вироблених продуктів, які згодом набули товарного характеру. Саме у цей період відбувається другий великий поділ праці – в окрему галузь виокремлюються ремесла [70, с. 31].

Поряд із позитивними зрушеннями цього етапу, що проглядаються у розвитку продуктивних сил та зародженні відносин державності мають місце й окремі негативні тенденції, а саме: розпад родових відносин, зародження майнової й суспільної нерівності, становлення класових відносин. Як наслідок на Кавказі, у Середній Азії та Північному Причорномор'ї з'являються держави з рабовласницьким устроєм.

Своєрідною ознакою цього періоду стає абсолютна власність рабовласника на предмети праці й засоби виробництва, включаючи землю та робочу силу. Спостерігається розвиток товарно-грошових відносин, що став поштовхом до третього великого суспільного поділу праці – виокремлення класу купців.

Формування торгового капіталу зумовило диференціацію дрібнотоварних сільських домогосподарств. Швидкими темпами розвивається лихварська справа, що у сукупності підірвало основи рабовласницького ладу. Саме торговий та лихварський капітал пришвидшив розорення дрібнотоварних селянських господарств, чому значно посприяло запровадження застави земельних ділянок та уведення вільної їх купівлі-продажу.

Визвольна війна українського народу проти польської шляхти привнесла значні корективи у розвиток земельних відносин того часу. Феодальна власність на землю була замінена козацькою власністю, яка набула форми корпоративної власності Війська Запорізького. Козаки отримали право набувати землю у власність, яка перебувала у їх володінні. Чітко простежується так званий службовий характер земельної власності. Козаки отримали право вільно купувати і продавати окремі земельні наділи та цілі земельні масиви. Крім того,

вони могли засновувати нові поселення.

Ця доба української історії характеризується цілковитою свободою українського селянина, який міг, вступивши до козацького війська, отримати право на землю та безперешкодно змінювати місце проживання.

Із становленням Української козацької держави феодальне землекористування було повністю зруйновано. Земля перебувала у державній та козацькій власності. Було започатковано вільну купівлю-продаж земель та їх заставу. Приватна козацька власність стала поштовхом для розвитку дрібнотоварного козацького та селянського виробництва. Формувалися свого роду господарства сімейного фермерського типу.

Подальше економічне зростання Козацької Української держави було зруйноване із втратою нею автономії та поверненням феодальних порядків Російської імперії. Знову з'явилися селяни-кріпаки, які повністю були залежні від феодала. Натуральне, а згодом і товарне виробництво «обростали» панщиною, натуральним і грошовим оброками. Почала значними темпами зростати кількість малоземельних і безземельних селян. Разом з тим спостерігається ріст феодального землеволодіння, що викликало масові обурення й бунти серед українського селянства. У середині XVIII ст. переважна більшість земель була зосереджена в руках феодалів.

Безземельні селяни стали залучатися поміщиками як вільнонаймані робітники. Очевидно, що наявність вільнонайманої праці жодним чином не вписувалася у формат феодальних відносин. Поряд із первинним накопиченням капіталу це дало поштовх до зародження капіталістичних відносин.

Наступним переломним моментом в історії розвитку земельних відносин стала селянська реформа 1861 р., яка незважаючи на значну дискусійність серед учених і політиків, поправу ознаменувалася як найбільш значуща соціально-економічна трансформація аграрного сектору XIX ст.

Підготовка до реформи 1861 р. тривала майже 5 років та супроводжувалася гострими дискусіями й протиріччями. Царським урядом були створені спеціальні комітети, які розробляли пропозиції щодо порядку відміни кріпосного

права, які передавалися на подальший розгляд до редакційних комісій. Попередні проекти програм, розроблені царським урядом зазнали суттєвих змін, оскільки вони були неспроможні розв'язати надто напружену ситуацію, що панувала на той час в кріпосній Російській імперії.

Ключовими положеннями остаточної редакції проекту реформи були наступні [5]:

селяни отримують особисту свободу і включаються до складу вільного сільського стану (тобто, відбувається відміна кріпосного права);

в адміністративному відношенні селяни складають сільські громади (общини), які обирають органи мирського управління;

поміщик повинен мати справу з миром, а не з окремою особою селянина; крім забезпечення селянина земельним наділом у постійне користування, необхідно надавати йому можливість викупити цей наділ у власність (для цього уряд забезпечує підтримку селян через організацію доступу до кредитів);

регламентується по строках положення про тимчасовозобов'язаних селян [5].

У результаті від кріпосної залежності було вивільнено близько 22 млн селян. Поміщики втратили необмежену владу над кріпосним селянством. Із 48,1 млн га площі земельних угідь України, 21,9 млн га (або 45,5%) було надано селянам, 22,5 млн га (або 46,8%) залишилося у володінні поміщиків, 3,7 млн га (7,7%) – у держави й церкви [63].

Важливу роль у реалізації селянської реформи відіграло те, що земля була визнана товаром. Купівля-продаж земель поживалась після створення Селянського поземельного банку (1882 р.).

Для нашого дослідження важливо встановити, якою була столипінська реформа? За визначенням самого П. А. Столипіна вона полягала в тому, щоб «підняти селянське землеволодіння... бачити селянина багатим і достатнім. ... Але для цього необхідно дати можливість здібному, працелюбному селянину, ... звільнитися від тих лещат, від тих теперішніх умов життя, в яких він у даний час знаходиться. Треба дати йому можливість закріпити за собою плоди праці своєї

і надати їх у невіддільну власність. Нехай там, де община ще не віджила ця власність буде спільною, нехай вона буде подвірною там, де община вже не життєздатна, але нехай вона буде міцною та спадковою. Такому власнику-господарю уряд зобов'язаний допомогти порадою та забезпечити необхідними кредитними ресурсами» [58, с. 270].

Далі розвиваючи цю ідею він писав, «щоб земля не висковзнула з рук селянського класу вона не може бути відчужена особі іншого стану, надільна земля не може бути заставлена інакше, як у Селянський банк, вона не може бути продана за борги, вона не може бути заповідана інакше, як за звичаєм, крім того, обмежується можливість скуповування наділів, встановленням правила про заборону продажу в одні руки, в одному повіті, більше шести вказаних наділів».

На превеликий жаль, розрахована на двадцятирічний термін земельна реформа була зупинена через 10 років. У 1917 р. тимчасовий уряд відмінив усі програми, у тому числі й програму аграрної реформи.

Згодом почали розвиватися соціалістичні земельні відносини, в основу яких було покладено виключно державну форму власності на землю. Основними формами господарювання були колгоспи і радгоспи. Цей період тривав до грудня 1990 року включно.

26 жовтня 1917 р., другим з'їздом Рад було прийнято Декрет про землю, яким визнавалися такі форми господарювання як общинна та хутірська. Згодом законом про соціалізацію земель (від 19 лютого 1918 р.) було закріплено три форми господарювання: трудова комуністична, артільна і кооперативна. Наступним етапом стало прийняття закону „Про соціалістичне землевпорядкування” (від 20 лютого 1919 р.) згідно до якого розпочався процес формування радянських господарств, артілей і комун [49, с. 135]. У результаті одноосібні форми господарювання мали бути ліквідовані, а земля перейти у державну власність. Однак масові протести та заворушення, які відбулися по всій країні змусили призупинити ці процеси. Багатоукладність було збережено, хоча й на досить нетривалий термін. Протягом наступних 7 років (1921-1928 рр.) мав місце порівняно стабільний розвиток сільськогосподарського

землекористування, який було зруйновано у 1929 р. з початком процесу колективізації. Наступний період історики поправу охарактеризували як „державний феодалізм”, де монофеодалом виступала держава [50, с. 151].

У подальшому сільськогосподарське землекористування формувалося в межах радгоспно-колгоспної системи, започаткованої в 30-ті роки. У період з 1927 р. по 1953 р. істотних позитивних зрушень не спостерігалось. Практично першим кроком керівництва держави стало засудження сталінського режиму в 1953 р. Цей період супроводжувався підвищенням закупівельних цін на продукцію, вирощену в сільському господарстві. Крім того, відбулися суттєві зміни в системі оподаткування присадибних селянських господарств. Натуральну оплату праці поступово було замінено на грошову. Це позитивно відобразилося на економічних показниках аграрного сектору.

Перехід економіки України до ринкових відносин, що набув розвитку в 90-х роках минулого століття, зумовив необхідність реформування соціально-економічного устрою держави, включаючи необхідність ринкової трансформації земельних відносин та її правового забезпечення. З поглибленням ринкових перетворень в країні поступово приходило розуміння того, що існуюча система земельних відносин не відповідає принципам ринкової економіки, і, що однією з головних умов радикального реформування аграрного сектору економіки має стати кардинальна перебудова існуючого земельного устрою. Ситуація ускладнювалась тим, що земельні відносини, як важлива складова суспільних відносин, знаходились у центральній площині пріоритетних державних і громадських інтересів, актуальність яких не втратилась і донині.

Теоретичні й методологічні питання щодо реалізації земельної реформи в Україні, проблеми розвитку земельних відносин в умовах їх трансформації до ринкових умов досить ґрунтовно розкриті у працях провідних вітчизняних учених. Проте, незважаючи на наявність вагомого наукового доробку, процес земельного реформування в Україні ще не

завершено. Це зумовлює необхідність детального дослідження уже пройдених етапів реформи, з'ясування причин уповільнення земельних перетворень та пошуку шляхів удосконалення земельних відносин, що прискорить темпи реформування й сприятиме досягненню її кінцевої мети - утвердження ефективного господаря.

Із самого початку земельна реформа, цілком справедливо, позиціонувалась як складова економічної реформи, що розпочалась у нашій державі у зв'язку з переходом її економіки на засадах ринкових відносин. У процесі ринкових перетворень було закладено основи нових виробничих відносин в аграрній сфері, які в подальшому визначили майбутній економічний устрій українського села. Трансформації здійснювалися у кілька етапів.

На першому етапі (1990-1994 рр.):

- запроваджено поряд з державною - приватну і колективну форми власності на землю;
- здійснено роздержавлення і приватизацію земель;
- запроваджено платність землекористування;
- втілено у життя ідею становлення фермерського руху, розвитку господарств населення та інших форм господарювання на селі (рис. 1.3).

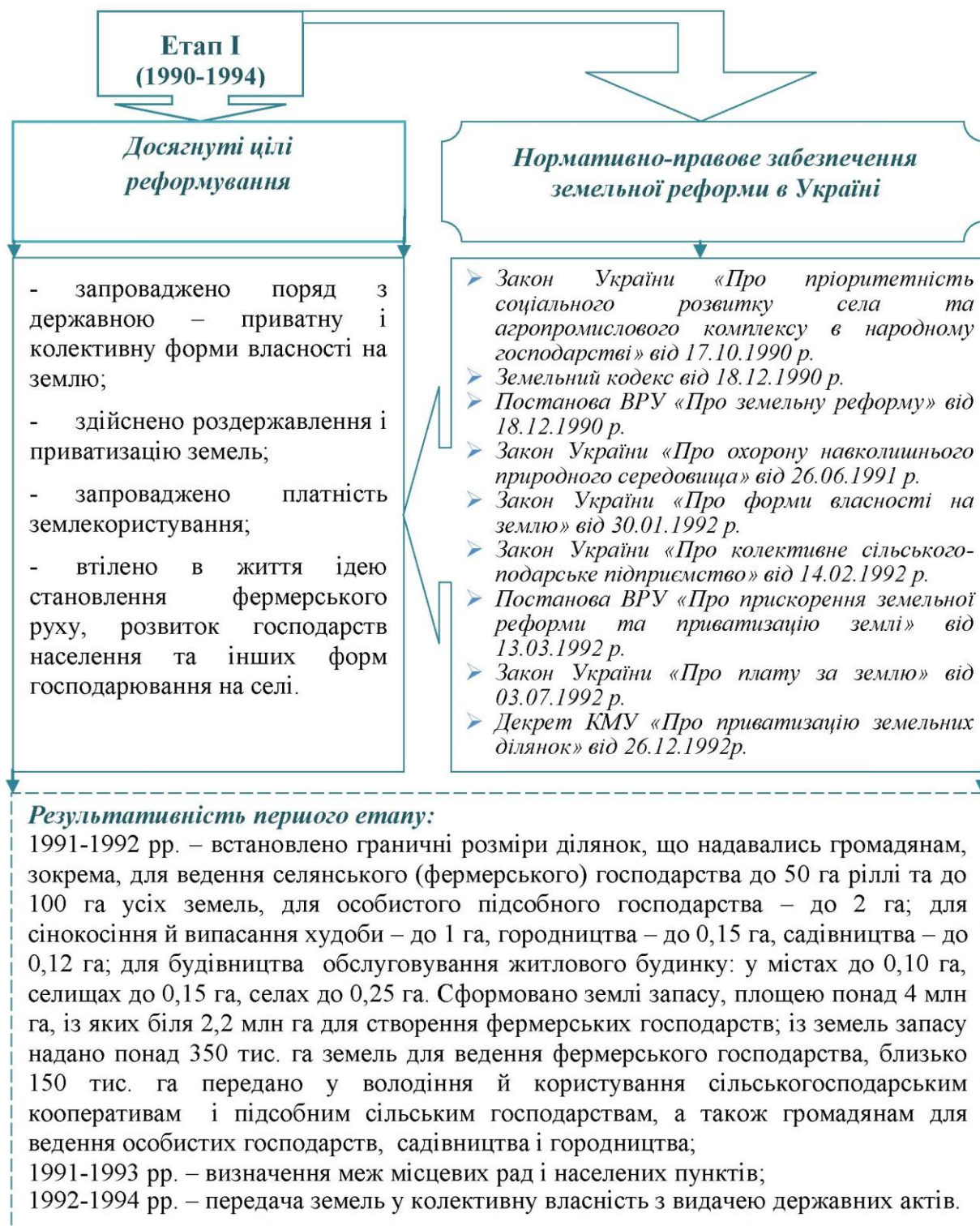


Рис. 1.3. Результативність першого етапу (1990-1994 рр.) земельної реформи в Україні та її нормативно-правове забезпечення

Даний етап супроводжувався низкою нормативно-правових актів. Так, 1 листопада 1990 р. Верховною Радою Української РСР було ухвалено Концепцію переходу країни до ринкової економіки, яка у свою чергу базувалась на положеннях Декларації про державний суверенітет України №55-XII від

16.07.1990 р. та Закону УРСР «Про економічну самостійність Української РСР» №142-ХІІ 03.08.1990 р., що створили необхідні передумови для реалізації політики переходу країни до ринкової економіки, націленої на підвищення життєвого рівня українського народу. У Концепції зазначалось, що перехід до ринкових відносин передбачає радикальне перетворення аграрних відносин та зумовлює необхідність здійснення земельної реформи. Землю було визнано виключною власністю народу України. Регулювання земельних відносин із самого початку націлювалось на створення умов щодо раціонального використання земель, збереження й відтворення родючості ґрунтів, поліпшення екологічного стану довкілля та рівноправного розвитку різних форм господарювання [25].

Концепція передбачала два варіанти щодо реформування. Так, відповідно до першого варіанту – земля, згідно до чинного законодавства України мала б надаватись громадянам та їх об'єднанням у довічне користування, що успадковується шляхом оренди або продажу. Відповідно до другого – земля мала б надаватись громадянам та їх об'єднанням у довічне користування, що успадковується лише шляхом оренди.

Наступним кроком формування інституційно-правового підґрунтя земельної реформи стало прийняття 18 грудня 1990 р. Постанови Верховної Ради Української РСР «Про земельну реформу», що день у день співпало із прийняттям (18 грудня 1990 р.) та набранням чинності (15 березня 1991р.) Земельного кодексу.

Саме в цей період офіційно і розпочались організаційні перетворення на селі. Усі землі України оголошено об'єктом земельної реформи, метою та ключовими завданнями якої визначено: перерозподіл земель з одночасним наданням їх у довічне успадковуване володіння громадянам, постійне володіння колгоспам, радгоспам, іншим підприємствам, установам і організаціям, а також у користування з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатукладної економіки, раціонального використання й охорони земель [42].

Згодом інститут «довічного успадкованого володіння» було замінено на інститут «приватної та колективної власності». Із преамбули вилучено поняття «постійного володіння» і такі форми господарювання як колгоспи й радгоспи [42].

Здійснення земельної реформи покладено на обласні, районні, міські, селищні і сільські ради та Уряд України, які зобов'язано у досить короткі строки [42]:

- забезпечити проведення інвентаризації земель, яка дозволить виявити земельні ділянки, які використовуються не за цільовим призначенням, використання яких не раціональне або ж застосовувані способи є причиною погіршення якісного й екологічного стану угідь та зниження їх родючості ґрунтів;
- зорганізувати реєстрацію громадян, які мають намір створити фермерське господарство або займатися веденням особистого селянського господарства, індивідуального садівництва, городництва і сінокосіння;
- організувати збір клопотань від підприємств, установ та організацій щодо набуття ними земель сільськогосподарського призначення для створення підсобних господарств та ведення колективного садівництва;
- за даними інвентаризації земель вжити заходи щодо припинення прав користування земельними ділянками, які використовуються з порушенням земельного законодавства та недотриманням екологічних вимог з подальшою передачею їх до земель запасу, закріпивши пріоритет щодо їх набуття для осіб, які прагнуть започаткувати фермерське господарство, або займатися веденням особистого селянського господарства, городництва чи садівництва;
- для забезпечення потреб у сільськогосподарських землях громадян, підприємств, установ і організацій розробити й схвалити

пропозиції щодо їх перерозподілу в межах конкретних адміністративних одиниць, на територію яких поширюється компетенція постійних депутатських комісій та рад народних депутатів;

- забезпечити виділення необхідних коштів і матеріально-технічних засобів, необхідних для реалізації земельної реформи;
- організувати підготовку у вищих навчальних закладах спеціалістів землевпорядного профілю з тим, щоб забезпечити потребу у них органів місцевого самоврядування, виконавчої влади, землевпорядних та природоохоронних інституцій [42].

Таким чином, в основу організації й проведення земельної реформи був покладений комплексний, системний підхід, що характеризувався сукупністю правових, економічних, організаційних і технічних заходів, націлених на удосконалення земельних відносин, формування нового земельного устрою, який би задовольняв вимоги регульованої соціальноорієнтованої ринкової економіки [63].

Таким чином, на першому етапі реформування було зроблено важливі кроки, а саме: визначено межі місцевих рад і населених пунктів; встановлено граничні розміри ділянок, що надавались громадянам, зокрема, для ведення фермерського господарства, особистого селянського господарства; сінокосіння й випасання худоби, городництва, садівництва; будівництва й обслуговування житлового будинку. Сформовано землі запасу, площею понад 4 млн га, із яких біля 2,2 млн га для створення фермерських господарств [7]. Із земель запасу надано понад 350 тис. га угідь для ведення фермерського господарства, близько 150 тис. га передано у володіння й користування сільськогосподарським кооперативам і підсобним сільським господарствам, а також громадянам для ведення особистих господарств, садівництва і городництва. Передано до колективної власності 27,6 млн га з видачею державних актів [37].

До визначальних кроків другого етапу земельної реформи (листопад 1994р. –1999 р.) слід віднести: паювання земель, переданих у колективну

власність без виділення їх у натурі; видача сертифікатів на право власності на земельну частку (пай); проведення грошової оцінки земель; запровадження інституту оренди сільськогосподарських земель (рис. 1.4).

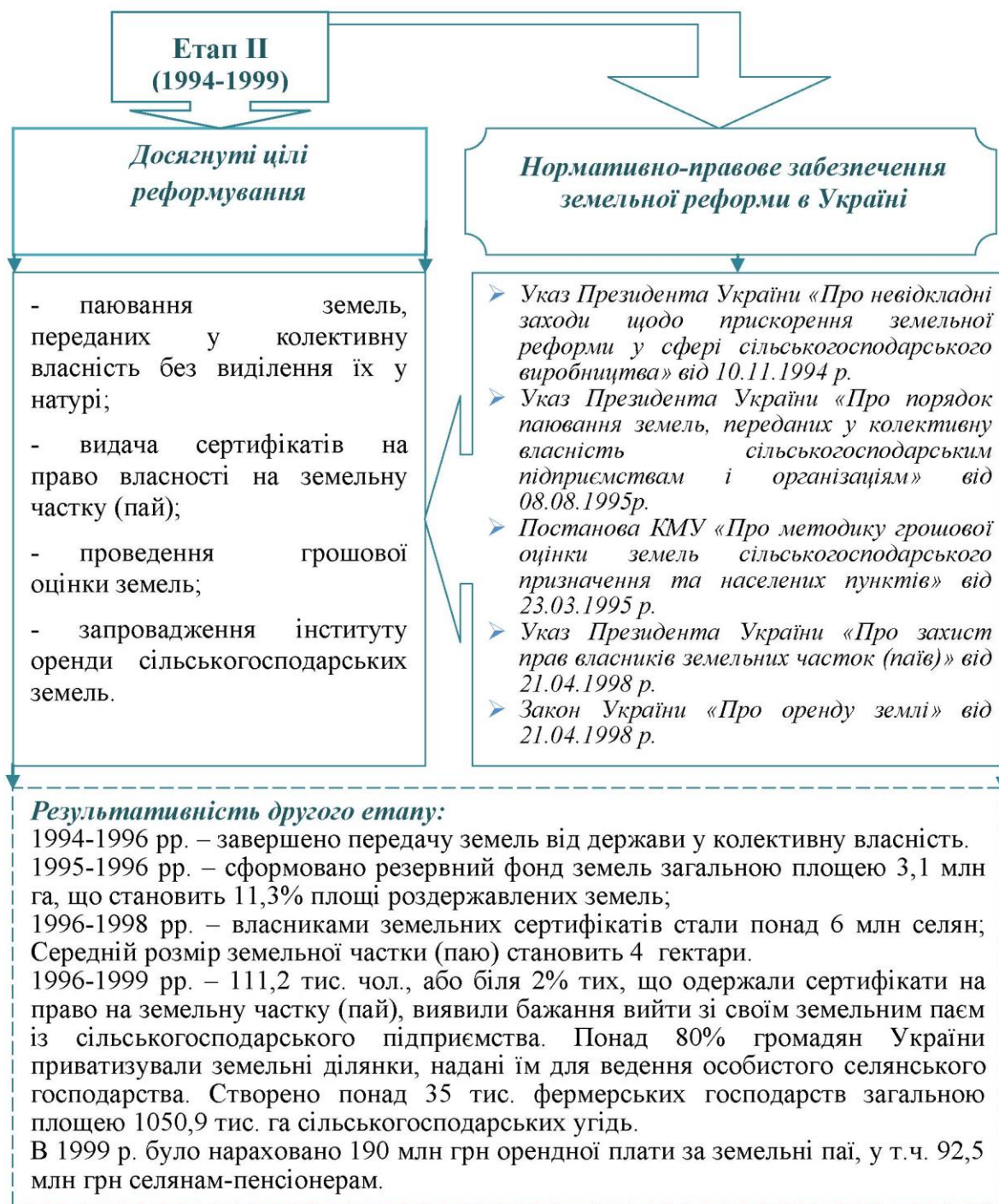


Рис. 1.4. Результативність другого етапу (листопад 1994 р. -1999 р.) земельної реформи в Україні та її нормативно-правове забезпечення

Початок другого етапу земельної реформи пов'язують із прийняттям Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення

земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» (10.11.1994 р.), у якому основний акцент зроблено на паюванні земель колективної власності.

