

СУМСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

На правах рукопису

Макарова Вікторія Вікторівна

УДК 332.2:502.35

**ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНІ ОБМЕЖЕННЯ РОЗВИТКУ
ЗЕМЕЛЬНО-ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН
В СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОМУ ВИРОБНИЦТВІ**

Спеціальність 08.00.06 – економіка природокористування та
охорони навколишнього середовища

Дисертація на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Науковий керівник

ТЕЛІЖЕНКО Олександр Михайлович

доктор економічних наук, професор

Суми - 2015

ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
РОЗДІЛ 1	
ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОМУ ВИРОБНИЦТВІ.....	11
1.1. Теоретичні основи та структура земельних відносин за урахування обмежень у використанні сільгоспугідь.....	11
1.2. Методологія визначення сутності еколого-економічної компоненти та її впливу на розвиток земельних відносин в сільськогосподарському виробництві.....	27
1.3. Нормативно-правова база землекористування у сільському господарстві в частині оренди земельних угідь.....	45
1.4. Методичні підходи до вирахування платіжних зобов'язань за використання земельних ресурсів сільськогосподарського призначення.....	58
Висновки до розділу 1.....	72
РОЗДІЛ 2	
АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ЗЕМЕЛЬНО-ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН В СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОМУ ВИРОБНИЦТВІ.....	75
2.1. Сучасний стан земельно-орендних відносин на прикладі сільськогосподарських систем Сумської області.....	75
2.2. Аналіз впливу еколого-економічних показників землеробства на формування земельно-орендних домовленостей.....	88
2.3. Методичні підходи до відшкодування заподіяних збитків у разі втрати чи погіршення якісних властивостей оренованих сільськогосподарських угідь.....	100
Висновки до розділу 2.....	124

РОЗДІЛ 3

УДОСКОНАЛЕННЯ ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНОГО МЕХАНІЗМУ СТИМУЛЮВАННЯ СУБ'ЄКТІВ ЗЕМЕЛЬНО-ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН В СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОМУ ВИРОБНИЦТВІ.....	127
3.1. Запровадження науково-методичних підходів до встановлення достатнього строку оренди сільськогосподарських угідь в умовах ринкового господарювання.....	127
3.2. Удосконалення методичних підходів до визначення справедливої орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення.....	149
3.3. Інтегрування еколого-економічного механізму стимулювання суб'єктів земельно-орендних відносин у загальну систему управління земельно-природним комплексом в сільськогосподарському виробництві.....	178
Висновки до розділу 3.....	197
ВИСНОВКИ.....	201
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	207
ДОДАТКИ.....	227

ВСТУП

Актуальність теми. Формування ефективних земельно-орендних відносин в сільськогосподарському товарному виробництві та екологізація використання земельно-природного комплексу є важливим напрямком реформування економіки України. Впровадження нових форм власності на землі сільськогосподарського призначення, трансформація земельних відносин об'єктивно сформували новітні нормативи і правила використання, відтворення та охорони земельно-ресурсного потенціалу України. Водночас, застосовані у сільськогосподарському товарному виробництві механізми управління земельними, і в т. ч. земельно-орендними, відносинами, адміністративно-інспекційні та фіскальні важелі не несуть у собі, як правило, економічного стимулювання власників та користувачів сільгоспугідь у раціональному використанні та відтворенні земельних ресурсів, а отже не можуть активно впливати на суб'єктів оренди землі щодо дотримання вимог державної екологічної політики та розвитку сталого землекористування.

Загальним питанням земельно-орендних відносин в сільськогосподарському товарному виробництві значну увагу приділено в наукових працях Богач Л.В., Данкевича В.Є. Іванюка І.В., Ільків Н.В., Кірейцевої О.В., Кустовської О.В., Мармуль Л.О., Саблука П.Т., Третяка А.М., Хвесика М.А., Чаплигіної О.В., Шкільова О.В., Єрмакова О.Ю. та ін.

Вагомим внеском у дослідження еколого-економічної компоненти орендних відносин в сільськогосподарському виробництві є роботи вітчизняних вчених: Бабміндри Д.І., Балацького О.Ф., Бистрякова І.К., Богіри М.С., Галанця В.Г., Гарнаги О.М., Грановської Л.М., Гуторова О.І., Гуцуляка Г.Д., Добряка Д.С., Дорош О.С., Кваши С.М., Купінець Л.Є., Курильців Р.В., Мартина А.Г., Миргород М.М., Мішеніна Є.В., Мельника Л.Г., Новаковського Л.Я., Ступеня М.Г., Тархова П.В., Трегобчука В.М., Ульянченко О.В., Шквіра М.І. та ін. Однак, на сьогодні такими, що потребують подальших досліджень, є проблеми впливовості еколого-економічних обмежень на розвиток орендних відносин в регіональних системах сільськогосподарського виробництва.

Визнаючи необхідність підвищення ефективності використання земельних угідь із врахуванням екологічної складової, науковий досвід із сталого розвитку орендних відносин має, на наш погляд, поглиблюватися і набирати нових форм практичного втілення. Актуальність визначених проблем оренди сільгоспугідь, їх прикладне значення та недостатній обсяг теоретичних досліджень, насамперед, зумовили головну мету та задачі дисертаційного дослідження.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертація виконана у контексті пріоритетних напрямків державних і регіональних програм з тем: Концепція національної екологічної політики України на період до 2020 року, схваленої Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 17.10.2007 р. за № 880-р та Державної стратегії регіонального розвитку на період до 2015 року (Розпорядження Кабінету Міністрів України від 25.07.2006 р. № 1001). Тематика дисертаційної роботи відповідає основним науковим напрямкам та найважливішим проблемам фундаментальних досліджень на 2014-2018 роки, які були затверджені постановою Президії НАН України від 20.12.2013 № 179, безпосередньо: п. 3.1.16 «Економіка природокористування й охорони навколишнього середовища» та п. 3.1.25 «Природозбереження та раціональне природокористування».

Дисертаційні дослідження виконані згідно до напрямів науково-дослідних тем Сумського державного університету, зокрема: “Дослідження інформаційних систем забезпечення механізму управління земельними відносинами підприємств на 2009-2011 роки” (номер державної реєстрації – 0109U008039), де автором було обґрунтовано інтеграцію механізму економічного стимулювання суб’єктів оренди в загальну систему управління земельно-орендними відносинами; “Дослідження процесів управління земельними відносинами підприємств в ринкових умовах на 2009-2011 роки” (номер державної реєстрації – 0109U008036), де автором роботи сформульовані принципи стимулювання інвестиційної зацікавленості орендаторів сільгоспугідь у забезпеченні природоохоронних заходів; “Діагностика механізму управління земельними відносинами на підприємствах в умовах ринку земель на 2009-2011 роки” (номер державної реєстрації – 0109U008037), де автором надані основні напрямки вдосконалення системи управління земельними відносинами з

урахуванням екологічної складової земельних відносин; “Діагностика механізмів формування земельних відносин сільгоспвиробників на 2009-2011 роки” (номер державної реєстрації – 0109U008038), де автором розроблені методичні підходи до визначення розміру збитків через пошкодження орендованих земельних угідь.

Мета і завдання дослідження. *Метою дослідження є* вдосконалення земельно-орендних відносин за урахування суб’єктивних та об’єктивних еколого-економічних обмежень як передумови розвитку ефективного і екологічно сталого землекористування в сільськогосподарському виробництві.

Для досягнення заданої мети дослідження було визначено до вирішення такі основні завдання:

- дослідити теоретичні основи функціонування земельно-орендних відносин і проаналізувати фактори, що впливають на економічну і екологічну складові суспільно-земельних відносин;
- виявити виробничі загрози, пов’язані з еколого-економічними обмеженнями розвитку орендних відносин в сільськогосподарському виробництві;
- проаналізувати стан земельно-орендних відносин в сільськогосподарському виробництві та обґрунтувати методичні підходи до оптимізації договірних домовленостей власників і користувачів земельних угідь;
- дослідити суб’єктивні та об’єктивні протиріччя методичних підходів щодо відшкодування втрат суб’єктів орендних відносин у разі погіршення якісних властивостей орендованих сільськогосподарських угідь;
- визначити комплекс організаційно-економічних заходів, які можуть сприяти поліпшенню екологічного стану орендованих земель;
- удосконалити механізм економічного стимулювання суб’єктів орендних відносин з метою екологізації використання орендованих сільгоспугідь.