Ним передбачено: безплатну передачу землі у колективну та приватну власність для виробництва сільськогосподарської продукції на добровільних засадах, виходячи з того, що земля повинна належати тим, хто її обробляє; поділ земель, які передано у колективну власність, на земельні частки (паї) без виділення їх у натурі (на місцевості) і видачу правовстановлюючого документа – Сертифіката на право приватної власності на земельну частку (пай); право безперешкодного виходу члена колективного господарства із своєю земельною часткою (паєм) і виділення її в натурі (на місцевості) з видачею державного акта на право приватної власності на землю із відповідними правами розпорядження земельною ділянкою без зміни її цільового призначення, право розпорядження земельною часткою (паєм).

Роботи, пов'язані з реформуванням земельних відносин були визнані першочерговими і обов'язковими для науково-дослідних, проектних та інших організацій незалежно від форм власності та відомчої належності. Так, на виконання Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» (10.11.1994 р.) науковцями Інституту аграрної економіки та спеціалістами Держкомзему України у 1995 р. розроблено методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, яку в тому ж році затверджено Постановою Кабінету Міністрів України (23.03.1995 р.) і на її основі проведено оцінку земель сільськогосподарського призначення, що паювались. Нині згадана методика не втратила свого значення і застосовується у формуванні цінового механізму, визначенні орендної плати, оподаткуванні сільськогосподарських підприємств та урегулюванні фінансово-кредитних відносин.

Цікаво, що Указом Президента 1994 р. Кабінету Міністрів України доручалось до 1 квітня 1995 р. подати Верховній Раді України проекти законів з

питань застави (іпотеки) земельних ділянок та оренди земельних ділянок, а до 15 січня 1995 р. про заснування Земельного банку. Проте, дані положення до цього часу не реалізовані. Хоча, заради справедливості слід нагадати, що 2012 р. за участю Держземагенства та Мінагрополітики було створено Державний земельний банк, який проіснував до вересня 2014 р. Утім, спеціалізованою іпотечною установою він так і не став.

На виконання Указу Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» (08.08.1995 р.) за методикою, розробленою фахівцями Інституту аграрної економіки і Держкомзему України, виконано роботи з паювання сільськогосподарських угідь, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям. Членам цих підприємств і організацій, і пенсіонерам з їх числа, видані сертифікати на право на земельну частку (пай). У результаті станом на 1.04.1999 р. було розпайовано 25,3 млн га земель. Власниками земельних сертифікатів стали понад 6,0 млн селян [65].

Проте здійснення процесу паювання було швидше формальною, а не реальною, приватизацією, внаслідок якої становлення приватного власника на землі так і не відбулося. Не відбулося й очікуваних змін у відносинах власності і в організаційній структурі управління сільськогосподарських підприємств [4].

Це зумовило необхідність прийняття Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» (3 грудня 1999р.), що і став відправною точкою третього етапу реформування. Цим указом передбачено: «реорганізацію колективних сільськогосподарських підприємств на засадах приватної власності на землю та майно; забезпечення всім членам колективних сільськогосподарських підприємств права вільного виходу з цих підприємств із земельними і майновими паями та створення господарських формувань ринкового типу; запровадження обов'язкового укладання підприємствами, установами, організаціями, які використовують землю для сільськогосподарських потреб, договорів оренди земельного та майнового паю, з виплатою орендної плати у

натуральній або грошовій формах; збереження, по можливості, цілісності господарського використання приватними формуваннями земель та майна колишніх колективних сільськогосподарських підприємств на основі оренди земельних і майнових паїв; підтримки розвитку особистих селянських та фермерських господарств».

Згодом, був прийнятий ще один Указ Президента України «Про Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки» (30.05.2001р.), який визначав подальші напрями земельної реформи в Україні та її етапи і містив комплекс правових, організаційних, фінансових, науково-технічних та інших заходів, що мали забезпечити прискорення завершення у країні земельної реформи, а також створити ефективний механізм регулювання земельних відносин і державного управління земельними ресурсами [7].

Проте, основні напрями земельної політики держави окреслились дещо пізніше, а саме, з прийняттям нового Земельного кодексу України (25.10. 2001 р.) і були, головним чином, сфокусовані на розв'язанні проблем розвитку відносин власності на землю, формуванні цивілізованого ринку земель, розвитку іпотечного кредитування, посилення державного контролю за використанням та охороною земель. В цілому, у розвиток Земельного кодексу прийнято понад 60 законів, які регулюють земельні відносини у сфері використання та охорони земель та є базовими для формування ринку земель як несільськогосподарського, так і сільськогосподарського призначення [63]. Першорядними серед них є закони: «Про землеустрій», «Про охорону земель», «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», «Про державний контроль за використанням та охороною земель», «Про особисте селянське господарство», «Про фермерське господарство», «Про оренду землі», «Про оцінку земель», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», «Про Державний земельний кадастр» тощо.

У результаті відмінними ознаками третього етапу земельної реформи є:

- реалізація селянами права на земельний пай;

- створення передумов для формування ринку земель;
- сформовано автоматизовану систему державного земельного кадастру з поступовим її наповненням відомостями про земельні ділянки;
- розпочато процес розмежування земель державної й комунальної власності (рис. 1.5).

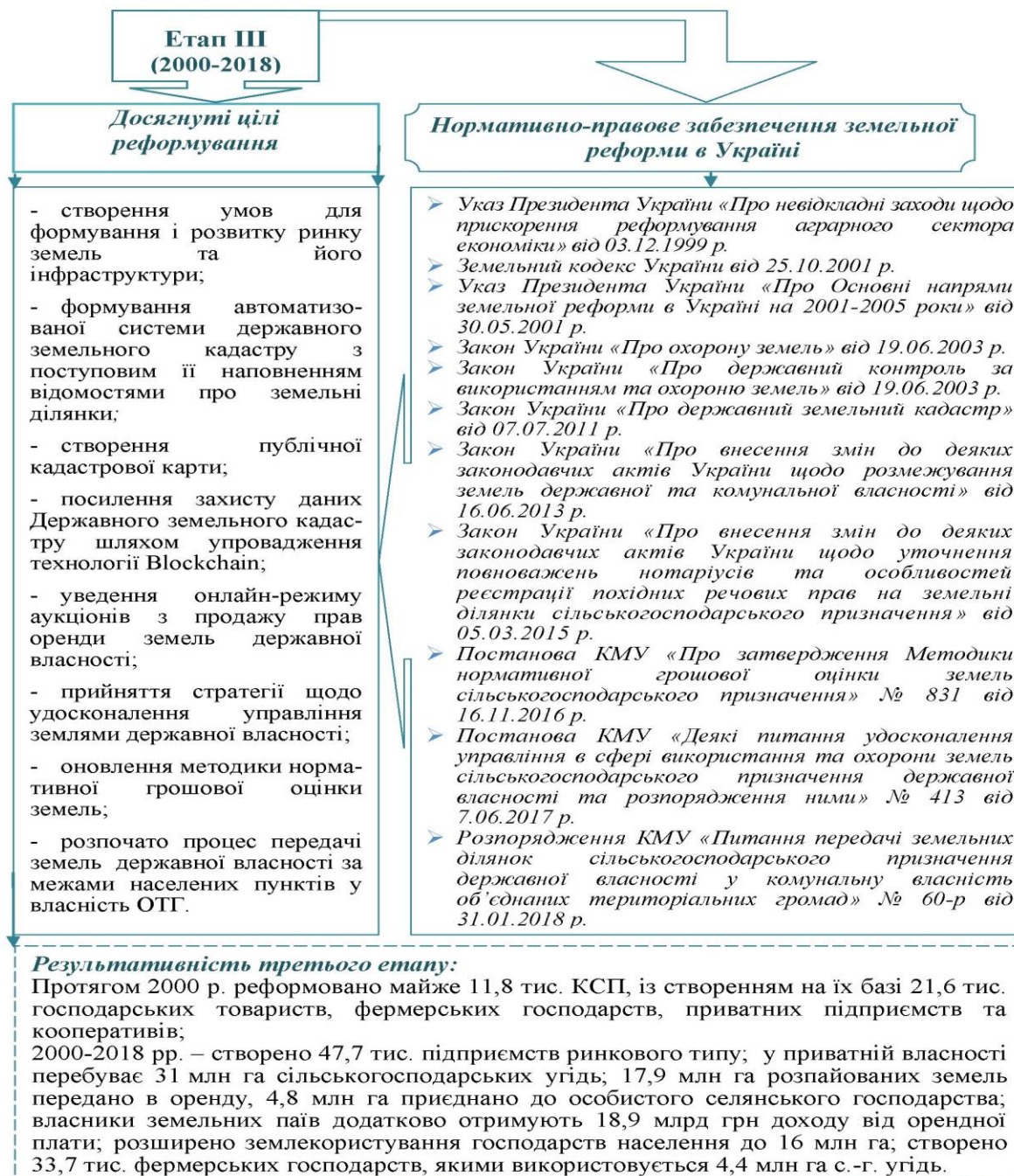


Рис. 1.5. Результативність третього етапу (2000-2018 рр.) земельної реформи в Україні та її нормативно-правове забезпечення

За даними Держгеокадастру в ході реорганізації в Україні створено і функціонує майже 47,7 тисяч нових агроформувань, у користуванні яких налічується 20,7 млн га сільськогосподарських угідь.

За період реформування відбулося підвищення ефективності виробництва в сільськогосподарських підприємствах. Поступово із збиткових вони трансформувалися в прибуткові. Так, за 1995–1999 рр. у нереформованих підприємствах розмір середньорічного збитку складав 1,7 млрд грн (за рівня збитковості – 18,4%), а у 2016 р. вони забезпечили 89,3 млрд грн прибутку (за рівня рентабельності 24,9%) [59].

Важливу роль у виробництві сільськогосподарської продукції відіграють господарства населення. У результаті реформування площа сільськогосподарських угідь у їх користуванні збільшилася з 3,9 млн га в 1991 р. до 15,7 млн га у 2016 р., а виробництво валової продукції – відповідно від 81 до 109 млрд грн.

В Україні налічується 33,7 тис. фермерських господарств, які використовують 4,4 млн га сільськогосподарських угідь, середній розмір кожного становить 132 га сільськогосподарських угідь.

Спостерігається нарощування експортного потенціалу аграрного сектору економіки країни. Якщо у 1995–1999 рр. середньорічний експорт агропродовольчої продукції становив 1871 млн дол. США, імпорт – 1220, а позитивне сальдо – 651, то у 2016 р. – відповідно 15282, 3891 і 11391 млн дол. США. Таким чином, обсяг експорту збільшився у 8,2 раза, а позитивне сальдо зовнішньої торгівлі – у 17,5 раза.

Поліпшується фінансовий і матеріальний стан селян за рахунок орендної плати за земельні паї. У 2017 р. вона склала 18,9 млрд грн. Розмір орендної плати у середньому по Україні з розрахунку на один гектар становить 1093 грн, або 4372 грн за земельний пай [66].

Проте, незважаючи на окремі позитивні зрушення, слід відмітити наявність цілої низки невирішених питань. Донині не сформовано механізмів ринкового обігу земельних ділянок та не вирішено питань щодо іпотечного

кредитування. Досить повільно відбуваються процеси становлення на базі особистих селянських господарств і малих фермерських господарств сучасних конкурентоспроможних, високорентабельних господарських формувань сімейного типу. Повільно відбувається процес децентралізації управління земельними ресурсами за межами населених пунктів. Фактично призупинено виконання заходів щодо охорони земель, картографування земельних угідь, ґрунтових обстежень. Відсутній системний характер щодо проведення моніторингу земель, з метою своєчасного виявлення та оцінки змін стану земельних ресурсів країни, спостерігається брак сучасного технічного забезпечення для його проведення. Відсутні дієві механізми економічного стимулювання раціонального і ефективного використання земель у сільськогосподарському виробництві. Потребують урегулювання питання щодо створення умов для рівноправної участі територіальних громад на земельному ринку та забезпечення захисту їх інтересів щодо соціального, економічного та територіального розвитку населених пунктів, збереження ландшафтних та історико-архітектурних особливостей.

Висновки до розділу 1

Ринкові перетворення, що торкнулися усіх сфер національної економіки, зумовили необхідність реформування земельних відносин та створення дієвого механізму їх регулювання, спрямованого на узгодження економічних інтересів суб'єктів господарювання та соціо-екологічних інтересів територіальних громад і суспільства в цілому щодо ефективного, раціонального й екологічнобезпечного використання земельних ресурсів усіх форм власності та господарювання. Становлення сучасної системи регулювання земельних відносин є ключовою проблемою земельної реформи, яка до останнього часу не знайшла остаточного розв'язання. З огляду на це виникає об'єктивна необхідність удосконалення теоретичних і методичних засад їх регулювання, що сприятиме вирішенню низки важливих соціальних, економічних та екологічних питань інклюзивного економічного розвитку сільських територій та збалансованого розвитку

держави.

У результаті проведених досліджень встановлено, що складовими економічного механізму регулювання земельних відносин є: диференційовані ставки земельного податку та орендних платежів; ціну земельних ділянок та їх грошову оцінку (нормативну й експертну); різноманітні податкові пільги щодо сплати земельних платежів; застава вартість та земельна іпотека; економічні стимули, спрямовані на забезпечення раціонального використання й охорону земель; дієві фінансові санкції, штрафи за безгосподарне використання земельних угідь; компенсаційні виплати у разі вилучення земельних ділянок для суспільних потреб; відшкодування збитків, завданих власнику земель, які виникли з вини третіх осіб та призвели до значного погіршення їх якісного стану; пільгові кредити на виконання земле- й ґрунтоохоронних робіт; бюджетні субсидії та дотації; інвестиції; норми нарахування амортизаційних відрахувань; державне мито при оформленні земельних трансакцій; операції з державними облігаціями внутрішньої позики (у разі запровадження іпотечного кредитування через спеціалізовану іпотечну установу).

Опираючись на економічні закони та теорії, а саме: теорію земельної ренти, теорію державного регулювання, теорію відтворення родючості ґрунтів, теорію власності, земельного капіталу, державного протекціонізму, спадної граничної продуктивності, закону спадної родючості ґрунтів та закону вартості, запропоновано авторське визначення «економічного регулювання земельних відносин» як сукупність форм, методів та інструментів, що опираються на дію об'єктивних економічних закономірностей і адекватних їм нормативно-правових актів з метою мотивації господарюючих суб'єктів до раціонального використання земельних ресурсів, їх охорони та соціально відповідальної поведінки.

РОЗДІЛ 2

СУЧАСНИЙ СТАН ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ

2.1. Трансформація земельних відносин у сільському господарстві

На основі законів України, указів Президента України, постанов Кабінету Міністрів та інших нормативно-правових актів, із широким залученням до їх розроблення результатів науково-прикладних досліджень, свого часу, було започатковано й здебільшого реалізовано українську модель земельної реформи. Ключовими віхами земельного реформування стали: визнання приватної власності на землю, ліквідація державної монополії, започаткування платності землекористування, запровадження нормативної та експертної грошової оцінок земель, уведення механізму оренди земель сільськогосподарського призначення, запуск автоматизованої системи державного земельного кадастру. Це дозволило створити необхідне організаційно-правове підґрунтя для формування нової системи земельних відносин, орієнтованої на дотримання фундаментальних засад ринкової економіки та розбудову інституційної моделі ринкових перетворень [28].

Розподіл земель за формами власності. Роздержавлення земель, на початковому етапі, зумовило перерозподіл земельного фонду на користь приватної власності на землю, а у подальшому активізувало процеси становлення й розвитку комунальної форми власності. Зокрема, в 1990 р. увесь земельний фонд країни належав державі (табл. 2.1). Однак, через 10 років, уже на початок 2001 р. у державній власності залишалося 50% усіх земель з подальшим скороченням її частки та збільшенням площ приватних земель, які у 2018 р. сягнули показника 53,9%. З 2014 р. розпочато розмежування земель державної і комунальної власності, яке нині підсилюється процесами децентралізації у земельній сфері [50].

Станом на 01.01.2018 р. частка земель державної власності становила 45,9%, приватної – 53,9%, комунальної – 0,09%, колективної – 0,07% (табл. 2.1).

Таблиця 2.1

Структура земельного фонду України за формами власності

| РІК (на початок року) | Загальна площа земель на звітну дату | Землі, які перебувають у власності | | | | | | | |
|--------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|-------|-----------|-------|--|------|-------------|------|
| | | державній | | приватній | | колективній (згідно з державними актами) | | комунальній | |
| | | тис.га | % | тис.га | % | тис.га | % | тис.га | % |
| 1990 | 60354,8 | 60354,8 | 100 | - | - | - | - | - | - |
| 2001 | 60354,8 | 30166,5 | 50,0 | 29109,2 | 48,2 | 1079,1 | 1,8 | - | - |
| 2006 | 60354,8 | 29595,6 | 49,0 | 30642,1 | 50,8 | 117,1 | 0,2 | - | - |
| 2010 | 60354,8 | 29246,5 | 48,5 | 31035,7 | 51,4 | 72,6 | 0,1 | - | - |
| 2015 | 60354,9 | 28800,3 | 47,7 | 31460,4 | 52,1 | 55,2 | 0,1 | 39,0 | 0,1 |
| 2016 | 60354,9 | 28758,3 | 47,6 | 31489,3 | 52,2 | 55,1 | 0,1 | 52,2 | 0,1 |
| 2017 | 60354,9* | 26288,0 | 46,33 | 30358,8 | 53,51 | 40,8 | 0,07 | 52,8 | 0,09 |
| 2018 | 60354,9* | 26050,1 | 45,91 | 30601,4 | 53,93 | 40,4 | 0,07 | 53,2 | 0,09 |

*інформація надана без тимчасово окупованих територій.

Джерело: за даними Держгеокадастру України.

Нині в Україні налічується 41,5 млн га сільськогосподарських угідь, з яких 32,5 млн га або 78,3% займає рілля. Розподіл сільськогосподарських угідь за формами власності суттєво відрізняється від структури всього земельного фонду: 76,3% становлять землі приватної власності, 23,5 – державної, 0,07 – комунальної та 0,04% – колективної (рис. 2.1).

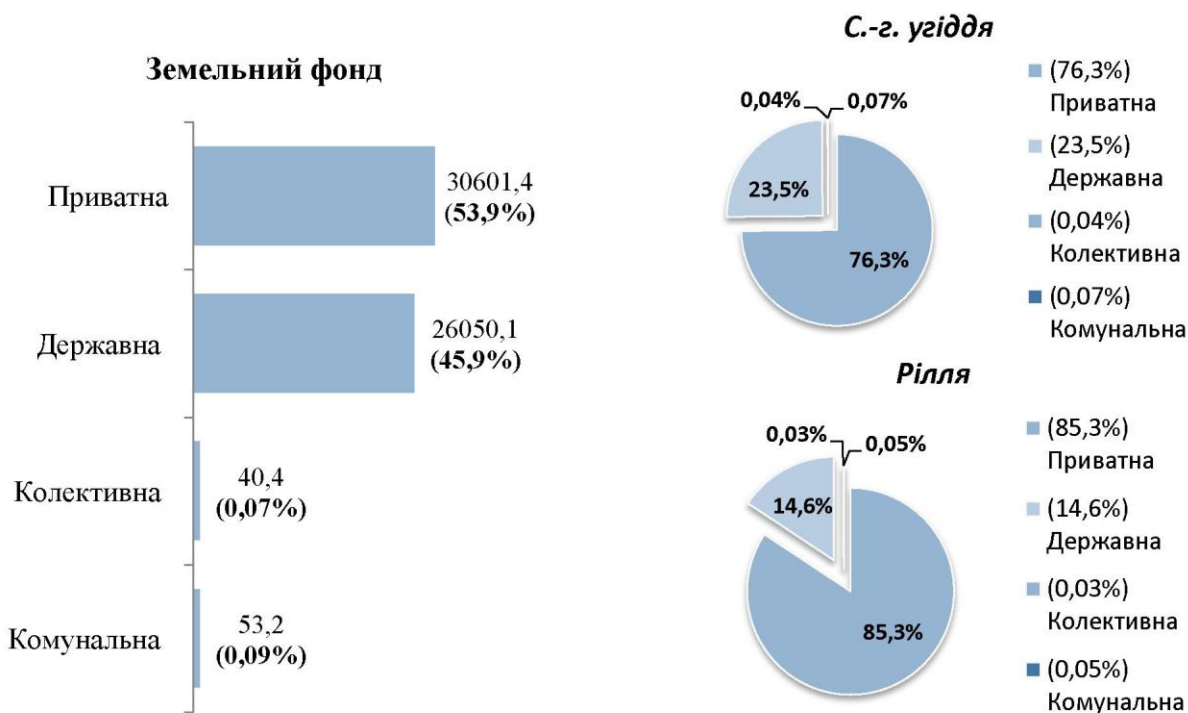


Рис. 2.1. Розподіл земельного фонду та сільськогосподарських угідь України за формами власності, млн га/% (станом на 01.01.2018 р.)

Як бачимо, частка приватних земель у структурі сільськогосподарських угідь значно вища – 76,3% проти 53,5% у загальному земельному фонді країни. Ще більшою вона є стосовно орних земель – 85,3%, в той час як у державній власності нині залишилося лише 4,5 млн га, або 14,6% їх площ, у комунальній – 15,7 тис. га, колективній – 8,9 тис. га.

Варто зазначити, що Конституцією України закріплено три форми власності – приватну, державну та комунальну. Однак незначні площі земель сільськогосподарського призначення дотепер залишаються у колективній власності – 15,8 тис. га. Це зумовлено тим, що питання трансформації права колективної власності на землі у державну чи комунальну законодавчо не урегульовані, звідси численні проблеми пов'язані з їх використанням. Наразі відсутня відповідна інституція виконавчої гілки влади, яка була б відповідальна за перехід земель колективної власності до приватної форми тощо. У складі земель колективної власності в основному обліковуються земельні ділянки під господарськими будівлями і дворами, проектними польовими дорогами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, господарськими шляхами і прогонами. Користування земельними ділянками колективної власності нині регулюється частиною 4 статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та п. 7 Перехідних положень Земельного кодексу України.

Стосовно земель комунальної власності, правовий статус яких визначено статтею 83 Земельного кодексу України, слід констатувати, що їх площі залишаються незначними. Очікування щодо їх збільшення із прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012 № 5245-VI, з набранням чинності якого землі державної та комунальної власності в Україні вважалися розмежованими, не виправдалися (рис. 2.2).