Об’єктом дослідження є земельно-орендні відносини як об’єктивна основа розвитку сталого землекористування в сільськогосподарському виробництві.

Предметом дослідження є сукупність еколого-економічних обмежень щодо інтересів держави, власників та користувачів сільськогосподарських угідь, задіяна в забезпеченні екологічно орієнтованого землекористування на умовах оренди.

Методи дослідження. Методологічною базою дисертаційного дослідження є загальні засади фундаментальної економічної теорії, концептуальні положення економіки природокористування та охорони навколишнього середовища, наукові доробки як вітчизняних, так і зарубіжних вчених. У роботі використані емпіричні, узагальнюючі та практичні методи дослідження, зокрема: 1) *аналітичний* – для виявлення і теоретичного узагальнення наукових досліджень в площині існуючих форм земельних відносин та структури сільськогосподарського виробництва; 2) *системного аналізу* – для вивчення факторів впливу на екологічну та економічну складові земельних відносин в Україні; 3) *порівняльного аналізу* – для визначення прогностичних показників підвищення рівня ефективності сільського господарства за умов оптимізації еколого-економічних обмежень розвитку земельних відносин; 4) *економіко-математичного аналізу* – для вивчення динаміки процесів, пов'язаних з використанням земельних ресурсів, їх збереженням, відтворенням та охороною; 5) *статистичний, табличний та графічний* – для уявної демонстрації напрямків удосконалення механізму економічного стимулювання суб'єктів оренди.

Інформаційною базою дослідження були Закони України, Укази Президента України, нормативні акти Верховної Ради України, накази Міністерства аграрної політики та продовольства України, інформаційні матеріали Державного комітету статистики України, Головного управління статистики у Сумській області, дані Держземагентства України, Головного управління Держземагентства у Сумській області, публічна інформація Головного управління агропромислового розвитку Сумської області та районних у Сумській області управлінь агропромислового розвитку; показники бухгалтерської звітності сільськогосподарських підприємств; результати вибіркового спостереження, проведені автором.

Наукова новизна одержаних результатів визначається тим, що в дисертації розвинуті теоретичні основи та науково-методичні підходи до вирішення еколого-економічних проблем земельно-орендних відносин як передумови забезпечення екологічно сталого використання сільськогосподарських земель.

Найвагоміші теоретичні та практичні результати, які висвітлюють наукову новизну досліджень, полягають у наступному:

вперше:

– розроблено механізм оптимізації еколого-економічних обмежень з метою підвищення ефективності використання сільськогосподарських земель, сутність якого полягає у коригуванні нормативної грошової оцінки землі із застосуванням, розподілених згідно до природно-кліматичних зон, факторів: еродованість земель, рівень деградації, ухил рельєфу, норми винесення добрив, що забезпечує еколого зорієнтований підхід до оренди земель сільськогосподарського призначення із різними якісними властивостями в різних природно-кліматичних умовах.

удосконалено:

– науково-методичний підхід до визначення розміру ставок орендної плати за сільгоспугіддя, який, на відміну від існуючих, базується на їх диференціації у відповідності до правового статусу суб'єктів оренди та урахування покладених на одного із суб'єктів витрат щодо здійснення заходів по збереженню і відновленню якісних властивостей орендованих угідь;

– науково-методичні положення щодо обґрунтування оптимального строку оренди сільськогосподарських земель, що базуються на використанні еколого-економічних регуляторів: терміни проведення сівозміни та внесення добрив, періоди окупності інвестицій і терміни користування кредитними ресурсами, що дозволяє встановити баланс між інтересами власників земель та їх орендарями відносно отримання рентного доходу та раціонального використання і охорони сільськогосподарських угідь;

– методичні підходи до визначення розмірів заподіяних еколого-економічних збитків у разі втрати або погіршення якості сільськогосподарських угідь окремо для землевласників та землекористувачів, які, на відміну від існуючих, мають різну структуру та враховують: витрати на юридичний супровід вилучення та передачі землі у користування; витрати на землепорядні роботи; втрати через невиконання взятих зобов'язань, втрачену вигоду; додаткові операційні витрати та витрати через кредитні позики, що є основою для прийняття управлінських рішень із забезпечення сталого землекористування;