Рис. 2.2. Розподіл земель комунальної власності за видами угідь та місцем розташування в Україні, тис. га (станом на 01.01.2018 р.)

Джерело: за даними Держгеокадастру України.

Розподіл земель за формами господарювання. У результаті земельних трансформацій змінилися не лише форми власності на землю, а й форми господарювання (табл. 2.2). Зокрема, у користуванні сільськогосподарських підприємств перебуває 39,2% сільськогосподарських угідь від їх загальної площі і 46,7% ріллі; у фермерських господарств – 10,6% і 12,6%; у власності і користуванні господарств населення знаходиться 37,9% і 36,2% відповідно. Необхідно зазначити, що відбувається поступове збільшення площ сільськогосподарських угідь у фермерських господарствах. Якщо станом на 01.01.2000 р. площа угідь в останніх становила 1,1 млн га, то на початок 2017 р. уже 4,4 млн га, тобто у чотири рази більше. За цей же період у 2,5 рази збільшилася площа угідь у господарствах населення. У сільськогосподарських підприємствах за аналізований період вона зменшилася удвічі і нині становить 16,3 млн га проти 32,9 млн га у 2000 р. (рис. 2.3). Протягом останніх семи років процеси трансформації земель за формами господарювання стабілізувалися, з огляду на що суттєвих змін у їх перерозподілі не відбувається.

Таблиця 2.2

Розподіл сільськогосподарських угідь та орних земель за категоріями господарств в Україні, тис. га

| Рік (на початок року) | Всього земель | Сільськогосподарські підприємства | Частка, % | Фермерські господарства | Частка, % | Господарства населення | Частка, % | Інші землекористувачі | Частка, % |
|------------------------------------|---------------|-----------------------------------|-----------|-------------------------|-----------|------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| Сільськогосподарські угіддя | | | | | | | | | |
| 1990* | 42030,3 | 39155,5 | 93,2 | 0,0 | 0,0 | 2565,1 | 6,1 | 309,7 | 0,7 |
| 2000 | 41829,5 | 32886,2 | 78,6 | 1178,4 | 2,8 | 6243,2 | 14,9 | 1521,7 | 3,6 |
| 2005 | 41763,8 | 20085,5 | 48,1 | 3416,9 | 8,2 | 13819,3 | 33,1 | 4442,1 | 10,6 |
| 2010 | 41596,4 | 16850,3 | 40,5 | 4014,1 | 9,7 | 15690,4 | 37,7 | 5041,6 | 12,1 |
| 2015 | 41525,8 | 16232,0 | 39,1 | 4205,2 | 10,1 | 15958,2 | 38,4 | 5130,4 | 12,4 |
| 2017 | 41525,8 | 16290,3 | 39,2 | 4388,6 | 10,6 | 15748,7 | 37,9 | 5198,2 | 12,3 |
| Рілля | | | | | | | | | |
| 1990* | 33808,0 | 31721,4 | 93,8 | 0,0 | 0,0 | 2086,6 | 6,2 | 0,0 | 0,0 |
| 2000 | 32669,9 | 26695,7 | 81,7 | 1086,9 | 3,3 | 4352,8 | 13,3 | 534,5 | 1,6 |
| 2005 | 32482,2 | 17823,9 | 54,9 | 3187,0 | 9,8 | 10004,8 | 30,8 | 1466,5 | 4,5 |
| 2010 | 32478,4 | 15602,8 | 48,0 | 3819,0 | 11,8 | 11508,5 | 35,4 | 1548,1 | 4,8 |
| 2015 | 32525,5 | 15186,4 | 46,7 | 4000,3 | 12,3 | 11845,8 | 36,4 | 1463,0 | 4,5 |
| 2017 | 32525,5 | 15200,7 | 46,7 | 4092,7 | 12,6 | 11773,5 | 36,2 | 1458,6 | 4,5 |

Джерело: за даними Держгеокадастру України.

* Станом на 01.11.1990 р.

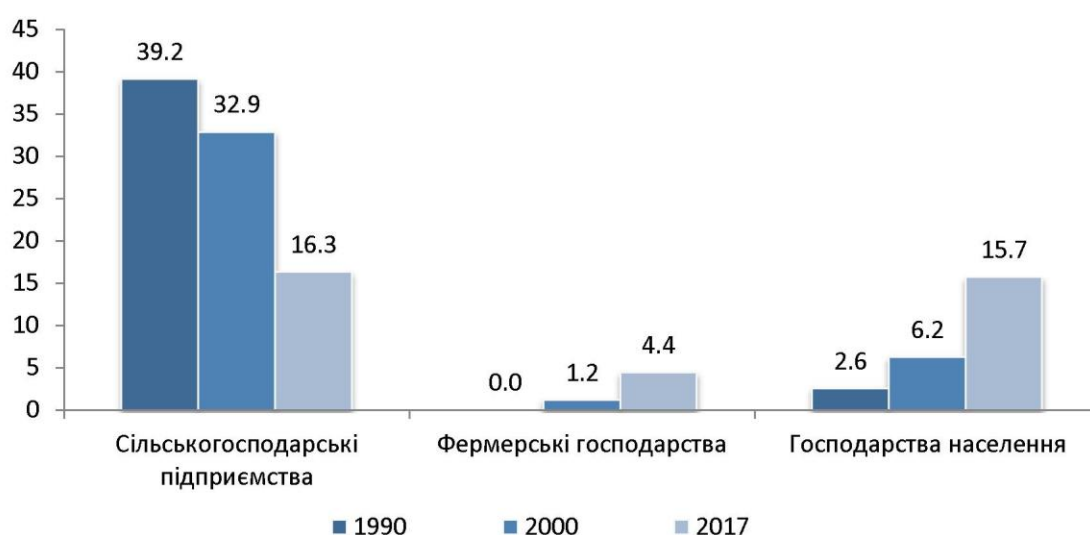


Рис. 2.3. Зміна розміру землекористування за категоріями господарств в Україні, млн га

Проте необхідно зазначити, що у 2017 р. порівняно з попереднім роком

площі сільськогосподарських угідь, які знаходяться у користуванні господарств населення зменшилися з 15,9 млн га до 15,7 млн га. Перерозподіл, головним чином, відбувся на користь юридичних осіб – сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств.

За даними Державної служби статистики України статус юридичної особи нині мають близько 47,7 тис. агроформувань. Це господарські товариства (8,7 тис. од.), приватні підприємства (3,7 тис. од.), сільськогосподарські кооперативи (738 од.), державні підприємства (222 од.) тощо (рис. 2.4).



Рис. 2.4. Чисельність агроформувань за організаційно-правовими формами господарювання в Україні, од.

Якщо у 1990 р. функціонувало 12420 сільськогосподарських підприємств із середнім розміром 3077 га, із них: 8541 колгоспів з середнім розміром 3360 га, 2630 – радгоспів (3599 га) та 1249 міжгосподарських підприємств (48 га), то у 2017 р. середній розмір одного агроформування становить 500 га. Найбільш чисельною групою серед них є фермерські господарства, які налічують 33,7 тис. (середній розмір – 130,6 га), у т.ч. 0,8 тис. – великих (2002 га) і 32,8 тис. – традиційних малих (по 82,3 га) [32] (табл. 2.3).

Таблиця 2.3

Трансформація агроформувань в Україні

| Форма господарювання | Кількість п-ств | Площа сільськогосподарських угідь, млн га | % | Середній розмір агроформування, га |
|----------------------------------|-----------------|---|------|------------------------------------|
| <i>1990 р. (до реформування)</i> | | | | |
| Усі категорії господарств | х | 40,89 | 100 | х |
| у т.ч. с.-г. підприємства, од. | 12240 | 38,2 | 93,5 | 3077 |
| З них: колгоспи | 8541 | 28,7 | 70,2 | 3360 |
| радгоспи | 2630 | 9,46 | 23,1 | 3599 |
| міжгоспи | 1249 | 0,06 | 0,15 | 48 |
| Господарства населення, тис. | 9206 | 2,67 | 6,5 | 0,3 |
| <i>2017 р.</i> | | | | |
| Усі категорії господарств | х | 36,4 | 100 | х |
| у т.ч. с.-г. підприємства, од. | 14,0 | 16,3 | 44,8 | 1164 |
| фермерські господарства | 33,7 | 4,4 | 12,1 | 130,6 |
| З них: великі (за ф. 50 с.-г.) | 0,84 | 1,7 | 4,6 | 2125,0 |
| малі | 32,8 | 2,7 | 7,5 | 82,3 |
| Господарства населення, тис. | 15033 | 15,7 | 43,1 | 1,0 |

Із 2,75 млн га земель, що перебувають у користуванні малих фермерських господарств 99,7% займають сільськогосподарські угіддя, з них 95,5% – орні землі. Земельні угіддя, на яких ведуть господарську діяльність малі фермерські господарства можуть перебувати у них на правах власності, постійного користування, оренди, емфітевзису, а також використовуватися на основі договорів про спільний обробіток землі. Найбільшу частку (76,1%) займають орендовані землі, у т.ч. 60,5% – земельні паї (рис. 2.5).



Рис. 2.5. Структура землекористування малих фермерських господарств, млн га (%) (станом на 01.01.2017 р.).

У результаті, станом на 01.01.2017 р. основними землекористувачами є

сільськогосподарські підприємства (39,1%) та господарства населення (38,2%). Стосовно сільськогосподарських підприємств, то лівова частина угідь належить недержавним структурам (36,8%) і лише 2,3% знаходиться у володінні підприємств державної форми власності. Слід зазначити, що близько 11% сільськогосподарських угідь нині не передано у користування. Головним чином це земельні ділянки, які віднесені до земель запасу та резервного фонду (рис. 2.6).



Рис. 2.6. Розподіл сільськогосподарських угідь України за землекористувачами, станом на 01.01.2017 р., тис. га, (%)

До земель запасу включено 10,4 млн га, з яких 7,4 млн га сільськогосподарських угідь, у т.ч. 3,9 млн га – ріллі. Із них, станом на 01.01.2017 р. 2,7 млн га передано у власність і постійне користування громадянам та ще 1,5 млн га надано у їх тимчасове користування, у т.ч. й оренду. Сільськогосподарським підприємствам, господарствам, державним установам та організаціям у постійне користування передано 584,8 тис. га (5,6%), у тимчасове – 855,9 тис. га (8,2%) відповідно. Крім того, 4,7 млн га (або 45,3%) земель запасу не надано господарюючим суб'єктам ні у власність, ні в користування. Слід зазначити, що 2,0 млн га з них – не придатні для сільськогосподарського використання (рис. 2.7)



Рис. 2.7. Використання земель запасу в Україні станом на 01.01.2017 р. (наростаючим підсумком з 1991 р.), тис. га / (%)

Майже третина земель запасу (26,2%) надана у власність і постійне користування громадянам, у т.ч. 1,5 млн га – для ведення особистого селянського господарства, будівництва і обслуговування житлового будинку; 0,9 млн га – для ведення фермерського господарства; 85,2 тис. га – для колективного та індивідуального садівництва; 3,3 тис. га – дачного і гаражного будівництва (рис. 2.8). Окрім постійного користування значна площа земель запасу надана у тимчасове користування, головним чином для сінокосіння й випасання худоби (57,6%) та ведення фермерського господарства (17,3%) (рис. 2.9).

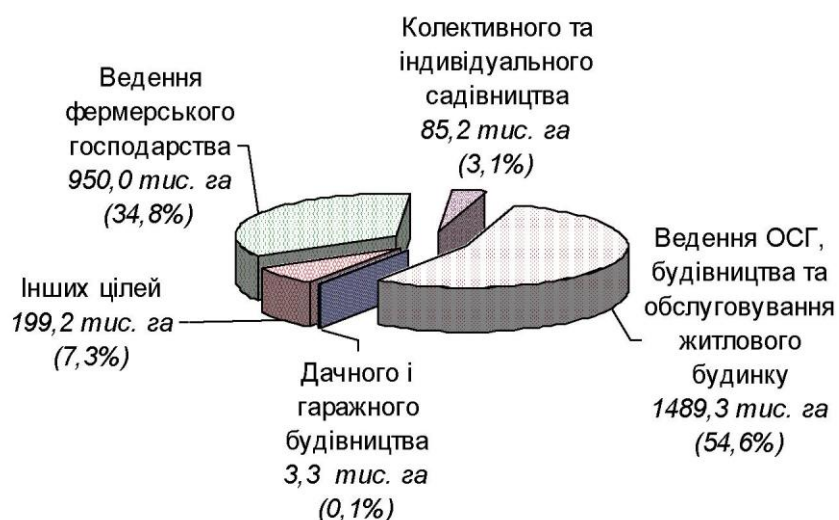


Рис. 2.8. Структура використання земель запасу України, наданих громадянам у власність і постійне користування, станом на 01.01. 2020 р.

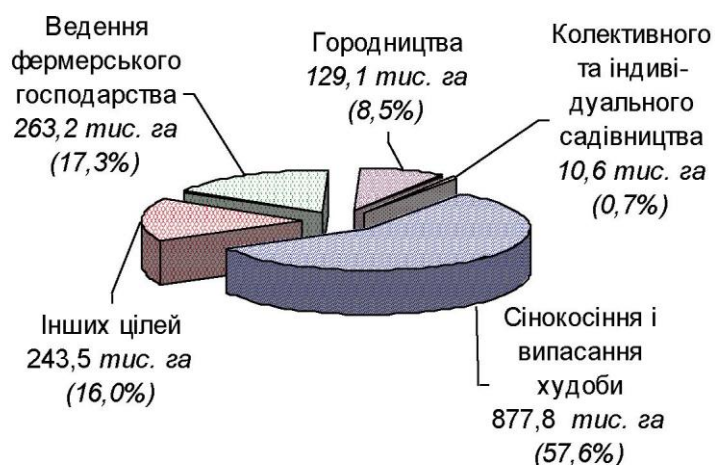


Рис. 2.9. Структура використання земель запасу України, наданих громадянам у тимчасове користування, у тому числі на умовах оренди, станом на 01.01.2020 р.

Стосовно земель резервного фонду, то із 3,3 млн га 8% передано в постійне користування попередніх власників; майже 5% – членам сільськогосподарських підприємств та кооперативів; 16% – працівникам соціальної сфери. Близько 0,7 млн га (або 21%) не надано у власність і користування (рис. 2.10).



Рис. 2.10. Використання земель резервного фонду України, 2020 р. (наростаючим підсумком з 1991 р.), тис. га / (%)

Із площі земель запасу й резервного фонду, що не використовуються або використовуються частково 40,7% займають пасовища, 30,2 – рілля, 24,0 – сінокоси та 5,1% – інші угіддя (рис. 2.11).

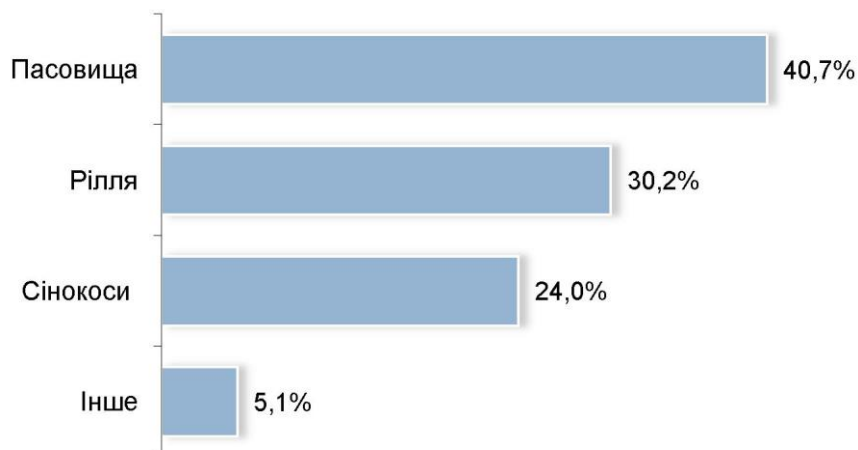


Рис. 2.11. Розподіл земель запасу й резервного фонду, що не використовуються або використовуються частково, 2020 р. (за видами угідь), %

Основними причинами невикористання або часткового використання земель запасу й резервного фонду в сільському господарстві є низька якість цієї

категорії сільськогосподарських угідь (41,1%), невдале розташування (31,0%), значна віддаленість від населеного пункту (8,2%), відсутність доріг (7,7%) (рис. 2.12).



Рис. 2.12. Причини невикористання або часткового використання земель запасу й резервного фонду у сільському господарстві

Приватизація земель сільськогосподарського призначення. У результаті паювання земель власниками паїв в Україні стали близько 7 млн громадян. Загальна площа розпайованих угідь склала 27,5 млн га, із яких 60% передано в оренду, 17% – приєднано до індивідуального господарства без створення юридичної особи, 22% – не використовується або використовується без належного документального оформлення (рис. 2.13).

Середній розмір земельного паю становить 4 га. Однак площа паю суттєво відрізняється за регіонами України – від 1,1 га у Івано-Франківській до 8,8 га у Луганській області, що зумовлено декількома чинниками – площею сільськогосподарських угідь, що підлягала паюванню; чисельністю осіб, які набули право на земельну частку (пай); якістю ґрунтового покриву; іншими регіональними особливостями.

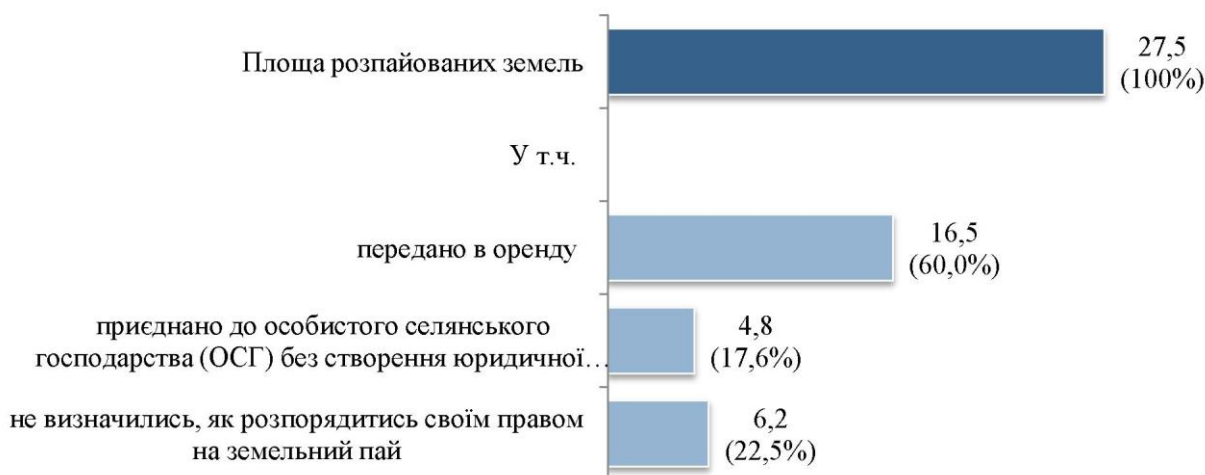


Рис. 2.13. Структура розпайованих земель України за способом їх використання, станом на 01.01.2017 р. (млн га, %)

Джерело: за даними Держгеокадастру України.

Станом на 1 січня 2017 р. майже 1,5 млн або 20% власників земельних паїв нотаріально посвідчили перехід прав власності на них. В основному трансакції пов'язані з успадкуванням (92,5%). Утім мають місце випадки дарування (6,1%), обміну (0,4%) та продажу (0,9%) (рис. 2.14).



Рис. 2.14. Рух права на земельну частку (пай) в Україні, тис. од.

Джерело: за даними Міністерства юстиції України.

Досить помітно за останні два роки активізувалися угоди щодо обміну земельних ділянок, що є прихованою формою ринкового обігу земель. Так, у 2017 р. кількість таких угод зросла у 2,4 рази проти 2014 р.

Загальна площа земельних паїв, щодо яких відбувся перехід прав

власності, становить 5,2 млн га за середнього розміру земельної ділянки 3,4 га. Найбільшим за площею був розмір подарованої ділянки (5,4 га), найменшим – успадкованої (3,2 га) (рис. 2.15).

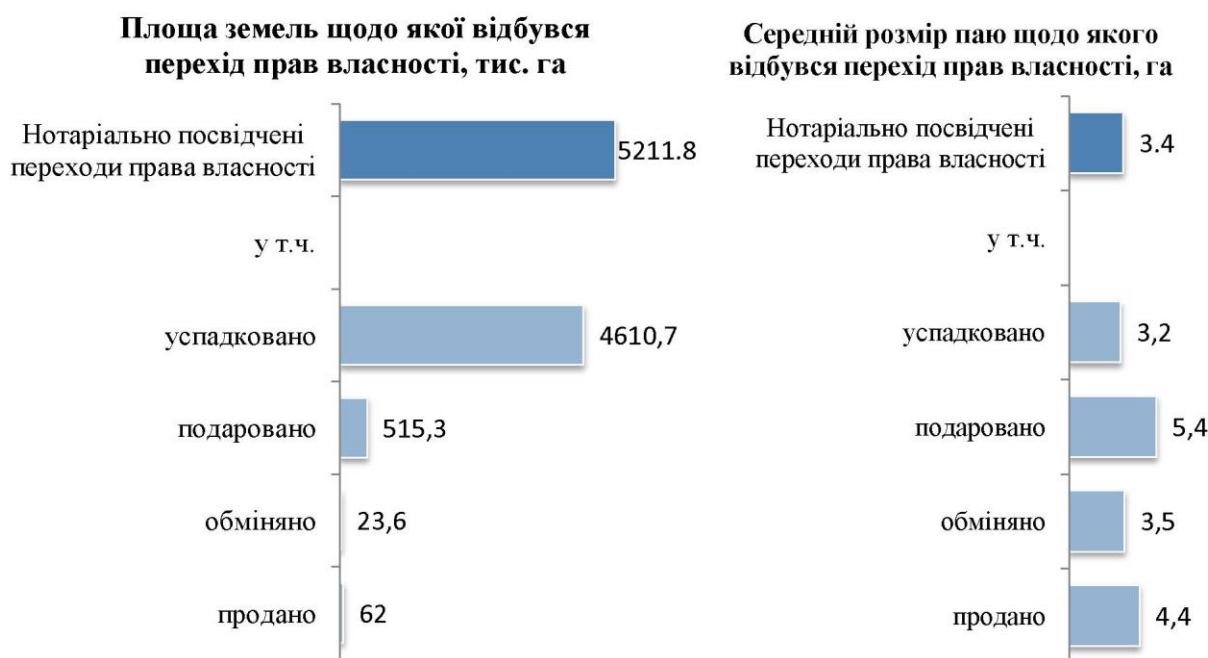


Рис. 2.15. Площа земель щодо якої відбувся перехід прав власності на земельний пай, га (станом на 01.01.2017 р.)

Крім того, останнім часом поширення в Україні набули договори про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб – емфітевзису. Так, станом на 01.01.2017 р. зареєстровано 4,3 тис. договорів емфітевзису, загальною площею 17,1 тис. га земель приватної власності та 16 угод, загальною площею 636,5 га – земель державної власності. Досить популярними дані угоди є в Полтавській (1636 од.), Кіровоградській (821) та Донецькій (801 од.) областях. Середній розмір земельної ділянки, що передається на праві емфітевзису для земель приватної власності становить 3,9 га, державної – 39,8 га (табл. 2.4).

Таблиця 2.4

Укладення договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) на 01.01.2017 р.

| № з/п | Назва адміністративно-територіальних одиниць | Державна власність | | | Приватна власність | | |
|----------------|--|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| | | кількість укладених договорів, од. | кількість земельних ділянок, од. | площа земельних ділянок, га | кількість укладених договорів, од. | кількість земельних ділянок, од. | площа земельних ділянок, га |
| 1 | Вінницька | ... | ... | ... | 180 | 180 | 386,1 |
| 2 | Волинська | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 3 | Дніпропетровська | 15 | 15 | 601,8 | 214 | 214 | 656,4 |
| 4 | Донецька | ... | ... | ... | 801 | 877 | 4433,7 |
| 5 | Житомирська | ... | ... | ... | 1 | 1 | 2,1 |
| 6 | Закарпатська | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 7 | Запорізька | ... | ... | ... | 193 | 194 | 868,6 |
| 8 | Івано-Франківська | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 9 | Київська | ... | ... | ... | 1 | 1 | 2,6 |
| 10 | Кіровоградська | ... | ... | ... | 821 | 819 | 3788,7 |
| 11 | Луганська | ... | ... | ... | 27 | 27 | 258,7 |
| 12 | Львівська | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 13 | Миколаївська | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 14 | Одеська | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 15 | Полтавська | ... | ... | ... | 1636 | 1662 | 5600,5 |
| 16 | Рівненська | ... | ... | ... | 11 | 11 | 32,2 |
| 17 | Сумська | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 18 | Тернопільська | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 19 | Харківська | 1 | 1 | 34,7 | 21 | 21 | 61,6 |
| 20 | Херсонська | ... | ... | ... | 17 | 17 | 103,8 |
| 21 | Хмельницька | ... | ... | ... | 18 | 18 | 41,4 |
| 22 | Черкаська | ... | ... | ... | 341 | 359 | 858,9 |
| 23 | Чернівецька | ... | ... | ... | 1 | 1 | 1,7 |
| 24 | Чернігівська | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 25 | м.Київ | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| Україна | | 16 | 16 | 636,5 | 4283 | 4402 | 17097,1 |

За період ринкових трансформацій, окрім права на земельну частку (пай), 14,9 млн громадян отримали право на приватизацію земельних ділянок загальною площею 5,5 млн га. Станом на 01.01.2017 р. наростаючим підсумком з 1991 р. зафіксовано 13,8 млн заяв про приватизацію (рис. 2.16). Кількість земельних ділянок, згідно поданих заяв становить 18,7 млн од., із них 9,1 млн –

для будівництва й обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд; 7,3 млн од. – ведення особистого селянського господарства; 1,97 млн од. – садівництва; 39 тис. од – індивідуального дачного будівництва; 2,1 млн од. – для будівництва індивідуальних гаражів. У результаті за рішеннями місцевих рад земельні ділянки приватизували майже 13 млн громадян. Частка виконання рішень щодо приватизації земельних ділянок згідно з поданими заявами у середньому по Україні становить 94%. Відсоток громадян, які приватизували ділянки, до тих, хто отримав на це право, дещо менший і становить 87%.

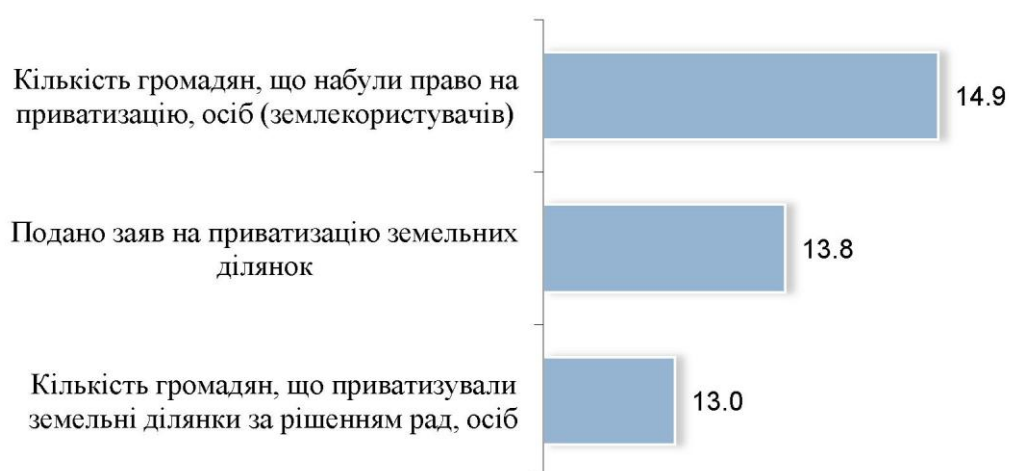


Рис. 2.16. Стан приватизації земельних ділянок в Україні, млн (станом на 01.01.2017 р.)

Кількість приватизованих ділянок склала 18,0 млн од., загальною площею 4,3 млн га, у т.ч. 1,5 млн га для будівництва й обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд; 2,7 – для ведення особистого селянського господарства; 0,15 млн га – для садівництва; 3,3 тис. га – для індивідуального дачного будівництва; 1,1 тис. га – для будівництва індивідуальних гаражів (табл. 2.5).

Таблиця 2.5

Приватизація земельних ділянок за функціональним призначенням в
Україні, станом на 01.01.2017 р.

| Призначення земельної ділянки | Земельних ділянок згідно з поданими заявами | | Приватизовано земельних ділянок згідно з прийнятими рішеннями | | Відсоток приватизації, % |
|---|---|------------------|---|----------------|--------------------------|
| | Кількість, од. | Площа, га | Кількість, од. | Площа, га | |
| Для будівництва й обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд | 9136965 | 1549397,7 | 8786890 | 1472253 | 96,2 |
| Для ведення особистого селянського господарства | 7317894 | 2882992,8 | 7131593 | 2721592 | 97,5 |
| Для садівництва | 1969069 | 152910,2 | 1875166 | 146279,6 | 95,2 |
| Для індивідуального дачного будівництва | 39538 | 3438,4 | 37916 | 3267,4 | 95,9 |
| Для будівництва індивідуальних гаражів | 206439 | 1240,9 | 185675 | 1078,207 | 89,9 |
| Усього земельних ділянок | 18669905 | 4589980,0 | 18017240 | 4344470 | 96,5 |

Отже, в Україні здійснено важливі етапи реформування земельних відносин: проведено роздержавлення і приватизацію сільськогосподарських угідь, їх грошову оцінку. Сформовані нові агроформування ринкового спрямування. Значно розширили розміри землекористувань господарства населення, у т.ч. й шляхом приєднання земельних паїв. Водночас, на нашу думку, процес формування ефективних господарів, заінтересованих і спроможних раціонально використовувати сільськогосподарські угіддя, дотримуватися інших складових збалансованого сільського розвитку відбувається досить повільно.

Основними причинами, що гальмують розвиток земельних відносин в нових умовах господарювання, є [58, с. 6]:

– незавершеність земельної реформи та відсутність комплексної програми розвитку земельних відносин, яка б сприяла формуванню й прозорому функціонуванню ринкового обігу земель та підвищенню інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування;

– незавершеність процесу розмежування земель державної та комунальної власності;

– інституційна неурегульованість відносин щодо невитребуваних земельних часток (паїв), земель колективної власності, дрібноконтурності, черезсмужжя, управління землями сільськогосподарського призначення державної форми власності, що перебувають у запасі та резерві за межами населених пунктів, а також земель, що перебувають у постійному користуванні фермерських господарств.

Розв'язання означених питань значною мірою залежить від державної регуляторної політики, спрямованої на розроблення нормативно-правової бази та удосконалення відповідного інституційного середовища.

2.2. Орендні земельні відносини у сільському господарстві

Оренда земель є достатньо гнучкою системою у складі земельних відносин, що забезпечує ведення сільськогосподарського виробництва. Як показує світова практика, вона є одним з найбільш ефективних способів реалізації прав власності стосовно раціонального використання виробничих ресурсів та залучення інвестицій. Нині їй належить домінуюча позиція у розвитку земельних відносин.

Орендний механізм, стимулюючи розвиток відносин власності на землю, створює умови для функціонування різних форм землеволодіння й землекористування та допомагає віднайти моделі їх оптимального поєднання, як з економічної, так і соціальної й екологічної точок зору.

Ґрунтуючись на діалектичній взаємодії форми і змісту орендного механізму, його доцільно розглядати як з позиції інтересів землевласника, так і з точки зору інтересів землекористувача та сільської громади. Це зумовлено тим, що право власності на земельну ділянку протягом усього терміну договору оренди належить орендодавцю, а результати отримані від її використання та вирощена продукція – орендарю та частково, через податково-бюджетні відносини, територіальній громаді села (селища).

Площа земель, переданих в оренду за договорами, на початок 2017 р. становила 16,5 млн га, або 60% розпайованих сільськогосподарських угідь.

Загальна сума виплат за оренду земельних паїв згідно з укладеними договорами, порівняно до попереднього року, зросла на 39% і становить 18,9 млрд грн (рис. 2.17).

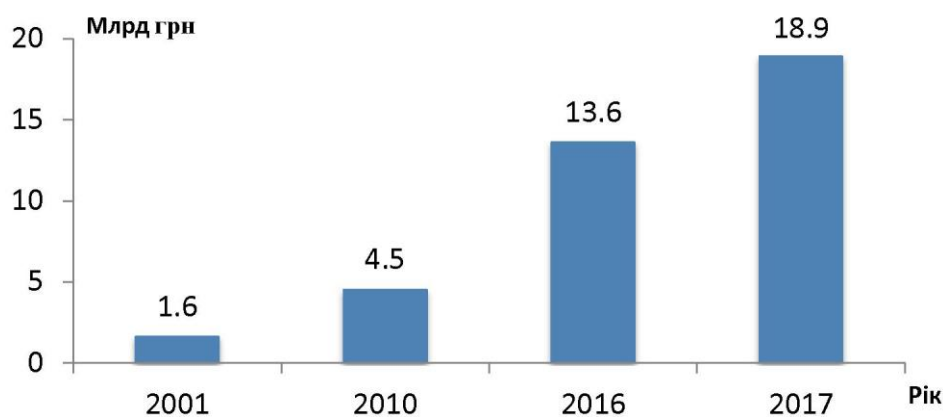


Рис. 2.17. Загальна сума виплат згідно з укладеними договорами оренди за земельні паї в Україні, млрд грн

Середній розмір орендної плати в Україні становить 1093,4 грн/га, або 3,6% від їх нормативної грошової оцінки. Таким чином, виходячи із середнього розміру по Україні – 4 га, за весь земельний пай власники отримують близько 4373,6 грн (рис. 2.18). Необхідно відмітити, що орендна плата суттєво варіює за регіонами України, від 533 грн/га у Київській області до 2243 грн/га у Полтавській (рис. 2.19). У цьому зв'язку змінюється і сума, яку землевласники отримують за увесь земельний пай, переданий в оренду. Зокрема, враховуючи середні розміри земельних паїв та плату за них у Київській і Полтавській областях власники паїв одержують 1705,6 грн та 9196,3 грн відповідно. Сума різниться у 5,4 раза. Однією з причин такого явища може бути те, що значна частина виплат орендної плати нині знаходиться у «тіні». Досить часто в укладених договорах вказується лише законодавчо рекомендований мінімальний розмір орендної плати на рівні 3%, що дозволяє уникнути сплати податку з доходів фізичних осіб (ПДФО). У результаті місцеві бюджети недоотримують значні суми податкових надходжень.

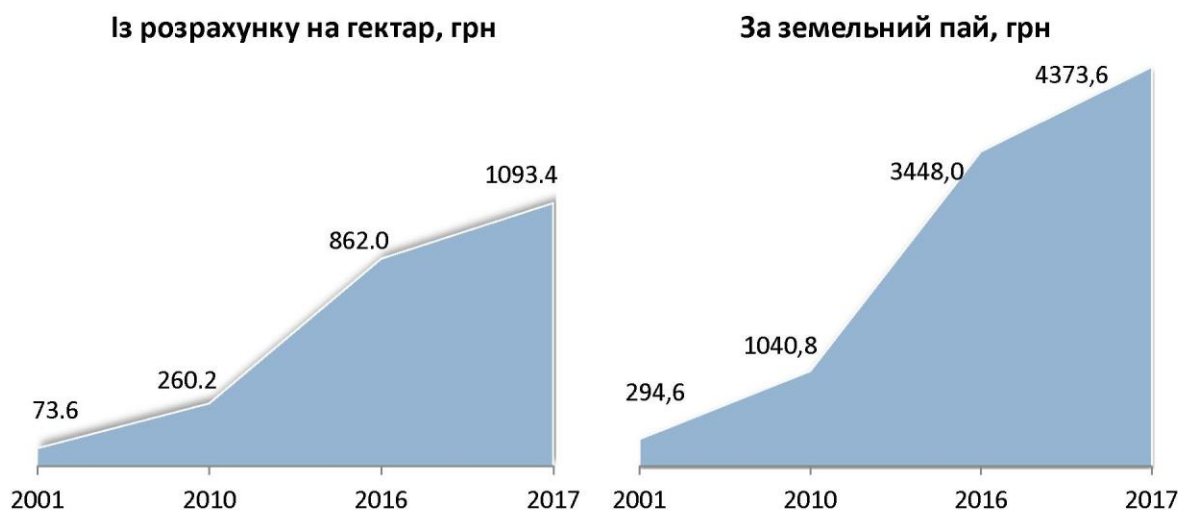


Рис. 2.18. Середній розмір орендної плати за земельні паї в Україні, грн
 Джерело: за даними Держгеокадастру України.

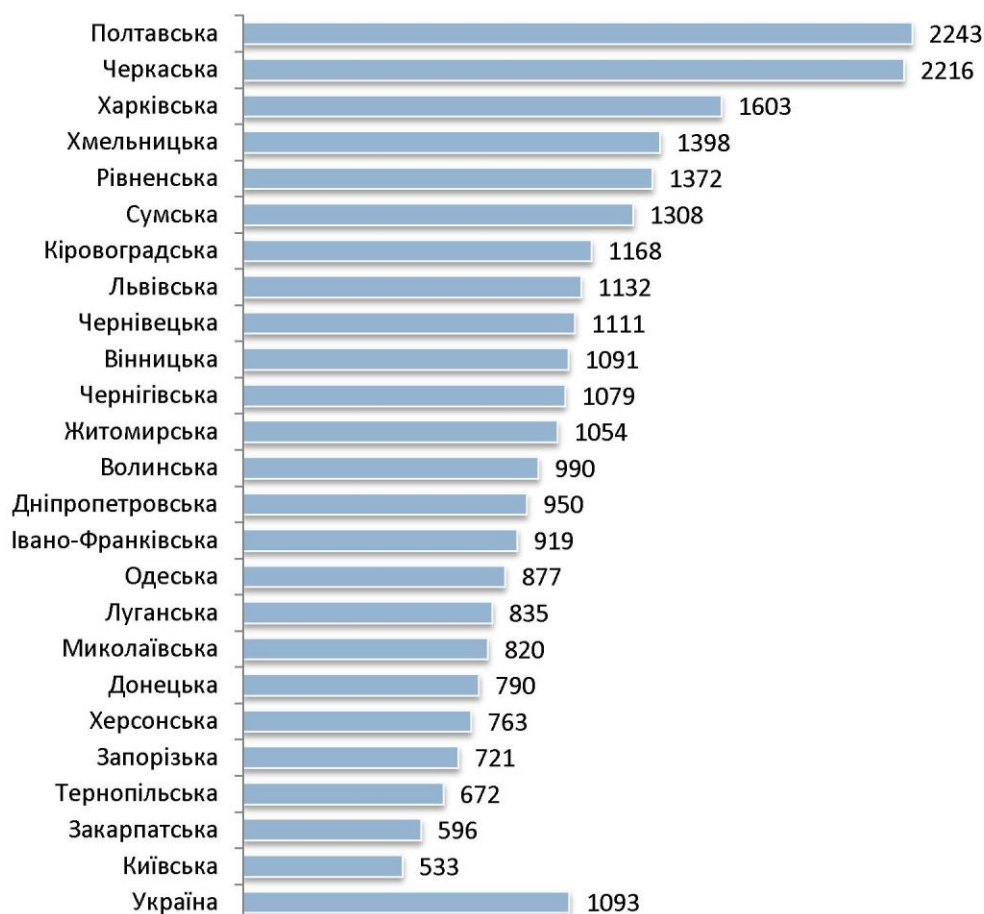


Рис. 2.19. Середній розмір орендної плати за земельні паї в розрізі областей України (станом на 01.01.2017 р.), грн/га
 Джерело: за даними Держгеокадастру України.

Для цілей нашого дослідження важливо окремо проаналізувати стан орендних земельних відносин у малих фермерських господарствах, де із 2,75 млн га земель, що перебувають у їх користуванні 75,0% займають орендовані землі, у т.ч. 59,3% – земельні паї.

Так, у 2016 р. малими фермерськими господарствами було виплачено власникам земельних паїв 2,19 млрд грн орендних платежів, що на 0,66 млрд грн або 42,9% більше, ніж попереднього року (рис. 2.20).

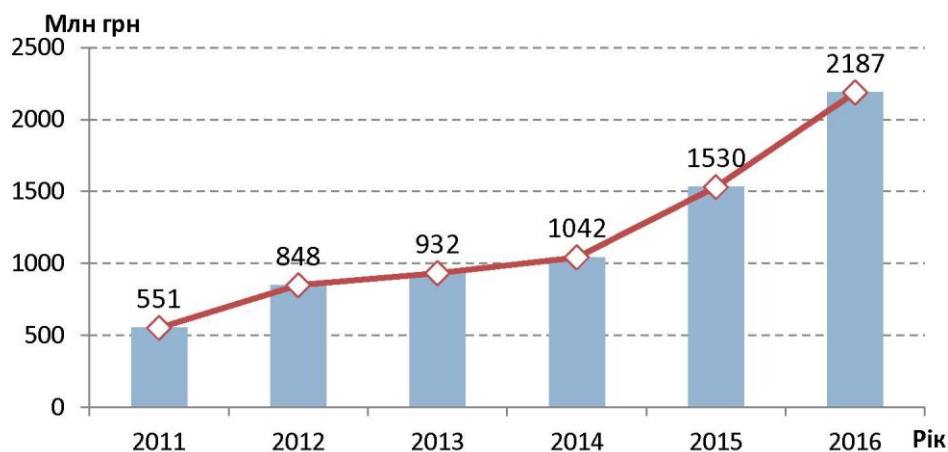


Рис. 2.20. Середній розмір сплаченої орендної плати за земельні паї малими фермерськими господарствами в Україні, млн грн

Джерело: за даними Державної служби статистики України.

При цьому середній розмір орендної плати за земельні паї, що перебувають в оренді фермерських господарств у 2016 р. становить 1314 грн із розрахунку на гектар орендованої площі (рис. 2.21) проти 1604 грн/га у сільськогосподарських підприємствах.



Рис. 2.21. Середній розмір орендної плати за земельні паї, орендовані малими фермерськими господарствами, грн/га

Незважаючи на ріст абсолютних показників орендної плати за земельні паї її частка у структурі витрат на виробництво продукції рослинництва залишається майже незмінною і за досліджуваний період становить 8–12%. Це свідчить про те, що темпи зростання інших статей витрат є вищими, ніж темпи зростання розміру орендної плати за земельні угіддя. При цьому слід відмітити, що у фермерських господарствах частка орендної плати у структурі витрат на 1–2 в.п. менша ніж у сільськогосподарських підприємствах (рис. 2.22).

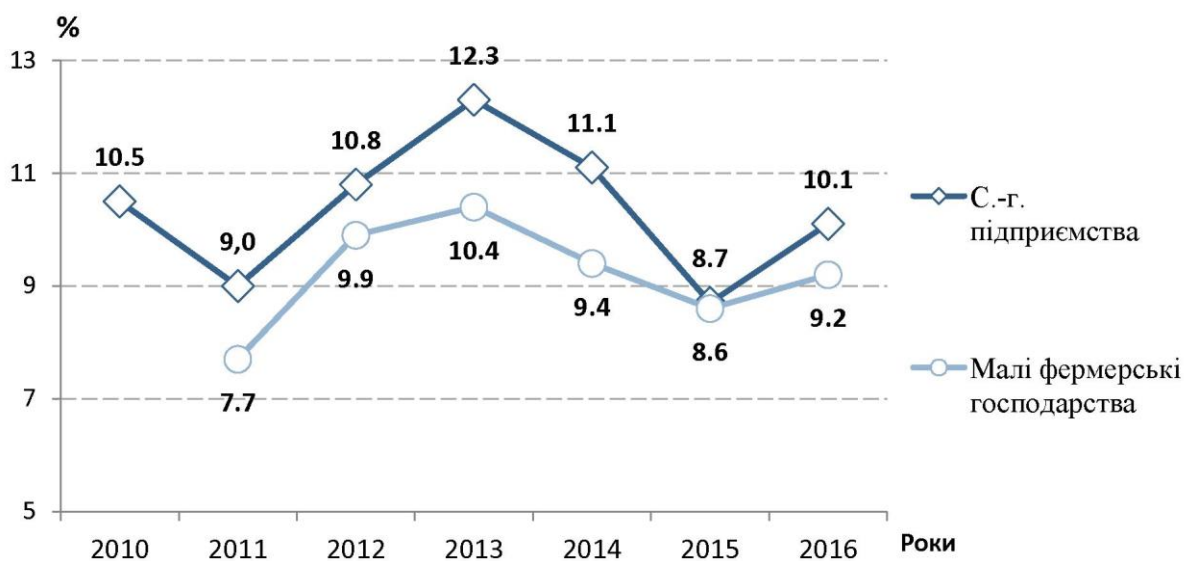


Рис. 2.22. Частка орендної плати за земельні паї у структурі витрат агроформувань України, %

Джерело: за даними Державної служби статистики України.

Порівняно з сільськогосподарськими підприємствами, де частка орендної плати за земельні паї у структурі витрат 2016 р. становила 10,1%, у малих фермерських господарств вона була на рівні 9,2% (рис. 2.23). Це обумовлено, головним чином, меншим розміром орендної плати, що виплачується власникам земельних паїв, про що йшлося вище. В цілому, структура витрат на вирощування продукції рослинництва у сільськогосподарських підприємствах та фермерських господарствах є досить подібною.