дістали подальшого розвитку:

– структурно-логічна сутність поняття «справедлива орендна плата», під якою розуміється грошова сума, отримана на відкритому ринку прав оренди сільськогосподарських земель, за яку міг би відбутися обмін активами за умови комерційної угоди між зацікавленими сторонами, які володіють необхідною інформацією, діють добровільно та зацікавлені у відтворенні продуктивних якостей землі, що, на відміну від існуючих визначень, враховує вплив на величину орендної плати як економіко-правових, так і екологічних факторів;

– науково-методичний підхід до формування механізму стимулювання суб'єктів земельно-орендних відносин, який, на відміну від існуючих, передбачає урахування економічних інтересів кожного із суб'єктів оренди землі і екологічних інтересів суспільства, що удосконалює екологобезпечне використання та охорону сільгоспугідь та підвищує результативність у прийнятті господарських рішень.

Практичне значення одержаних результатів. Отримані науково-методичні і практичні результати дослідної роботи були використані: Головним управлінням Держземагенства у Сумській області (лист впровадження № 28-18-0.10-2917/2-14 від 09.04.2014 р.), відділом Держземагенства у Краснопільському районі Сумської області (лист впровадження б/н від 17.03.2014 р.), Державною інспекцією сільського господарства в Сумській області (довідка впровадження № 1495 від 08.04.2014 р.), у діяльності Товариства з обмеженою відповідальністю Агрофірма «Псьол», с. Велика Рибиця Краснопільського району Сумської області (довідка впровадження б/н від 18.03.2014 р.) та фермерського господарства «Світанок», смт. Велика Писарівка Великописарівського району Сумської області (довідка впровадження б/н від 10.03. 2014 р.). Напрацювання дисертаційної роботи використані у навчальному процесі на факультеті економіки та менеджменту СНАУ при викладанні дисциплін «Аналіз виробничої та комерційної діяльності», «Економічний аналіз», «Статистика» та «Інвестиційний аналіз», що підтверджено актом від 31.03.2014 р. № 887/1.

Особистий внесок здобувача. Дисертація є самостійною науковою працею, в якій надано авторський підхід до управління земельно-орендними відносинами сільськогосподарських товаровиробників та визначено напрямки удосконалення

системи орендних домовленостей. Наукові положення, висновки та пропозиції, що виносяться на захист, отримані автором самостійно. Внесок автора наведено в переліку опублікованих праць за темою дисертації.

Апробація результатів дисертації. Базовні аспекти наукового дослідження доповідалися і обговорювалися на профільних науково-практичних конференціях: Міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні проблеми аудиту та менеджменту за умов глобалізації економіки» (м. Харків, 2008 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Аграрний форум – 2008» (м. Суми, 2008 р.); V Міжнародній науково-практичній конференції «Динаміка наукових досліджень – 2009» (Польща, 2009 р.); V Міжнародній науково-практичній конференції «Наука: теорія, практика – 2009» (Польща, 2009 р.); V Міжнародній науково-практичній конференції «Провідні наукові розробки – 2009» (Чехія, 2009 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Розвиток агробізнесу в Україні: проблеми, успіхи та перспективи» (м. Житомир, 2010 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Аграрний форум – 2011» (м. Суми, 2011 р.); II Міжнародній науковій конференції «Конкурентоспроможність економіки України: моделі та механізми» (м. Херсон, 25-26 січня 2013 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції за міжнародної присутності «Глобальні виклики розвитку обліку, економіки і фінансів національних підприємств» (м. Миколаїв, 3-4 квітня 2015 р.).

Публікації. Основні результати дисертаційного дослідження опубліковані у 26 наукових працях загальним обсягом 5,7 друк. арк. (із них особисто автору належить 5,5 друк. арк.), у тому числі: 1 підрозділ у колективній монографії; 8 статей у наукових фахових виданнях України (із них 1 – у співавторстві); 1 стаття у науковому періодичному виданні іншої держави відповідно до наукового напрямку, в межах якого підготовлено дисертацію; 1 стаття в інших наукових виданнях України; 15 публікацій у матеріалах науково-практичних конференцій.