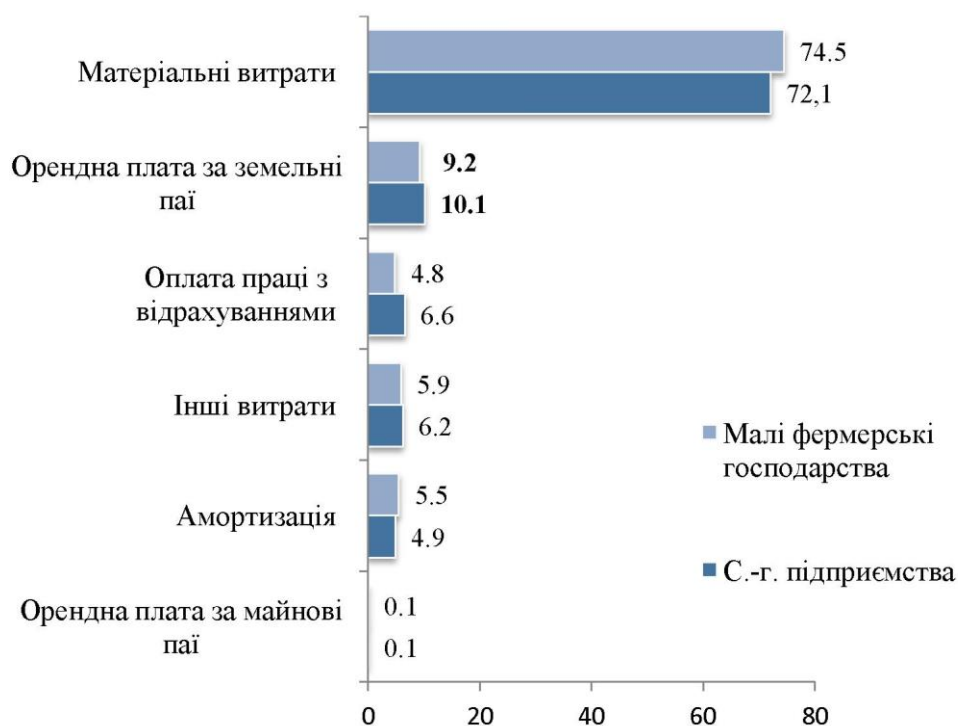


Рис. 2.23. Частка орендної плати за земельні паї у структурі витрат на виробництво продукції рослинництва в агроформуваннях України (2016 р.), %

Джерело: за даними Державної служби статистики України.

Попри те, що рекомендований розмір орендної плати за земельні паї встановлено на рівні не менш 3% від нормативної грошової оцінки земель, у переважній більшості укладених договорів (52,8%) розмір орендної плати не перевищує цієї межі. Ще третину договорів укладено з розміром орендної плати 4–5%. Близько 9% договорів передбачають орендну плату на рівні 6–7% від їх нормативної грошової оцінки і лише 2,2% – понад 7% (рис. 2.24).

Найбільш поширеною формою розрахунку за орендовані угіддя є грошова форма, на яку припадає 58,3% усіх орендних платежів. У натуральній формі (продукцією) виплачується 39,9%, у відробітковій (послуги) – 1,8% (рис. 2.25). У 2015 р. на загальнодержавному рівні було прийнято рішення монетизувати розрахунки з орендної плати. Однак за згодою сторін, з дотриманням певних вимог, вони як і раніше можуть здійснюватися у натуральній формі. Варто зазначити, що у 2000 р. в натуральній формі проводилося понад 77% усіх розрахунків з орендної плати. На грошову форму виплат того періоду припадало менше 14%.

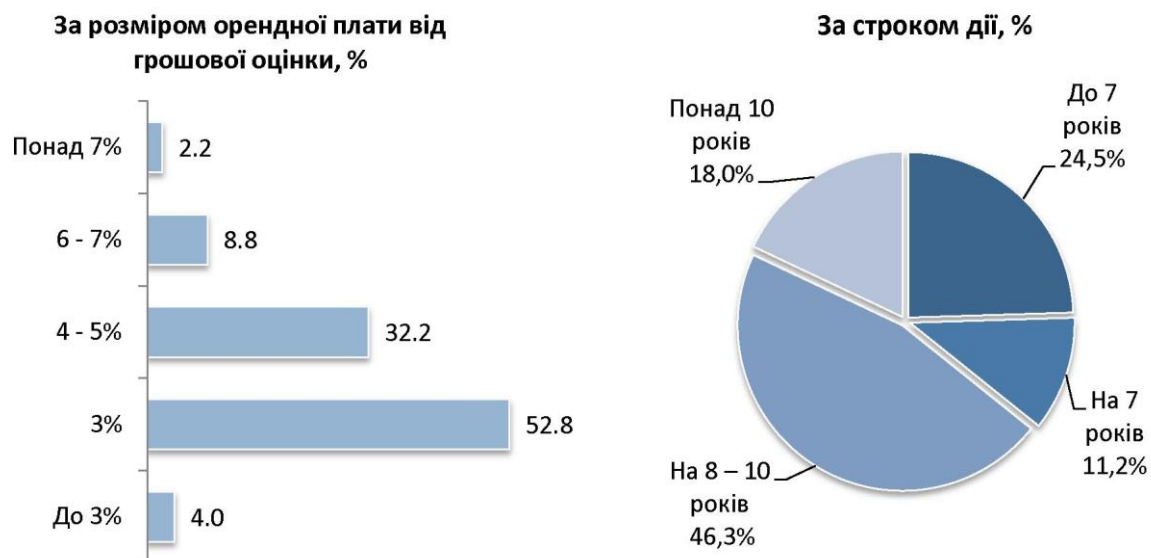


Рис. 2.24. Укладено договорів оренди земельних паїв за розміром орендної плати від нормативної грошової оцінки та строком дії, 2017 р.



Рис. 2.25. Форми виплати орендної плати за земельні паї в Україні, %

На початковому етапі становлення орендних земельних відносин переважна більшість договорів оренди мала короткостроковий характер. З часом ситуація змінилася на користь середньо- та довгострокової оренди. Нині більшість договорів (46,3%) укладено на строк 8–10 років. Зростає частка довгострокової оренди (понад 10 років). Так, на початок 2017 р. вона становила 18% проти 1,8% у 2000 р. Частка договорів строком до 7 років становить 24,5% і з кожним роком зменшується (рис. 2.26). Скорочення частки короткострокової оренди, окрім іншого, зумовлене законодавчим обмеженням мінімального терміну оренди земель, що з 2016 р. для приватної власності не може бути

меншим, ніж 7 років. Стосовно земель державної власності, то для сільськогосподарських угідь він встановлюється на рівні 7 років. При передачі в оренду меліорованих земель і земель, на яких проводиться гідротехнічна меліорація строк дії договору оренди земель державної власності встановлюється на рівні 10 років. У разі закладки багаторічних насаджень допускається продовження дії договору оренди земельних угідь до 25 років.

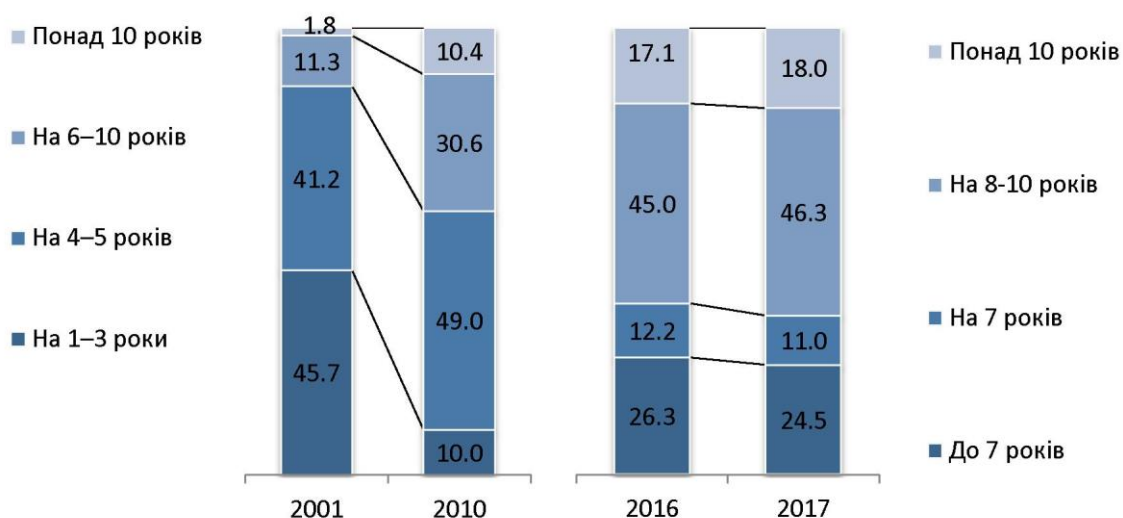


Рис. 2.26. Розподіл укладених договорів оренди за земельні паї в Україні за строком їх дії, % (2001-2017 рр.)

Джерело: за даними Держгеокадастру України.

У перші роки після уведення інституту оренди земельні паї в основному орендувалися тими агроформуваннями, де їх було отримано членами розпайованих підприємств або правонаступниками (85,2%). Однак, станом на 1 січня 2017 р. близько 52% договорів оренди в Україні уже укладено з іншими суб'єктами господарювання. Крім того, суттєво зросла частка договорів, укладених із фермерськими господарствами, яка нині досягла 15,4% проти 4,3% у 2000 р. (рис. 2.27).



Рис. 2.27. Укладено договорів оренди земельних паїв в Україні за суб'єктним складом, %

Джерело: за даними Держгеокадастру України.

На розмір орендної плати впливають різноманітні чинники, серед яких: конкуренція на ринку оренди, рівень родючості ґрунтів, природно-кліматичні умови, зональне розміщення, наближеність до ринків збуту, форма власності на землю та спосіб їх набуття тощо. Так, залежно від форми власності земельної ділянки (державна, приватна) та способу її набуття орендна плата коливається від 940 грн/га за оренду земель сільськогосподарського призначення державної власності, набутих поза конкурсом, до 1474 грн/га – права оренди на які придбано на земельних торгах (аукціонах) (рис. 2.28).



Рис. 2.28. Середній розмір орендної плати залежно від форми власності орендованих угідь та способу їх набуття в Україні, грн/га

Джерело: за даними Держгеокадастру України.

Як показує практика, орендна плата за земельні ділянки, набуті на безконкурентних засадах значно поступається (в 1,2 раза) розміру орендних платежів за земельні паї (землі приватної власності) та землі державної власності, права оренди на які придбано на земельних торгах (в 1,6 раза). Водночас, має місце ситуація, за якої розмір орендної плати за землі державної власності, набуті поза конкурсом, відчутно нижчий, а терміни укладених договорів оренди, навпаки, більші (54,3% договорів оренди земель сільськогосподарського призначення державної власності укладено на строк понад 14 років) (рис. 2.29).

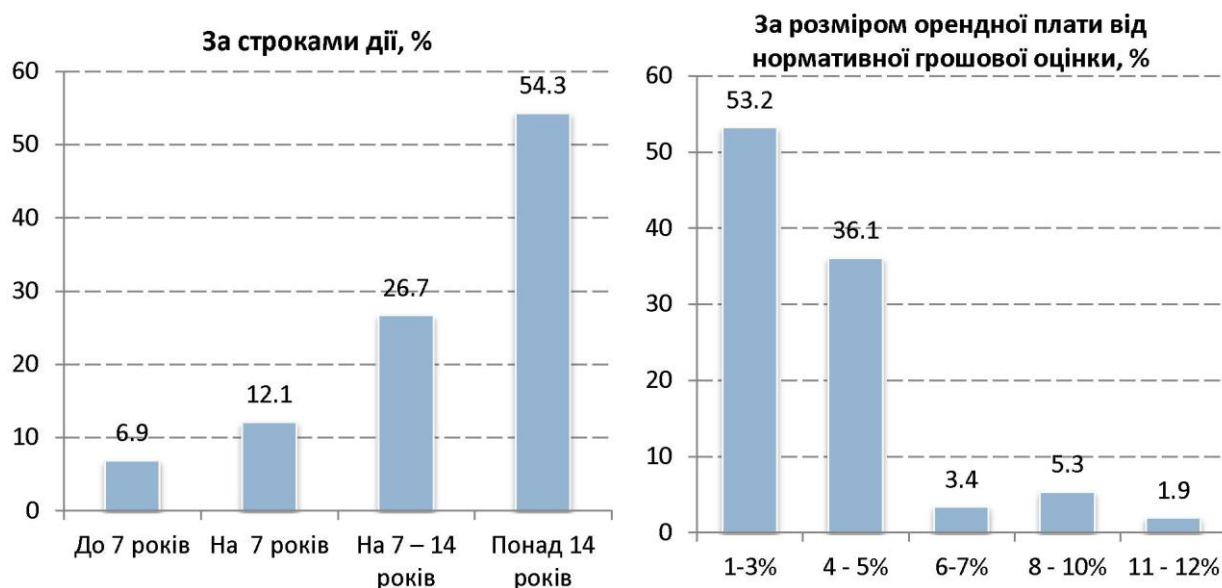


Рис. 2.29. Розподіл договорів оренди земель с.-г. призначення державної власності за строком дії та середнім розміром орендної плати, % (2017 р.)
Джерело: за даними Держгеокадастру України.

Проведений аналіз засвідчив, що переважна більшість договорів оренди земель державної власності, укладених на безконкурентних засадах, мають найнижчу ставку орендної плати, у результаті чого бюджети територіальних громад недоотримують значні ресурси для свого розвитку. Дану ситуацію на разі урегульовано Постановою КМУ №413 від 7 червня 2017 р. Відтепер право оренди на земельні ділянки державної і комунальної власності можна набути виключно на земельних торгах (аукціонах), що усуває корупційні ризики при укладанні договорів оренди, а стартова ціна лота встановлюється не нижче 8%

нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що унеможлиблює їх передачу в оренду за необґрунтовано заниженою ціною.

Спосіб набуття права оренди впливає не лише на розмір орендної плати, а й на середній розмір земельної ділянки. Так, середній розмір земельної ділянки приватної власності (земельний пай), переданий в оренду у 2017 р. становив 3,5 га, а середній розмір ділянки державної власності був майже у 8 разів більший (27,7 га) (рис. 2.30).

В основному орендовані угіддя із земель державної власності використовуються для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (826 тис. га) та фермерського господарства (445,8 тис. га) і значно рідше для городництва, садівництва та випасання худоби (рис. 2.31).

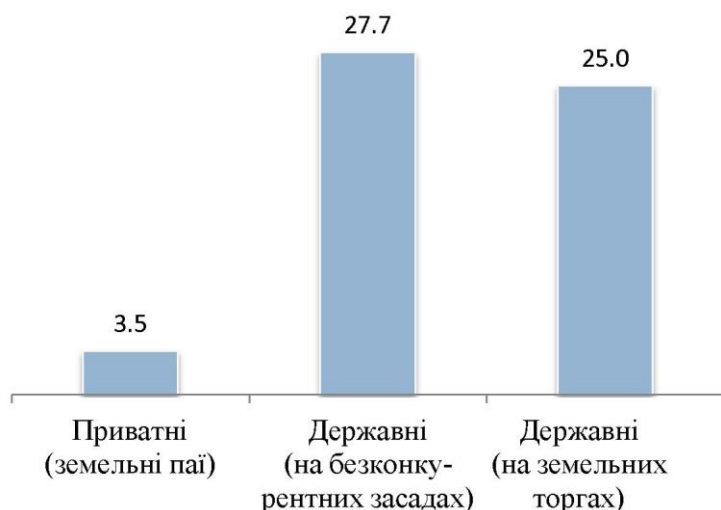


Рис. 2.30. Середній розмір земельної ділянки, залежно від способу її набуття в Україні, га (2017 р.)

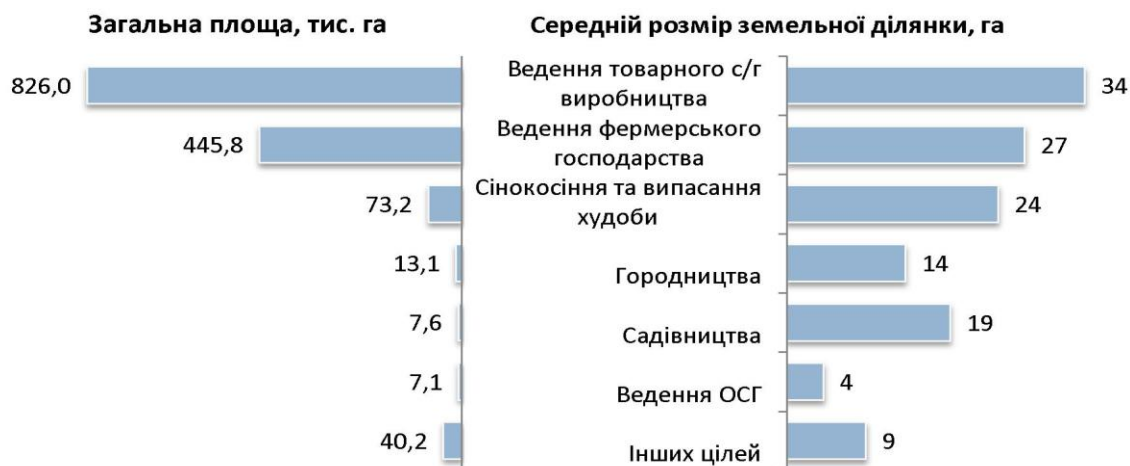


Рис. 2.31. Оренда земельних ділянок с.-г. призначення державної

власності, набутих на безконкурентних засадах, 2017 р.

Запровадження земельних торгів (аукціонів) стало вагомим зрушенням у земельній сфері. Нині на них опрацьовано механізм продажу прав оренди земель державної власності. Так, у 2017 р. кількість продажів прав оренди земель сільськогосподарського призначення державної власності становила 1837 од. загальною площею 42,5 тис. га. В цілому на земельні торги було виставлено 2865 лотів, загальною площею 66,0 тис. га, однак за 9,7% лотів результати торгів анульовано у зв'язку з несплатою коштів, або відмовою від укладання договору оренди та ще по 26,1% лотів торги скасовано організатором, або визнано такими, що не відбулися (табл. 2.6).

Таблиця 2.6

Результативність проведення земельних торгів з продажу прав оренди на землі сільськогосподарського призначення державної власності

| Показник | 2015 | | 2016 | | 2017 | |
|---|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | К-сть лотів, од. | Площа, тис. га | К-сть лотів, од. | Площа, тис. га | К-сть лотів, од. | Площа, тис. га |
| Оголошено проведення земельних торгів | 1494 | 38,6 | 2557 | 65 | 2865 | 66 |
| <i>Частка, %</i> | <i>100</i> | <i>100</i> | <i>100</i> | <i>100</i> | <i>100</i> | <i>100</i> |
| Продано прав оренди | 1134 | 27,9 | 1706 | 42,6 | 1837 | 42,5 |
| <i>Частка, %</i> | <i>75,9</i> | <i>72,3</i> | <i>66,7</i> | <i>65,5</i> | <i>64,1</i> | <i>64,4</i> |
| Результати торгів анульовано | 96 | 3,7 | 233 | 7,6 | 279 | 10,1 |
| <i>Частка, %</i> | <i>6,4</i> | <i>9,6</i> | <i>9,1</i> | <i>11,7</i> | <i>9,7</i> | <i>15,3</i> |
| Торги скасовано або визнано такими, що не відбулися | 264 | 6,7 | 618 | 14,8 | 749 | 13,4 |
| <i>Частка, %</i> | <i>17,7</i> | <i>17,4</i> | <i>24,2</i> | <i>22,8</i> | <i>26,1</i> | <i>20,3</i> |

Середній розмір земельної ділянки, право оренди на яку продано на земельних торгах, становить 23 га (від 11,5 га у Черкаській області до 82,0 га – у Житомирській) (рис. 2.32). Розмір орендної плати у 2017 р. склав 2793 грн/га. При цьому річна орендна плата за результатами земельних торгів у середньому по Україні досягла 14,7% від нормативної грошової оцінки (НГО) за стартової позначки 7,7% (табл. 2.7).

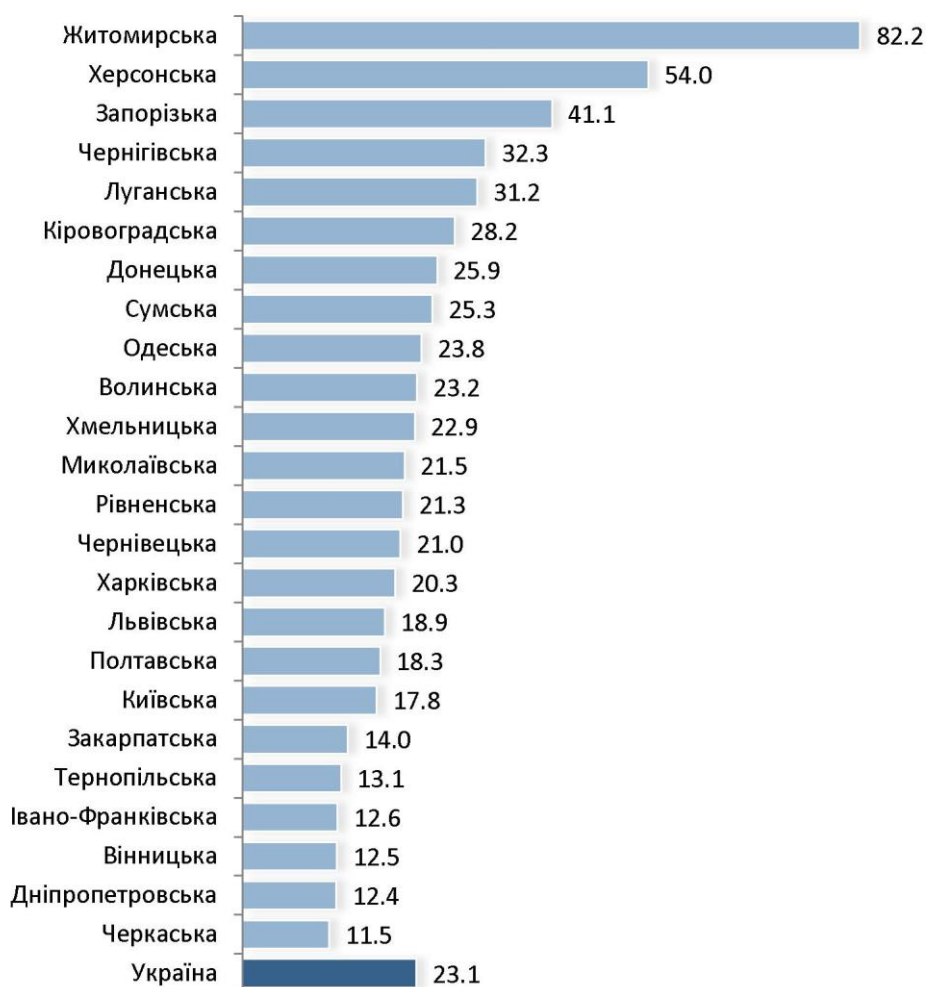


Рис. 2.32. Середній розмір земельної ділянки в Україні права оренди на які продано на земельних торгах, га (2017 р.)

Таблиця 2.7

Орендна плата за земельні ділянки с.-г. призначення державної власності в Україні права оренди на які продано на земельних торгах

| Показник | Рік | | |
|---|--------|--------|--------|
| | 2015 | 2016 | 2017 |
| Стартовий розмір орендної плати, грн/га | 799,5 | 1461,3 | 1462,5 |
| Стартовий розмір орендної плати, % від НГО | 4,0 | 6,6 | 7,7 |
| Розмір орендної плати за результатами торгів, грн/га | 1377,8 | 2249,8 | 2793,4 |
| у т.ч., у відсотках від НГО, % | 6,9 | 10,2 | 14,7 |
| Зростання розміру орендної плати за результатами торгів проти стартової ціни, % | 72,3 | 53,9 | 91,0 |

У розрізі областей України розмір річної орендної плати за результатами торгів варіює від 8,3% від нормативної грошової оцінки земель у Харківській до 30,3% – у Тернопільській області. Досить високою є орендна плата у Київській (26,0%), Черкаській (24,9%), Полтавській (24,7%) та Львівській (22,4%) областях (рис. 2.33).

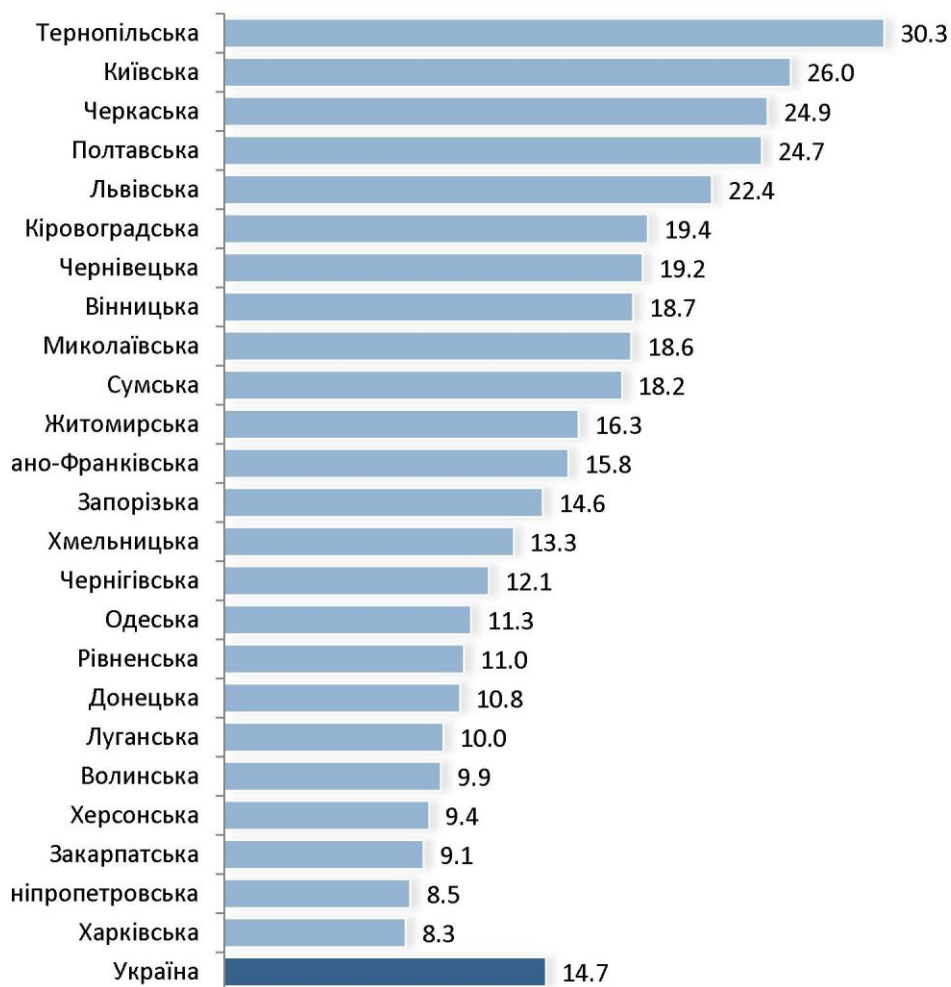


Рис. 2.33. Розмір орендної плати за результатами торгів, у відсотках від нормативної грошової оцінки земель, % (2017 р.)

За даними Держгеокадастру України, на початок 2018 р. до переліку земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності для продажу права оренди на них на земельних торгах включено 8641 ділянку, загальною площею 168,4 тис. га. У тому числі, 35 ділянок з цільовим призначенням – для ведення садівництва та органічного виробництва, загальною площею 19,4 га (табл. 2.8).

Таблиця 2.8

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, права оренди на які виставлено на земельні торги, станом на 01.02.2018 р.

| Область | Виставлено на земельні торги, усього земель | | | У т.ч. для ведення садівництва та органічного виробництва | | |
|-------------------|---|-----------------|---------------------------|---|---------------|---------------------------|
| | Кількість земельних ділянок, од. | Площа, га | Середня площа ділянки, га | Кількість земельних ділянок, од. | Площа, га | Середня площа ділянки, га |
| АР Крим | 0 | 0,00 | 13,2 | 0 | 0,00 | |
| Вінницька | 333 | 4402,4 | 20,2 | 6 | 45,39 | 7,57 |
| Волинська | 417 | 8414,3 | 20,5 | 0 | 0,00 | |
| Дніпропетровська | 204 | 4188,7 | 23,1 | 5 | 56,85 | 11,37 |
| Донецька | 251 | 5796,6 | 30,5 | 0 | 0,00 | |
| Житомирська | 88 | 2683,7 | 23,8 | 0 | 0,00 | |
| Закарпатська | 127 | 3027,7 | 24,6 | 2 | 13,07 | 6,54 |
| Запорізька | 120 | 2954,2 | 13,3 | 0 | 0,00 | |
| Івано-Франківська | 216 | 2874,3 | 16,3 | 0 | 0,00 | |
| Київська | 306 | 5001,1 | 18,9 | 0 | 0,00 | |
| Кіровоградська | 716 | 13566,5 | 22,3 | 2 | 19,65 | 9,83 |
| Луганська | 180 | 4011,0 | 15,6 | 1 | 43,79 | 43,79 |
| Львівська | 403 | 6305,2 | 16,7 | 6 | 121,37 | 20,27 |
| Миколаївська | 487 | 8139,7 | 19,1 | 6 | 250,00 | 41,67 |
| Одеська | 1006 | 19215,3 | 20,5 | 0 | 0,00 | |
| Полтавська | 402 | 8257,1 | 13,5 | 4 | 58,86 | 14,72 |
| Рівненська | 497 | 6699,6 | 30,0 | 0 | 0,00 | |
| Сумська | 495 | 14864,1 | 10,2 | 0 | 0,00 | |
| Тернопільська | 181 | 1843,9 | 14,4 | 0 | 0,00 | |
| Харківська | 291 | 4184,8 | 29,4 | 0 | 0,00 | |
| Херсонська | 420 | 12358,1 | 24,4 | 1 | 53,00 | 53,00 |
| Хмельницька | 227 | 5546,1 | 15,3 | 0 | 0,00 | |
| Черкаська | 934 | 14286,5 | 12,0 | 0 | 0,00 | |
| Чернівецька | 95 | 1142,8 | 33,3 | 0 | 0,00 | |
| Чернігівська | 262 | 8716,2 | 19,5 | 2 | 18,5 | 9,83 |
| Україна | 8641 | 168433,1 | 13,2 | 35 | 680,48 | 19,44 |

Джерело: складено за даними Держгеокадастру України.

Поряд з економічними регуляторними інструментами, орієнтованими на підтримку органічного сектору, нині активно упроваджуються й організаційні заходи. Так, на початку 2017 р. Міністерством аграрної політики та продовольства України ініційовано процес стимулювання органічного виробництва шляхом продажу прав оренди на земельні ділянки державної власності на земельних аукціонах за пільговими орендними ставками.

Згадана ініціатива знайшла прикладне втілення у постанові Кабінету Міністрів України «Деякі питання удосконалення управління в сфері

використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними» № 413 від 07.06.2017 р., відповідно до якої Держгеокадастр та його територіальні органи під час підготовки лотів до проведення земельних торгів повинні забезпечувати:

а) пріоритетність продажу прав на земельні ділянки за результатами земельних торгів для цілей садівництва, виноградарства та розвитку органічного землеробства;

б) під час передачі земельних ділянок здійснення їх формування з урахуванням вимог екологічної безпеки, охорони земельних ресурсів і відтворення родючості ґрунтів.

Нині територіальні управління Держгеокадастру проводять також аудит земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, придатних для ведення органічного виробництва. Починаючи із лютого 2018 р., у контексті децентралізації владних повноважень, розпочався процес передачі земель за межами населених пунктів із державної власності до комунальної. З огляду на це розпорядниками земель у найближчому майбутньому стануть об'єднані територіальні громади. Наразі вони набули право погоджувати процедуру надання земель у власність та користування.

Земельні ділянки державної власності, які включено до переліку земель права оренди на які виставляються на земельні торги (аукціони) з цільовим призначенням «для ведення органічного виробництва», сформовано у 10 областях України (Миколаївській, Львівській, Вінницькій, Чернігівській, Полтавській, Дніпропетровській, Херсонській, Кіровоградській, Закарпатській та Луганській (рис. 2.34).

За кількістю земельних ділянок лідирують Миколаївська, Львівська та Вінницька області, за площею земельних угідь – Миколаївська область.

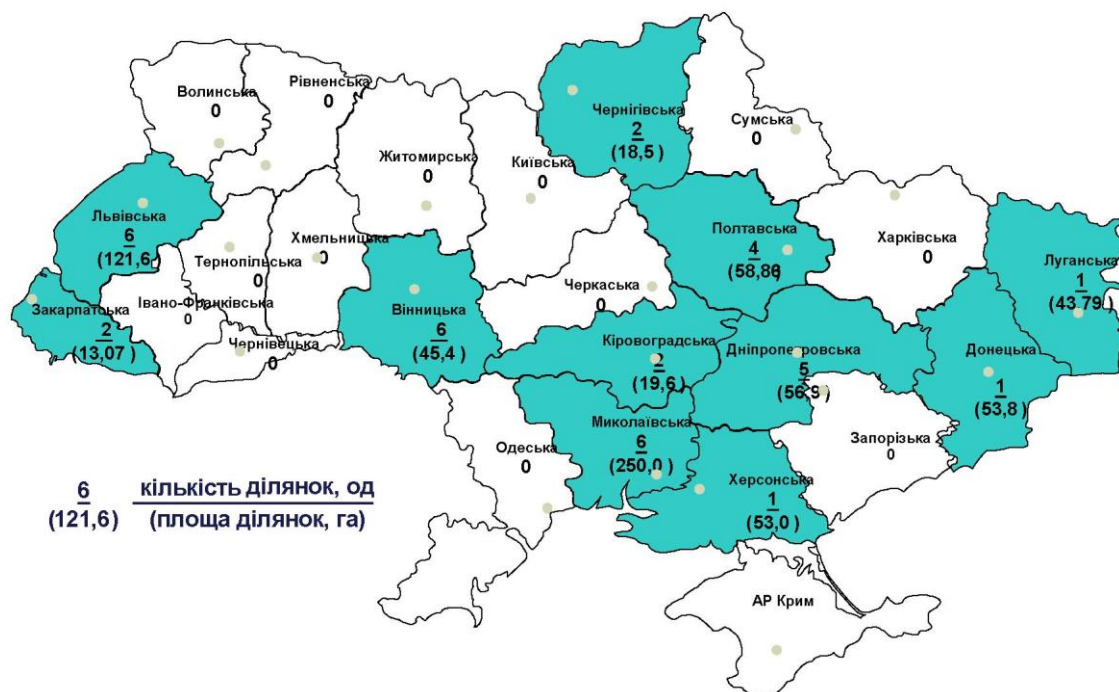


Рис. 2.34. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, які включено до переліку ділянок, права на які виставляються на земельні торги для ведення органічного виробництва (станом на 01.02.2018 р.)

Джерело: побудовано за даними Держгеокадастру України.

Особа, яка бажає взяти участь у земельних торгах, не пізніше ніж за три робочі дні до їх проведення, повинна подати виконавцю земельних торгів: заяву; інформацію про найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код юридичної особи згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України або прізвище, ім'я, по батькові та реєстраційний номер облікової картки платника податків, чи номер фізичної особи – підприємця. Фізичні особи, які не є підприємцями, подають копію довідки про присвоєння їм реєстраційного номера облікової картки платника податків (ідентифікаційного номера фізичної особи – платника податків) або копію паспорта. Для іноземних громадян та осіб без громадянства подається інформація про громадянина-заявника, громадянство (підданство) іншої держави, постійне місце проживання в країні, громадянином (підданим) якої є особа; для іноземних юридичних осіб – найменування, місцезнаходження та держава, в якій зареєстрована юридична особа. До заяви додаються документи, що підтверджують сплату реєстраційного та гарантійного внесків (копії розрахункових документів, виписки з рахунків).

З метою уникнення можливих зловживань Порядком набуття права оренди на земельні ділянки державної власності для ведення органічного виробництва на земельних аукціонах передбачено, що пільгові умови вступатимуть у дію лише після фактичної реалізації інвестиційного проекту, тобто початку процесу сертифікації. У разі недотримання орендарем визначених умов, пільгу з орендної плати буде скасовано, а орендні ставки встановлено на рівні ринкових, визначених як середній показник відповідного району.

У першу чергу для органічного виробництва пропонуються земельні ділянки із земель запасу, що тривалий час не використовувалися в господарському обробітку. Це дозволить скоротити конверсійний період та зменшити час, необхідний для отримання сертифікату відповідності.

На нашу думку, слід сподіватися, що за комплексного поєднання різних форм державної підтримки в Україні будуть створені належні умови для розвитку органічного сектора.

Загалом, подальше регулювання орендних земельних відносин має спрямуватись на формування прозорих та конкурентних орендних відносин, взаємовигідних „правил гри”, забезпечення контролю за дотриманням договірних відносин, раціональним використанням орендованих угідь, прозорістю адміністрування орендних платежів для земель державної і комунальної власності та усунення корупційних складових щодо їх розпорядження й використання.

У перспективі доцільно забезпечити екологізацію орендованих земель шляхом запровадження стимулюючих і регламентаційних заходів, проведення екологічного моніторингу та контролю, спрямованих на використання орендарями екологобезпечних агротехнологій, належне збереження та відтворення родючості ґрунтів.

Висновки до розділу 2

У 90-х роках минулого століття розпочалися ринкові перетворення в економіці країни, які торкнулися земельної сфери та дозволили започаткувати формування нової системи земельних відносин, орієнтованої на поглиблення фундаментальних засад ринкової економіки та розбудову організаційних і нормативно-правових інститутів, що супроводжувалися ліквідацією державної монополії та встановленням приватної власності на землю, уведення платності землекористування та інституту земельної оренди.

Роздержавлення земель зумовило перерозподіл земельного фонду на користь приватної власності на землю, а у подальшому активізувало процеси становлення й розвитку комунальної форми власності. Станом на 01.01.2016 р. частка земель державної власності становила 47,7%, приватної – 52,1%, комунальної – 0,1%, колективної – 0,1%. Розподіл сільськогосподарських угідь за формами власності суттєво відрізняється від структури всього земельного фонду: 74,8% становлять землі приватної власності, 25,1 – державної, 0,06 – комунальної та 0,04% – колективної.

РОЗДІЛ 3.

УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИЧНИХ ЗАСАД ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Земля є основним і незамінним виробничим ресурсом у сільському господарстві, що займає особливе місце у суспільно-політичній та економічній діяльності соціуму. Специфіка землі, як засобу сільськогосподарського виробництва полягає у тому, що кожна земельна ділянка має властивий лише їй ґрунтовий покрив, певний рівень родючості, технологічні властивості, рельєф, межі та прив'язку до конкретної території. У зв'язку з цим, земельні ділянки різняться за ефективністю їх використання та дохідністю. Тому, при включенні земель сільськогосподарського призначення в економічний обіг виникає необхідність їх неупередженої оцінки, що враховуватиме якісний стан земельної ділянки, рівень її природної родючості, розмір диференціального рентного доходу з конкретної земельної ділянки.

Необхідність розроблення й запровадження нормативної грошової оцінки земель вперше в Україні виникла у 1995 році. Основною передумовою її уведення послугувало створення умов для економічного регулювання земельних відносин при паюванні земель і передачі їх у власність та запровадженні платності землекористування – визначенні ставок земельного податку й орендної плати, розрахунку втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва. Крім того, передбачалося, що вона відіграватиме роль економічного регулятора при передачі земель у спадщину, заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельних ділянок та прав оренди на них, ціноутворенні, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначенні розмірів внеску до статутних фондів агроформувань, спільних підприємств, акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів тощо [41]. Принципове значення методики розрахунку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення полягало у тому, що в її основу покладено рентну концепцію землекористування.

Однак, з часом стало очевидним, що існуючі дані щодо нормативної

грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення не відповідають загальним змінам в економічній системі, які є надто динамічними. Опіраючись на ці обставини, було прийнято рішення щодо коригування значення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення шляхом її індексації на відповідний коефіцієнт. В основу розрахунку коригуючого коефіцієнта покладено зміни загального рівня споживчих цін на товари та послуги у часі. Таким чином з 2000 року, грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, щорічно, станом на 1 січня уточнювалася на коефіцієнт індексації. Однак даний підхід не дозволив остаточно актуалізувати показники нормативної грошової оцінки земельних угідь, оскільки урахував лише зміни рівня цін на товари і послуги не виробничого призначення.

Згодом, для урахування змін у рентному доході, створюваному при вирощуванні зернових культур, до проіндексованої у попередні періоди оцінки орних земель введено коефіцієнт 1,756 [43].

Незважаючи на суттєве підвищення показників нормативної грошової оцінки орних угідь, досягти їх відповідності тогочасним умовам господарювання так і не вдалося. Крім того, діюча на той час методика розрахунку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, унеможливила актуалізацію показників, оскільки не враховувала динаміку змін собівартості вирощеної продукції та темпи росту виробничих витрат. Таким чином, методичні підходи, покладені в її основу 1995 р. поступово втратили свою актуальність як повноцінної методичної основи для розрахунку грошової оцінки земель (рис. 3.1).

Відтоді розпочався і триває донині пошук нових методичних підходів до визначення грошової оцінки сільськогосподарських угідь, що відповідали б сучасним господарсько-технологічним, економічним, природно-кліматичним та інституційно-правовим умовам сільськогосподарського землекористування.

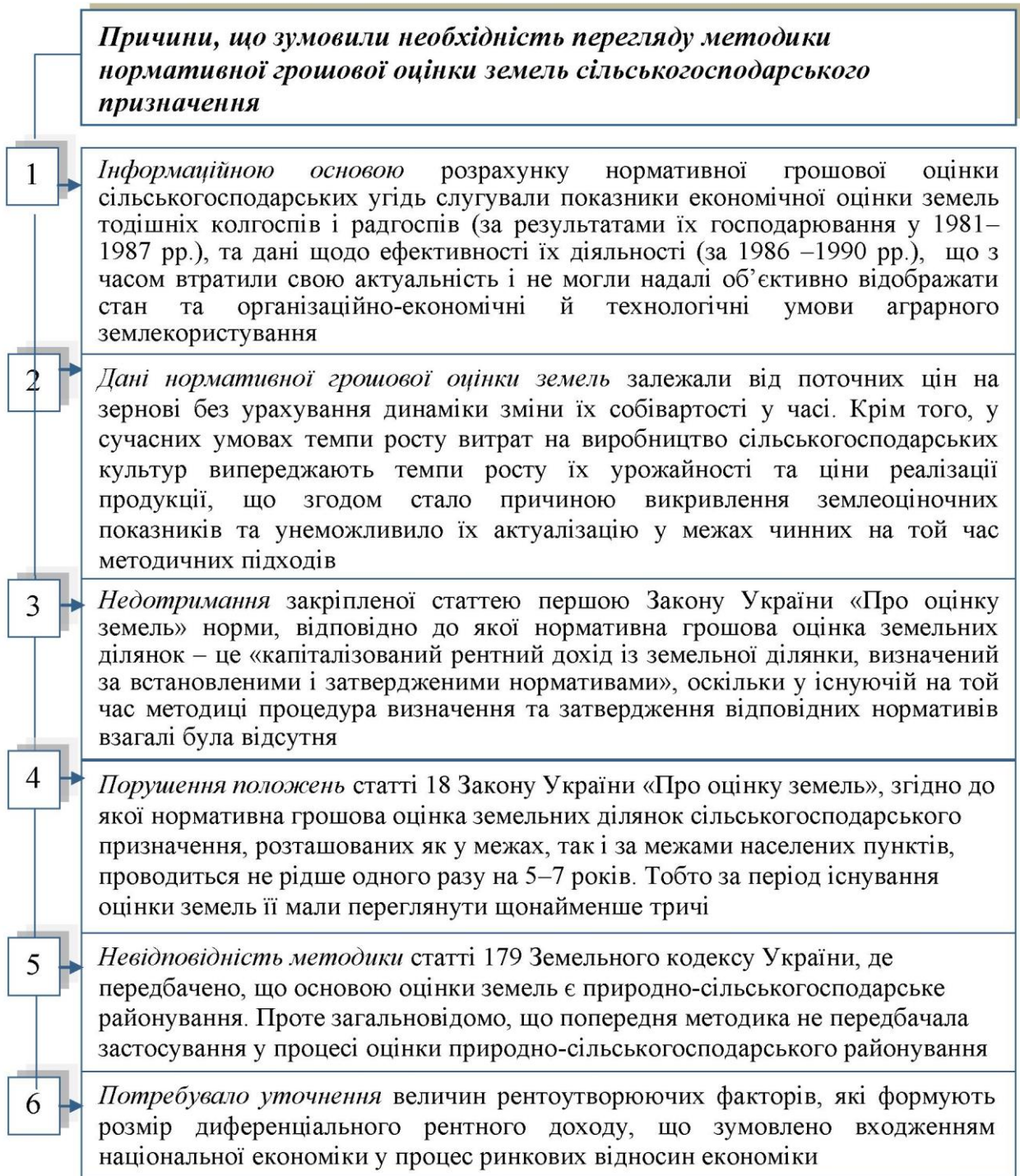


Рис.3.1. Основні причини, що зумовили необхідність перегляду методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

Найбільше у цьому відношенні зроблено науковцями ННЦ «Інститут аграрної економіки», які у співпраці з ННЦ «Інститут ґрунтознавства і агрохімії ім. О.Н. Соколовського» запропонували нову методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що ґрунтується на сучасній інформаційній основі. Вчені довели, що в нинішніх умовах економічного

розвитку найбільш прийнятним є методологічний підхід, який передбачає застосування нормативних показників урожайності (за природною родючістю) і нормативних виробничих витрат (за технологічними картами) [31].

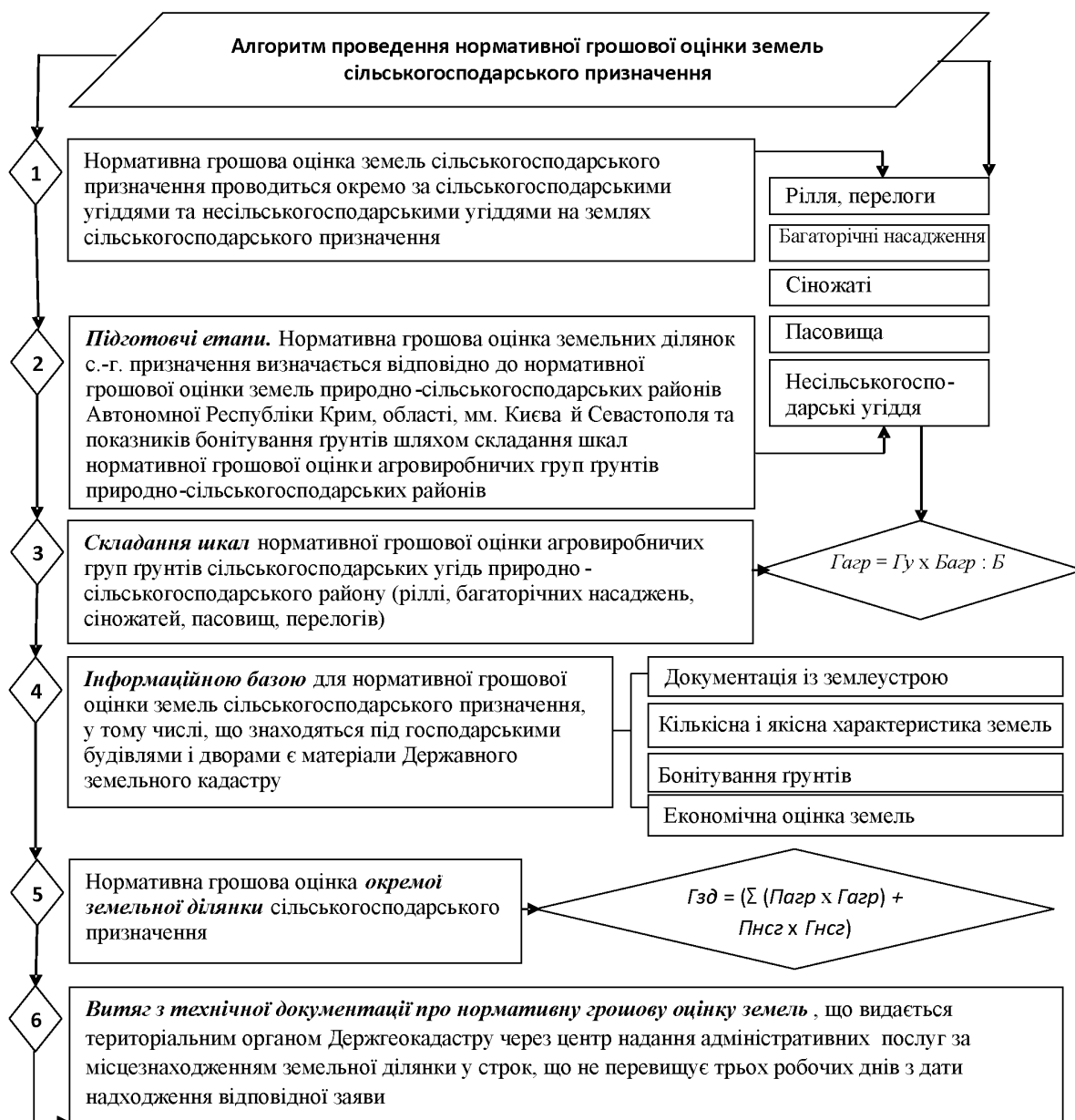


Рис. 3.2. Алгоритм проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

З огляду на це, в основу розрахунку нормативного диференціального рентного доходу при вирощуванні зернових культур (без урахування кукурудзи) покладено такі показники, як: урожайність (за природною родючістю); нормативні (технологічні) витрати при вирощуванні зернових культур (без застосування мінеральних і органічних добрив); поточну біржову або

нормативну ціну реалізації зернових культур (без урахування кукурудзи), яка у розрахунку нормативного диференціального рентного доходу приймається як незмінна величина для усіх агрогруп ґрунтів (табл. 3.1).

Таблиця 3.1.

Основні характеристики методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

| Основні критерії | Ключові характеристики |
|--|---|
| <p>В основу методики нормативної грошової оцінки земель покладено критерій – нормативний диференціальний (рентний) дохід при вирощуванні зернових культур (без кукурудзи), який визначається за показниками:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ нормативної (природної) урожайності зернових культур (без кукурудзи), одержаної без внесення добрив в умовах польових дослідів, проведених Агрохімічною службою і Географічною мережею; ➤ нормативних (технологічних) витрат на вирощування урожаю зернових культур у конкретних природно-економічних зонах; ➤ реалізаційних (біржових) цін на зерно (без кукурудзи); ➤ коефіцієнта норми рентабельності, що забезпечує розширене відтворення виробництва; ➤ терміну капіталізації диференціального рентного доходу. | <p>1. <u>Нормативний диференціальний рентний дохід</u> по кожній агровиробничій групі ґрунтів:</p> <p>а) у грошовому виразі:</p> $D_{нрд} = (Y_n \times C_p - Z_n - Z_n \times K_{нр}),$ <p>б) у натуральному виразі:</p> $D_{нрд} = \frac{(Y_n \times C_p - Z_n - Z_n \times K_{нр})}{C_p},$ <p>Днрд – нормативний диференціальний рентний дохід з гектар орних земель, ц; Ун – нормативна урожайність зернових культур з гектара, ц; Цр – поточна біржова або нормативна ціна реалізації центнера зерна (у гривнях); Зн – нормативні (технологічні) витрати на гектар вирощування зернових культур (у гривнях); Кнр – коефіцієнт норми рентабельності.</p> <p>Крім диференціального рентного доходу (Днрд), у сільськогосподарському виробництві створюється абсолютний рентний дохід (Анрд), сума яких складає загальний рентний дохід (Рндз).</p> |
| Існуючі переваги | |
| <p>Переваги методики наступні:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ забезпечується надійність показників оцінки земель за диференціальним рентним доходом, підтверджених багаторічними дослідними даними та обґрунтованими нормативами виробничих витрат; ➤ зникає потреба збирання багаторічних фактичних даних про урожайність і витрати на виробництво продукції, що забезпечує економію коштів, часу та підвищує наукову обґрунтованість оцінки земель; ➤ підвищується достовірність і значимість показників нормативної грошової оцінки земель; є можливість одержати не лише сучасні показники оцінки, а й оціночні показники на перспективу, з урахуванням використання новітніх технологій та запровадження інновацій; ➤ з'являється можливість коригування показників у зв'язку з необхідністю внесення змін до технологічних карт. | <p>2. <u>Нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів</u> орних земель:</p> <p>а) для нормативної грошової оцінки у натуральному виразі</p> $\Gamma_{ноз} = P_{ндз} \times T_k$ <p>б) для нормативної грошової оцінки у грошовому виразі</p> $\Gamma_{ноз} = P_{ндз} \times C_p \times T_k$ <p>де Гноз – нормативна грошова оцінка гектара агровиробничої групи ґрунтів орних земель (у центнерах або гривнях); Тк - термін капіталізації загального рентного доходу (в роках), на рівні 25 років; Цр – поточна біржова або нормативна ціна реалізації центнера зерна, грн.</p> |
| Наявні недоліки | |
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Не враховує: змін у структурі посівних площ; темпів економічного зростання. ➤ Дані щодо нормативної урожайності (природної родючості) є недоступними для користувача. | <p>3. <u>Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки</u> визначається на основі шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів:</p> $\Gamma_{нозд} = \frac{\sum (P_{ндза} \times \Pi_{агр})}{\sum \Pi_{агр}} \times T_k$ <p>де Гнозд – нормативна грошова оцінка земельної ділянки (у гривнях); Рндза – загальний нормативний рентний дохід з гектара агровиробничої групи ґрунтів (у гривнях); Пгр – площа агрогрупи ґрунтів (у гектарах).</p> |

Даний методичний підхід має свої суттєві переваги, оскільки забезпечує проведення нормативної грошової оцінки за кожною агровиробничою групою ґрунтів. Це слугує підставою для складання оцінювальних шкал, що у результаті дозволяє оцінити окрему земельну ділянку (враховуючи структуру ґрунтового покриву), земельний масив або ж усе землекористування господарюючого суб'єкта.

Однак, як показала практика дані щодо нормативної урожайності за групами ґрунтів, яка покладена в основу розрахунку, є недоступними для користувача, що обмежує можливості застосування даного підходу.

З метою спрощення та приведення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення у відповідність до сучасних економічних умов, та Закону України «Про оцінку земель», відповідно до якого проведення оцінки має відбуватися не рідше ніж один раз на 5-7 років, пропонуємо нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення проводити окремо за сільськогосподарськими угіддями (ріллею, багаторічними насадженнями, сіножатями, пасовищами, перелогами) та несільськогосподарськими угіддями на землях сільськогосподарського призначення (рис. 3.2).

Розрахунок нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарського району (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ, перелогів) доцільно здійснювати за формулою (3.1) [44]:

$$G_{agr} = G_y \times B_{agr} : B,$$

де G_{agr} – нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, грн/га;

G_y – нормативна грошова оцінка відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району АР Крим, області, міст Києва та Севастополя, грн/га;

B_{agr} – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного

сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

Б – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району АР Крим, області, міст Києва та Севастополя [44].

Використання природно-сільськогосподарського районування, в процесі оцінки земель сільськогосподарського призначення, у відповідності до Земельного кодексу України, дає змогу здійснити об'єктивне диференціювання регіонів України не лише за адміністративно-територіальним устроєм, а і за природними умовами, щодо ведення сільськогосподарського товаровиробництва.

З метою приведення показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення до сучасних організаційно-економічних та технологічних умов ведення сільського господарства, нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення розраховується відповідно до формули (3.2) [44]:

$$G_{зд} = (\sum (P_{agr} \times G_{agr}) + P_{нсг} \times G_{нсг}),$$

де $G_{зд}$ – нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, грн;

P_{agr} – площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, га;

$P_{нсг}$ – площа несільськогосподарських угідь (земель під господарськими шляхами і прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, земель під господарськими будівлями і дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо), га;

$G_{нсг}$ – нормативна грошова оцінка несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, грн/га.

Розрахунок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського

призначення пропонуємо здійснювати за алгоритмом наведеним у табл. 3.2,

Таблиця 3.2

Розрахунок нормативної грошової оцінки земель с.-г. призначення на
прикладі Київської області, грн/га

| № з/п | Показник | Умовні позначення | Значення |
|-------|---|---------------------|----------------|
| 1. | Середня урожайність зернових і зернобобових культур (без кукурудзи) за період 2006-2016 рр., ц/га | <i>У</i> | 37,8 |
| 2. | Середній бал бонітету ґрунтів по області (рілля), бал | <i>Б</i> | 38 |
| 3. | Ціна бала (37,8/38), ц/га | $Cб=У:Б$ | 0,995 |
| 4. | Середня ціна на зернові та зернобобові культури (без кукурудзи) за 2006-2016 рр., грн/ц | <i>Цс</i> | 182,4 |
| 5. | Середні витрати (собівартість) вирощування зернових і зернобобових культур за 2006-2016 рр., грн/ц | <i>Сс</i> | 132,2 |
| 6. | Частка орендної плати в загальній сумі витрат (собівартості) за період 2006-2016 роки, % | <i>Ос</i> | 17,2 |
| 7. | Орендна плата з розрахунку на одиницю продукції, грн/ц | <i>Оп</i> | 23,1 |
| 8. | Середні по Україні виробничі витрати, грн/ц (134,2-23,1) | <i>В</i> | 109,1 |
| 9. | Сума виробничих витрат і прибутку для відтворення виробництва (при нормі 35%), грн (109,1*1,35) | <i>Д</i> | 147,3 |
| 10. | Диференціальний рентний дохід, грн (182,4-147,3) | <i>Дрд</i> | 35,1 |
| 11. | Диференціальний рентний дохід 1 балу, грн (35,1*0,995) | <i>Дрдб</i> | 34,9 |
| 12. | Диференціальний рентний дохід з земельної ділянки з балом бонітету 38 бал, грн (34,9*38) | <i>Дрдз</i> | 1326,2 |
| 13. | Диференціальний рентний дохід у натуральному виразі, ц (1326,2/182,4) | <i>Дрди</i> | 7,2 |
| 14. | Абсолютний рентний дохід (показник уточнено на основі власних досліджень), ц | <i>Ард</i> | 1,7 |
| 15. | Загальний рентний дохід, ц (7,2+1,7) | <i>Зрд</i> | 8,9 |
| 16. | Норматив рентного доходу (8,9 * 182,4), грн | <i>НРД</i> | 1623,4 |
| 17. | Капіталізований рентний дохід¹ (термін капіталізації 25 років, грн (1623,4*25)) | <i>НГО</i> | 40585,0 |
| 18. | Темп економічного зростання для країн, що розвиваються ² , % | | 1,94 |
| 19. | Термін перегляду показників нормативної грошової оцінки, років | <i>t</i> | 7 |
| 20. | Нормативна грошова оцінка 1 га орних земель з урахуванням темпу економічного зростання, грн (t=7 р.) | <i>НГОез</i> | 46427,8 |

¹ Нормативна грошова оцінка є капіталізованим рентним доходом, визначений за встановленими нормативами.

² За рекомендаціями Світового банку при оцінці земель слід урахувувати темп економічного зростання, який для країн, що розвиваються становить 1,94% щорічно.

Джерело: складено на основі даних Держгеокадастру, рекомендацій Світового банку та досліджень автора.

Який враховує бал бонітету агровиробничих груп ґрунтів за природно-сільськогосподарськими районами, сучасний економічний стан суб'єктів

господарювання, термін капіталізації на рівні 25 років, реальні зміни в економіці за одинадцять попередніх років та темп економічного зростання на рівні 1,94%, передбачений методиками Світового банку для країн, що розвиваються.

Звичайно, ми розуміємо, що фактичні дані про результати фінансово-економічної діяльності сільськогосподарських підприємств (показники урожайності зернових культур за 2006-2016 роки та витрати на їх вирощування) не відображають різницевої (рентної) дохід на різних за родючістю ґрунтах, оскільки на ці показники впливають такі фактори, як внесення добрив і різні технології виробництва. Проте беручи до уваги той факт, що дані чинники є об'єктивними умовами формування диференціальної ренти другого порядку (диференціальна рента II), вважаємо застосування такого підходу цілком прийнятним.

Встановлено, що норматив рентного доходу потрібно визначати в розрізі кожної області та, за можливості, природно-сільськогосподарського району, оскільки визначення даного показника лише по Україні зрештою призводить до викривлення величини нормативної грошової оцінки, про що свідчать результати проведеної апробації.

Оскільки запропонований алгоритм включає показник абсолютного рентного доходу спробуємо уточнити дану величину з урахуванням сучасного економічного стану вітчизняних агроформувань.

Згідно класичної економічної теорії – абсолютна земельна рента це «форма ренти, яку прагне отримати власник земельної ділянки незалежно від її родючості та місця розташування». Формування абсолютної земельної ренти пояснюється двома чинниками. Перший, «значно нижча органічна будова капіталу у сільському господарстві» порівняно з промисловістю [8]. Другий, існування приватної власності на землю. У сучасних умовах перший чинник поступово втратив актуальність, оскільки органічна будова капіталу, залученого у сільське господарство досить часто випереджає інші сфери національної економіки, яскравим цьому свідченням є застосування надсучасної високопродуктивної сільськогосподарської техніки, оснащеної GPS-навігацією,

широкозахватних багатофункціональних агрегатів, використання дронів, систем точного землеробства. Проте не варто заперечувати появу нових джерел формування абсолютної ренти у сільському господарстві, зокрема, до таких можна віднести: використання дешевої робочої сили, різноманітні податкові пільги та дотації сільгосптоваровиробникам, ефект масштабу і т.д.

Однак, попри дискусійність першої умови, друга умова виникнення абсолютної ренти – приватна власність на землю – існує. Суть її полягає в тому, що власник земельної ділянки, передаючи її в користування, у т.ч. на правах оренди прагне отримати дохід на капітал, у даному випадку у формі орендної плати. При цьому, отримання землевласником такого доходу від передачі земельної ділянки землекористувачу є обов'язковою умовою договірних відносин. Отриманий у такий спосіб дохід для власника земельної ділянки становить абсолютну ренту, яка формується навіть на ґрунтах, які мають порівняно гіршу родючість, що відрізняє її від ренти диференціальної.

Таким чином, в нинішніх умовах абсолютна земельна рента – це економічна форма реалізації власності на землю у вигляді доходу, який привласнюється власником землі при наданні її в оренду. Звичайно, у даному випадку не можна ігнорувати той факт, що орендна плата окрім самої ренти може, в окремих випадках, включати амортизаційні відрахування за користування основним капіталом, вкладеним у поліпшення земель (іригаційні споруди, меліоративні роботи тощо), та позичковий відсоток на нього [17, с. 323].

Враховуючи те, що абсолютна рента формується на усіх землях, у тому числі й гірших за якістю, визначимо рівень орендної плати на них виходячи із фактичних показників за останні 5 років. Далі, маючи середні реалізаційні ціни на зерно, розрахуємо величину абсолютної ренти, що відповідає умовам сьогодення. Враховуючи той факт, що протягом останніх років заходи з охорони земель практично не виконуються, амортизаційні відрахування та позичковий відсоток на капітал, пов'язаний із поліпшенням земель, приймаємо за «нуль».

Ще одним важливим аспектом, який нині є на часі та потребує розв'язання

є спрощення визначення оцінки земельного масиву, який включає як сільськогосподарські угіддя, так і інші земельні ділянки сільськогосподарського призначення та забезпечення доступу землевласників і землекористувачів до даних оцінки, що передбачає формування відповідної бази даних та надання інформації про оцінку окремої земельної ділянки у формі витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель, яка визначатиметься на основі шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів.

Об'єктом оцінки у нашому випадку є землі сільськогосподарського призначення незалежно від виду, форм власності та цільового призначення в межах усієї України.

Проведення оцінки на всій території України включатиме декілька етапів, зокрема (рис. 3.3):

1. Розроблення технічного завдання з проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення за усіма видами угідь незалежно від форми власності.

Інформаційною базою при виконанні робіт щодо загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення слугуватиме: Державний земельний кадастр; Державний фонд документації щодо землеустрою; природно-сільськогосподарське районування ґрунтів; дані щодо бонітування ґрунтів; матеріали щодо економічної оцінки земель; інформація щодо ґрунтових обстежень попередніх періодів [191].

2. Проведення підготовчих робіт. Даний етап передбачає проведення збору й аналізу вихідних даних, включає моніторинг наявної інформації, у тому числі моніторинг архівних матеріалів, що містяться на паперових носіях та їх оцифрування.

3. Уточнення меж природно-сільськогосподарського районування. З періоду проведення природно-сільськогосподарського районування (зонування) земель в окремих випадках відбулися зміни щодо їх меж та конфігурації. З огляду на це виникла необхідність їх уточнення та формування відповідних схем.

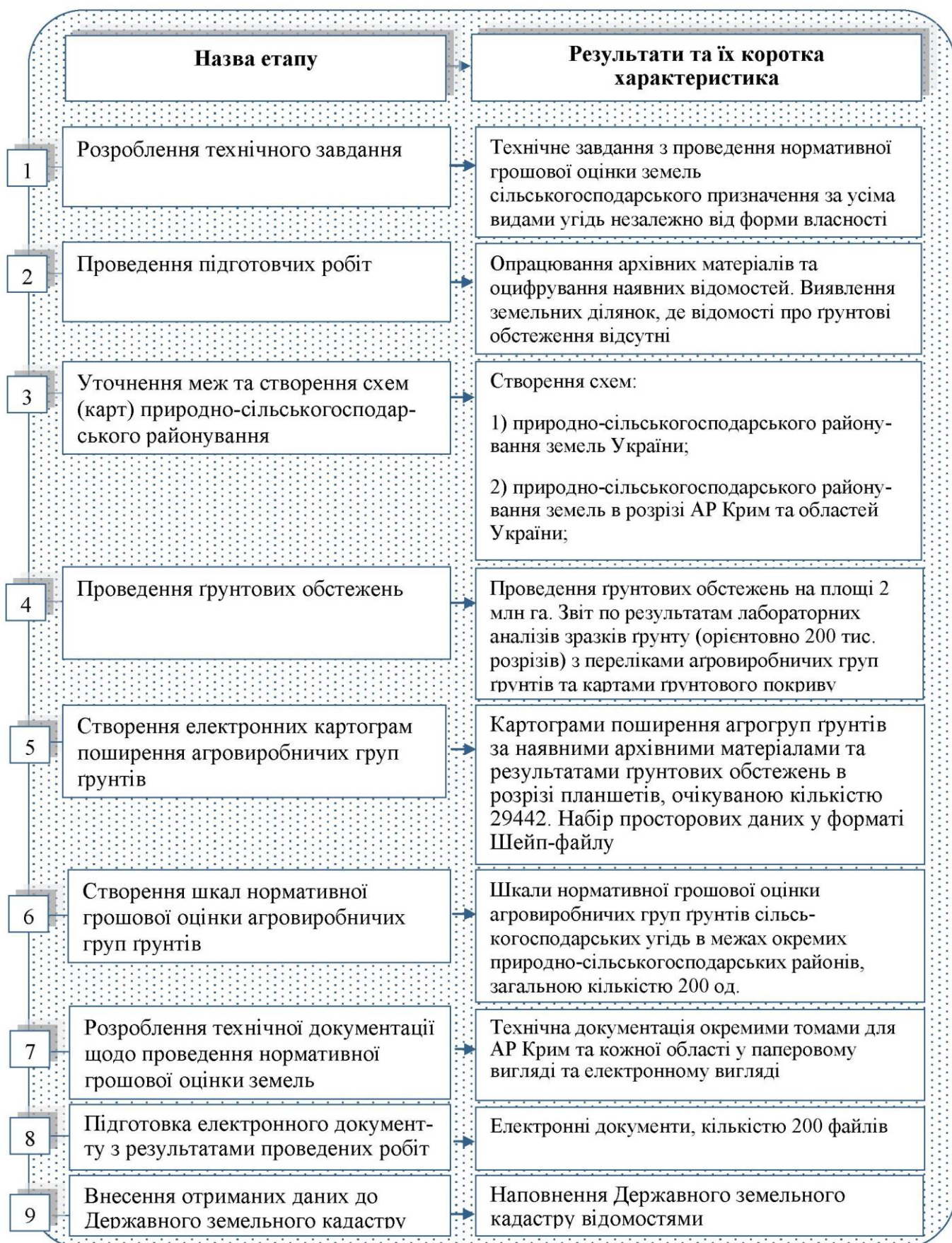


Рис. 3.3. Етапи проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та очікувані результати

4. Проведення ґрунтових обстежень. У разі відсутності якісних картографічних матеріалів з межами агровиробничих груп ґрунтів, при проведенні оцінки здійснюються ґрунтові обстеження, крім випадків розташування земель на тимчасово окупованій території та на території окремих районів, міст, селищ і сіл, де органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та у населених пунктах, що розташовані на лінії зіткнення.

5. Створення електронних картограм поширення агровиробничих груп ґрунтів для використання їх при визначенні оцінки земель в автоматичному режимі. На картограмах розповсюдження груп ґрунтів відображаються межі природно-сільськогосподарських районів та межі розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів.

6. Створення шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь в межах окремих природно-сільськогосподарських районів.

7. Розроблення технічної документації щодо нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення усіх видів угідь та форм власності. Технічна документація складається в паперовій та електронній формі окремими томами для Автономної Республіки Крим та в розрізі областей і містить наступні складові:

а) завдання на виконання робіт, яким встановлюються вимоги до проведення оцінки та оформлення її результатів, а також строків її розробки.

б) пояснювальної записки, яка включає опис природно-сільськогосподарського районування, агрокліматичних умов, основних характеристик ґрунтового покриву, опис використаних матеріалів ґрунтових обстежень минулих років та виконаних робіт з їх уточнення (у разі необхідності), опис проведених розрахунків та їх результатів.

в) матеріалів проведення робіт з природно-сільськогосподарського районування земель України і в розрізі Автономної Республіки Крим та кожної області.

г) матеріалів ґрунтових обстежень та бонітування ґрунтів в розрізі

сільськогосподарських угідь.

д) шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь в розрізі природно-сільськогосподарських районів.

е) графічних матеріалів:

- схеми природно-сільськогосподарського районування земель України в паперовому вигляді у масштабі 1:500 000;

- схем природно-сільськогосподарського районування земель в розрізі Автономної Республіки Крим та областей України в паперову вигляді у масштабі 1:200 000;

- картограм розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів, які оформлюються в електронному вигляді, відповідно до вимог розграфлення і номенклатури та мають відповідати наступним вимогам:

- формат файлу – jpg;
- роздільною здатністю – 300 dpi;
- кольорова палітра – RGB;
- глибина кольору – 8 біт;
- масштаб – 1:10 000;
- просторова прив'язка.

На схемах природно-сільськогосподарського районування земель відображаються межі природно-сільськогосподарських зон, природно-сільськогосподарських провінцій, природно-сільськогосподарських округів та природно-сільськогосподарських районів, а також контури областей, районів, міських, селищних та сільських рад.

На картограмах розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів відображаються межі природно-сільськогосподарських зон, природно-сільськогосподарських провінцій, природно-сільськогосподарських округів та природно-сільськогосподарських районів, межі агровиробничих груп ґрунтів, а також контури областей, районів, міських, селищних та сільських рад.

ж) набору просторових даних у форматі Шейп-файлу.

Набір просторових даних у форматі Шейп-файлу повинен містити

наступні шари: контури областей; контури районів; контури міських, селищних та сільських рад; межі природно-сільськогосподарських зон; межі природно-сільськогосподарських провінцій; межі природно-сільськогосподарських округів; межі природно-сільськогосподарських районів; агровиробничі групи ґрунтів.

Просторові дані повинні відповідати наступним вимогам: формат: Shp; просторове подавання: Полігони; система координат: УСК 2000.

з) електронного документа.

8. Підготовка електронного документу за результатами проведених робіт. Електронний документ формується відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051, з метою внесення відомостей про нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення до Державного земельного кадастру.

9. Внесення отриманих даних до Державного земельного кадастру. Результати проведених робіт дозволять наповнити Державний земельний кадастр відомостями про якісний стан ґрунтового покриву, що у прив'язці до електронних шкал нормативної грошової оцінки окремих агровиробничих груп ґрунтів забезпечить можливість автоматизованого розрахунку нормативної грошової оцінки земельних ділянок та земельних масивів, залучених до сільськогосподарського використання та розташованих за межами населеного пункту. Це значно спростить процедуру формування й видачі витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель та забезпечить об'єктивність таких даних, оскільки практично унеможливорює стороннє втручання у процеси розрахунків.

Використання пропонованого підходу робить можливим проведення нормативної грошової оцінки земель одночасно по всій території України. Це дозволить землевласникам та землекористувачам, не витрачаючи додаткових коштів і часу на виготовлення оцінки, отримати витяг із технічної документації, підготовка якого займе не більше трьох робочих днів.

Запропоновані методичні засади сприятимуть приведенню нормативної грошової оцінки земель в Україні у відповідність з вимогами Закону України «Про оцінку земель», що підвищить достовірність показників, які використовуються під час проведення оцінки, удосконалить регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель та сприятиме інформаційному забезпеченню об'єктивності плати за землю.

Висновки до розділу 3

Доведено, що важлива роль у економічному регулюванні земельних відносин належить нормативній грошовій оцінці сільськогосподарських земель, що потребує підтримання її показників на належному інформаційному рівні. У цьому зв'язку, розрахунок нормативної грошової оцінки земель пропонуємо здійснювати за алгоритмом, який враховує бал бонітету агропромислових груп ґрунтів за природно-сільськогосподарськими районами, економічний стан суб'єктів господарювання за п'ять попередніх років, термін капіталізації на рівні 25 років, розмір абсолютного рентного доходу (визначений на рівні 1,7 ц/га зернових) та темп економічного зростання 1,94% для країн, що розвиваються, передбачений методиками Світового банку.

4. Запропоновано здійснити загальноукраїнську оцінку земель сільськогосподарського призначення та розроблено порядок її проведення. Це дозволить завершити наповнення Державного земельного кадастру відомостями про якісний стан ґрунтового покриву, що у прив'язці до електронних шкал нормативної грошової оцінки окремих агропромислових груп ґрунтів забезпечить можливість автоматизованого розрахунку нормативної грошової оцінки земельних ділянок та земельних масивів, залучених до сільськогосподарського використання.

ВИСНОВКИ

У дослідженні наведено теоретичне узагальнення і запропоновано науково-практичне розв'язання проблеми економічного регулювання земельних відносин у сільському господарстві. На основі проведених досліджень сформульовано основні висновки теоретичного та прикладного характеру, а саме:

Перехід економіки України до ринкових відносин, що бере початок з 90-х років минулого століття, зумовив необхідність трансформаційних зрушень соціально-економічного устрою держави, у т.ч. реформування аграрного сектору та земельних відносин. З поглибленням ринкових перетворень стало очевидним, що однією з основних передумов реформування аграрного сектору економіки має стати докорінна перебудова існуючого земельного устрою. Земельні відносини, як важлива складова суспільних відносин, є пріоритетом державних і громадських інтересів, що зумовлює потребу опрацювання адекватних механізмів їх регулювання та інституційно-правового унормування.

Узагальнення результатів проведених досліджень дозволило визначити сутність економічного регулювання земельних відносин як сукупності форм, методів та інструментів, що базуються на об'єктивні економічні закономірності й правові норми з метою мотивації господарюючих суб'єктів до раціонального використання земельних ресурсів, їх охорони та соціально відповідальної поведінки у сфері аграрного землекористування. Подальшого розвитку набули наукові підходи до визначення сутності механізму регулювання земельних відносин як сукупності організаційних та економічних методів і засобів впливу, стимулів, інструментів і практичних заходів, спрямованих на забезпечення узгодженої взаємодії суб'єктів та об'єктів регулювання з приводу володіння, користування, розпорядження та управління земельними ресурсами, що, на відміну від існуючих практик, комплексно задіює ринкові регулятори, інститути державного й корпоративного регулювання, посилює вплив самоврядних і саморегульованих організацій, а також реалізує можливості соціального партнерства.

В Україні налічується 41,5 млн га сільськогосподарських угідь, з яких 32,5 млн га, або 78,3% – ріллі. Частка сільськогосподарських угідь державної власності становить 24,1%, приватної – 74,8, комунальної – 1,06, колективної – 0,04%. У користуванні сільськогосподарських підприємств перебуває 39,1% сільськогосподарських угідь; у фермерських господарств – 10,4; господарств населення – 38,2%. Близько 11% сільськогосподарських угідь нині не передано у користування. Головним чином це земельні ділянки, які віднесені до земель запасу та резервного фонду. Основними причинами невикористання або часткового використання земель запасу й резервного фонду в сільському господарстві є низька якість цієї категорії сільськогосподарських угідь (41,1%), невдале розташування (31,0%), значна віддаленість від населеного пункту (8,2%), відсутність доріг (7,7%).

Встановлено, що особливої ваги загальнодержавного значення набуває формування сталого землекористування через уведення економічних стимулів для власників землі й землекористувачів, покликаних забезпечувати раціональне використання земель та їх охорону. Запропонований у роботі механізм економічного стимулювання спрямовується на досягнення стратегічних цілей державного регулювання в землеохоронній сфері та передбачає законодавче закріплення основоположних принципів державної політики та мотиваційних механізмів, спроможних забезпечити збереження якісного стану земель, підтримання екологічної рівноваги й асиміляційних можливостей ґрунтового покриву до його самовідтворення.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Абдеев Р.Ф. Философия информационной цивилизации. Москва : Владос, 1994. 336 с.
2. Бистряков І.К. Методологічні аспекти розвитку земельних відносин в рамках територіальних землегосподарських систем. Матеріали міжнародної наукової конференції Ради по вивченню продуктивних сил України НАН України. Київ : РВПС, 2011. С. 13–16.
3. Бойко Л.М. Регулювання земельних відносин у сільському господарстві : монографія. Київ : ННЦ ІАЕ, 2011. 316 с.
4. Васильев С.В. Земельна реформа в Україні: аналіз результатів і перспективи. Вісник Дніпропетровського державного аграрного університету. 2010. Вип. 1. URL : <http://base.dnsgb.com.ua/files/journal/Visnyk-Ddau/Visnyk-Ddau2010-1/Ddau2010-1/33Ddau2010-1-Vasylev.pdf> (дата звернення: 15.07.2015).
5. Великая реформа. 19 февраля 1861–1911. Русское общество и крестьянский вопрос в прошлом и настоящем. Юбилейное издание: в 5 т. / Ред. изд-ва И.Д. Сытина, А.К. Дживелегова, С.П. Мельгунова, В.И. Пичета. Т.1 Москва, 1911. 260 с.
6. Вірченко О.В. Державне регулювання земельних відносин в умовах формування ринку земель сільськогосподарського призначення. БізнесІнформ. 2013. № 10. С. 207–211.
7. Гайдуцький П.І. Аграрна реформа Л.Д.Кучми в Україні. Київ : ТОВ «Інформаційні системи», 2015. 448 с.
8. Гуровська Т. В. Еволюція теорії ренти та рентних відносин. Формування ринкових відносин в Україні : зб. наук. праць. 2009. № 12. С.162–167.
9. Даниленко А.С., Манько І.П. Актуальні проблеми та перспективи розвитку земельних відносин. Економіка та держава. 2006. № 1. С. 12–15.
10. Данилишин Б.М. Екологічна складова політики сталого розвитку : монографія. Донецьк : Юго-Восток, ЛТД, 2008. 256 с.
11. Добряк Д. С. Стан і перспективи розвитку землеустрою в Україні.

Землевпорядкування. 2002. № 2. С. 22–31.

12. Добряк Д. С., Бабміндра Д. І. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах. Київ : Урожай, 2007. 336 с.

13. Добряк Д. С., Карплюк Д. І., Бабміндра І. Р. Сучасний землеустрій – основоположний державний механізм управління в галузі використання та охорони земельних ресурсів. Землеустрій і кадастр. 2007. №2. С. 3–8.

14. Добряк Д. С., Мартин А. Г. Напрями вдосконалення нормативно-правової бази регулювання земельних відносин. Землеустрій і кадастр. № 4. – 2009. С. 5–10.

15. Добряк Д. С., Мартин А. Г., Вітвицька В. М. Концептуальні засади формування та функціонування ринкових земельних відносин у сільському господарстві. Землеустрій і кадастр. 2008. № 1. С. 5–9.

16. Економічна енциклопедія : [у 3-х т.] Т.1 / за ред. С.В. Мочерного. Київ : Академія, 2002. 792 с.

17. Економічна теорія. Політекономія / за ред. В. Базилевича. Київ : Знання, 2007. 719 с.

18. Жушман В. П. Аграрне право та законодавство України. Видання друге, доповнене. Харків: ТОВ „Одіссей”, 2004. 688 с

19. Загородній А.Г., Вознюк Г.Л. Фінансово-економічний словник. Київ : Знання, 2007. 1072 с.

20. Зайончковский П.А. Проведение в жизнь крестьянской реформы 1861 года. Москва : Соцэкгиз, 1958. 469 с

21. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2002. № 3–4. 27 с.

22. Кене Ф. Избранные экономические произведения: пер. с фр. Москва : Изд-во соц.- экон. Литературы, 1960. 538 с.

23. Кларк, Дж. Б. Распределение богатства. Москва : Экономика, 1992. 446 с.

24. Ковальський М.Р. Інституційно-правові аспекти функціонування механізму державного регулювання земельних ресурсів. Науковий вісник

академії муніципального управління. 2011. Вип.. 1/2011. С. 260–267. URL : http://www.visnyk.amu.edu.ua/images/NV_UPRAVLINYA_1_2011.pdf (дата звернення: 9.03.2015).

25. Концепція переходу Української РСР до ринкової економіки від 01.11.1990р. URL : zakon3.rada.gov.ua/laws/show/n0001460-90. (дата звернення: 07.03.2016).

26. Корнілов Л. В., Черняга П.Г. Проблеми і напрями розвитку сучасного землеустрою. Землевпорядний вісник. 2004. № 1. С. 14–19.

27. Крисак А. Інституціональне забезпечення сільськогосподарського землекористування: специфіка та суперечності мораторного періоду. Економіст. 2010. № 8. С. 33–37.

28. Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель: наукова доповідь. Київ : ННЦ ІАЕ, 2016. 48 с.

29. Мартин А.Г. Проблеми державного земельного кадастру в Україні. URL : http://www.myland.org.ua/userfiles/file/AGMartyn_cadastre.pdf. (дата звернення : 15.07.2017).

30. Маршалл А. Принципы политической экономии : [в 3-х т.]. Т. I. Москва : Прогресс, 1983. 415 с.

31. Месель-Веселяк В.Я., Федоров М. М. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Економіка АПК. 2016. № 2. С. 22–29.

32. Месель-Веселяк В.Я., Федоров М.М. Стратегічні напрями розвитку аграрного сектору економіки України. Економіка АПК. 2016. № 6. С. 37–49.

33. Методичні рекомендації щодо економічного стимулювання власників землі та землекористувачів за раціональне використання і охорону земель / Федоров М.М., Снопок М.П., Ходаківська О.В., Корчинська С.Г. та ін. Київ : ІАЕ УААН, 2010. 30 с.

34. Милль, Дж.С. Основы политической экономии. [у 2-х т.]. Т.2 Москва : Прогресс, 1980. 328 с.

35. Могильний О.М. Регулювання аграрної сфери : монографія. Ужгород:

ІВА, 2005. 400 с.

36. Носік В.В. Право власності на землю українського народу: монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2006. 544 с.

37. Онищенко О., Трегобчук В., Юрчишин В. Проблеми реформування відносин власності і організаційних структур господарювання на селі. Економіка України. 1998. № 9. С. 4–14.

38. Осовська Г.В., Юшкевич О.О., Завадський Й.С. Економічний словник. Київ : Кондор, 2007. 358 с.

39. Папазова М.З., Лайпанов К.А., Топсахалова Ф.М.-Г. Рыночный механизм и государство в системе координации и согласования хозяйственных интересов АПК региона. Фундаментальные исследования. 2014. № 9 (Ч. 1). С. 166–173.

40. Попов Н.А., Попова Т.Н., Степанников В.А. Регулирование земельных отношений в сельском хозяйстве России и за рубежом. АГРО XXI. 2008. № 10–12. С. 6–9.

41. Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Наказ Держкомзему України, Держкоммістобудування Мінсільгоспроду та Української академії аграрних наук від 27. 11. 1995 р. №76/230/325/150. Земельне законодавство України. Київ : Урожай. 2002. Кн. 2. 672 с.

42. Постанова ВР Української РСР «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 р. № 563-XII. URL : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/563-12/ed19901218>. (дата звернення: 01.05.2015).

43. Постанова Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 31.10.2011 р. №1185 URL : <https://goo.gl/oi6qEv>. (дата звернення: 10.12.2016).

44. Постанова КМУ «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» від 30.11.2016 р. № 831. URL : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF>. (дата звернення:

10.12.2016).

45. Про засади державної регуляторної політики у сфері господарстві діяльність : Закон України від 11.09.2003 р. № 1160-IV. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2004. № 9. С.79. URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1160-15> (дата звернення: 08.01.2016).

46. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. URL : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (дата звернення: 6.01.2018).

47. Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Современный экономический словарь [2-е изд.]. Москва : ИНФРА-М, 1998. 479 с.

48. Рикардо Д. Начала политической экономии и налогового обложения / Шедевры мировой экономической мысли. [в 2-х т.]. Т. 2. Петрокоммерц, 1993. 320 с.

49. Рикардо Д. О покровительстве земледелию. Сочинения : [в 4-х т.]; пер. с англ. Москва : Госполитиздат, 1955. Т.3. 342 с.

50. Розвиток економіки сільського господарства України в 2011-2015 рр. : наукова доповідь / Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки» [Гадзало Я.М., Лупенко Ю.О., Пугачов М.І. та ін.]; за ред. Ю.О. Лупенка. Київ : ННЦ ІАЕ, 2016. 546 с.

51. Самородов А.С. Розмежування повноважень місцевих державних адміністрацій та інших органів державної влади, місцевого самоврядування в галузі земельних відносин. Проблеми законності. 2015. Вип. 129. С. 154–162.

52. Смит А. Исследования о природе и причинах богатства народов / Шедевры мировой экономической мысли. [в 2-х т.]. Т.2 Москва : Петрокоммерц, 1993. 320 с.

53. Смит А. Исследования о природе и причинах богатства. Москва : Изд-во соц.- эк. лит-ры, 1962. 677 с.

54. Соловійов В.М. Поняття і сутність правового регулювання державного управління України. Університетські наукові записки. 2007. № 3. С. 27–33.

55. Социальное управление: Словарь / под. ред. В. И. Добренкова, И. М. Слепенкова. Москва : Изд-во МГУ, 1994. 208с.

56. Статівка Н.В. Інституційні особливості державного регулювання розвитку земельних відносин в Україні. Актуальні проблеми державного управління. 2010. № 1. С. 328–341.

57. Столыпин А. П.А.Столыпин. 1862–1911. Москва : Планета, 1991. 102 с.

58. Стратегічні напрями розвитку земельних відносин у сільському господарстві на період до 2020 року / [Федоров М.М., Ходаківська О.В., Корчинська С.Г., Солов'яненко Н.А.]; за ред. Ю.О. Лупенка, М.М. Федорова. К. : ННЦ ІАЕ, 2012. 60 с.

59. Теоретико-методологічне забезпечення і науковий супровід трансформації аграрного сектору економіки України до ринкових умов господарювання в період 1990-2014 років: реферат наук.-практ. роб. висунутої на здобуття Державної премії України в галузі науки і техніки 2015 року / Саблук П.Т., Гайдуцький П.І., Месель-Веселяк В.Я., Даниленко А.С. та ін. К. : ННЦ ІАЕ, 2015. 11 с.

60. Третьак А.М. Стан та проблеми управління земельними ресурсами в Україні. Вісник аграрної науки. 2001. № 8. С. 5–11.

61. Тюрго А. Р. Ж. Размышления о создании и распределении богатств. Мировая экономическая мысль. Сквозь призму веков. Т.1. Москва : Мысль, 2004. 420 с.

62. Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 3 грудня 1999р. № 1529/99. URL : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1529/99> (дата звернення: 2.05.2015).

63. Федоров М. Земельна реформа в Україні: стан, проблеми, перспективи. Економічний часопис. 1999. №6. – С. 22–26.

64. Федоров М. М. Грошова оцінка сільськогосподарських угідь та її використання при визначенні плати за землю. Економічний довідник аграрника. Київ : Преса України, 2003. 800 с.

65. Федоров М.М. Земельна реформа і розвиток ринкових земельних відносин. Економіка АПК. 2011. № 7. С. 55–60.

66. Ходаківська О. В. Розвиток земельних відносин в аграрному секторі

України. Київ : ННЦ ІАЕ, 2015. 26 с.

67. Ходаківська О.В. Екологізація аграрного виробництва : монографія. Київ : ННЦ ІАЕ, 2015. 350 с.

68. Ходаківська О.В. Розвиток аграрного сектора (аналітичний огляд). Київ : ННЦ ІАЕ, 2017. 78 с.

69. Ходаківська О.В. Теорія регулювання аграрної сфери: методи, форми, принципи. Науковий вісник Херсонського державного університету. 2014. Вип. 9. Ч. 3. С. 47–50.

70. Ходаківська О.В., Бурлака Н.І. Земельні відносини у сільському господарстві: регіональний вимір : монографія. Київ : ННЦ ІАЕ, 2012. 239 с.

71. Черевко Г., Дудич Г. Основні напрями і умови удосконалення державного регулювання земельних відносин. Аграрна економіка. 2012. Т. 5. № 1–2. С. 136–146.

72. Чечетов М., Жадан І. Управління державними корпоративними правами у контексті економічної стратегії держави. Економіка України. 2003. № 8. С. 4–13.

73. Шарий Г. Державне управління землями сільськогосподарського призначення : що заважає високоефективно використовувати та надійно охороняти їх ?. Землевпорядний вісник. 2010. № 5. С.12–19.

74. Экономико-социологический словарь / [авт.-сост. Г. Н. Соколова, О. В. Кобяк] ; под. науч. ред. Г. Н. Соколовой. Минск : Беларус. навука, 2013. 615 с.

75. Anderson J. An inquiry into the nature of the Corn Laws, with a view to the new Corn Bill for Scotland. Edinburgh, 1977. 412 p.

76. Malthus T. R. Principles of Political Economy. New York : Augustus Kelley, Inc., 1951, Chapter III. 358 p.