Структура та обсяг дисертації. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновків, додатків, списку використаних джерел із 210 найменувань. Загальний обсяг роботи – 238 сторінок тексту. Основний зміст викладено на 196 сторінках. Робота містить 53 таблиці, 31 рисунок та 16 додатків.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОМУ ВИРОБНИЦТВІ

1.1. Теоретичні основи та структура земельних відносин за урахування обмежень у використанні сільгоспугідь

В умовах сільськогосподарського виробництва, де земля виступає водночас і засобом, і предметом праці, тобто виявляється основним виробничим ресурсом, визначальними у системі суспільних відносин є земельні відносини [45, С. 18]. У свою чергу, розвиток ефективного сільськогосподарського землекористування є основою відтворювальних процесів в аграрній сфері суспільного виробництва та соціальній інфраструктурі сільських територій, виступає як обов'язковий принцип господарювання сільськогосподарських товаровиробників [56, С. 7].

В літературних джерелах не міститься цілісного і однозначного визначення терміну «земельні відносини». Здебільшого він вживається у контексті розгляду «питань земельної власності, землеустрою та землекористування, раціонального управління земельним фондом, становлення рентних, суспільно-економічних та виробничих відносин» [31, С. 5].

З іншого боку, незважаючи на ту обставину, що за своєю сутністю земельні відносини у реальній дійсності є багатовекторними і пов'язані із землевпорядною діяльністю, охороною земель та їх відновленням, підвищенням родючості ґрунтів, природоохоронними заходами, екологічною безпекою тощо, існуюча законодавча база обмежує їх виключно суспільними відносинами [100, С. 23], які виникають у площині економіко-майнових правочинів.

В економічному сенсі земельні відносини трактуються як вольові суспільні відносини, що мають об'єктивний характер і можуть розглядатися як економічні відносини [149, С. 9]. Тобто, коли на сьогодні земля підпорядковується до сфери сільськогосподарського виробництва як матеріальний фактор, вона стає об'єктом платного володіння і користування, зумовлюючи економічно-правовий характер

земельних відносин [76, С. 18], який базується на сплаті земельного податку за земельні ділянки та земельні частки (паї), що знаходяться у приватній власності, і виплаті орендної або якоїсь іншої узгодженої плати за користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення інших власників.

У ст. 2 Земельного кодексу України (ЗКУ) надані нормативні визначення понять «земельні відносини», «суб'єкти» та «об'єкти» земельних відносин [59, С. 4]. Вивчаючи земельні відносини в площині суспільних відносин щодо володіння, користування і розпорядження землею, можна, спираючись на коментарі фахівців [68], [70, С. 8-12], [88], [130, С. 223-224], [140, С. 256-257], [143, С. 48], [154], [162, С. 119-120], [203, С. 82-86], [210, С. 123-124], охарактеризувати визначені форми земельного (в тому числі земельно-орендного) права.

Володіння землею – юридично гарантована стабільність права власності на землю та невід'ємність цього права без особистого волевиявлення землевласника чи землекористувача або за інших умов, визначених законодавством. Законодавча спроможність володіти землею надає можливість носію такого права урахувувати земельні ресурси на балансі, включати земельні видатки до собівартості товарної сільськогосподарської продукції, відображувати виробничі витрати на утримання та експлуатацію земельного фонду у фінансово-бухгалтерській звітності.

Користування землею – юридично гарантоване право господарювання на землі, використовуючи її природні якості для виробництва товарної продукції та одержання земельного рентного доходу або отримання операційного доходу під час надання приватних земельних ділянок у платне строкове користування іншим землекористувачам.

Розпорядження землею – юридично надана можливість визначати правову долю земельної ділянки з урахуванням її цільового призначення. Правомочність розпорядження землею проявляється у тому, що носій такого права може на свій розсуд продати власну земельну ділянку, надати в оренду, подарувати, обміняти, успадкувати, заставити під кредитування тощо.

Таким чином, розглядаючи структуру законодавчо зафіксованих земельних відносин сільськогосподарського товаровиробника (рис. 1.1), ми виокремлюємо юридично дозволені фінансово-матеріальні взаємовідносини між безпосереднім виробником сільськогосподарської продукції та:

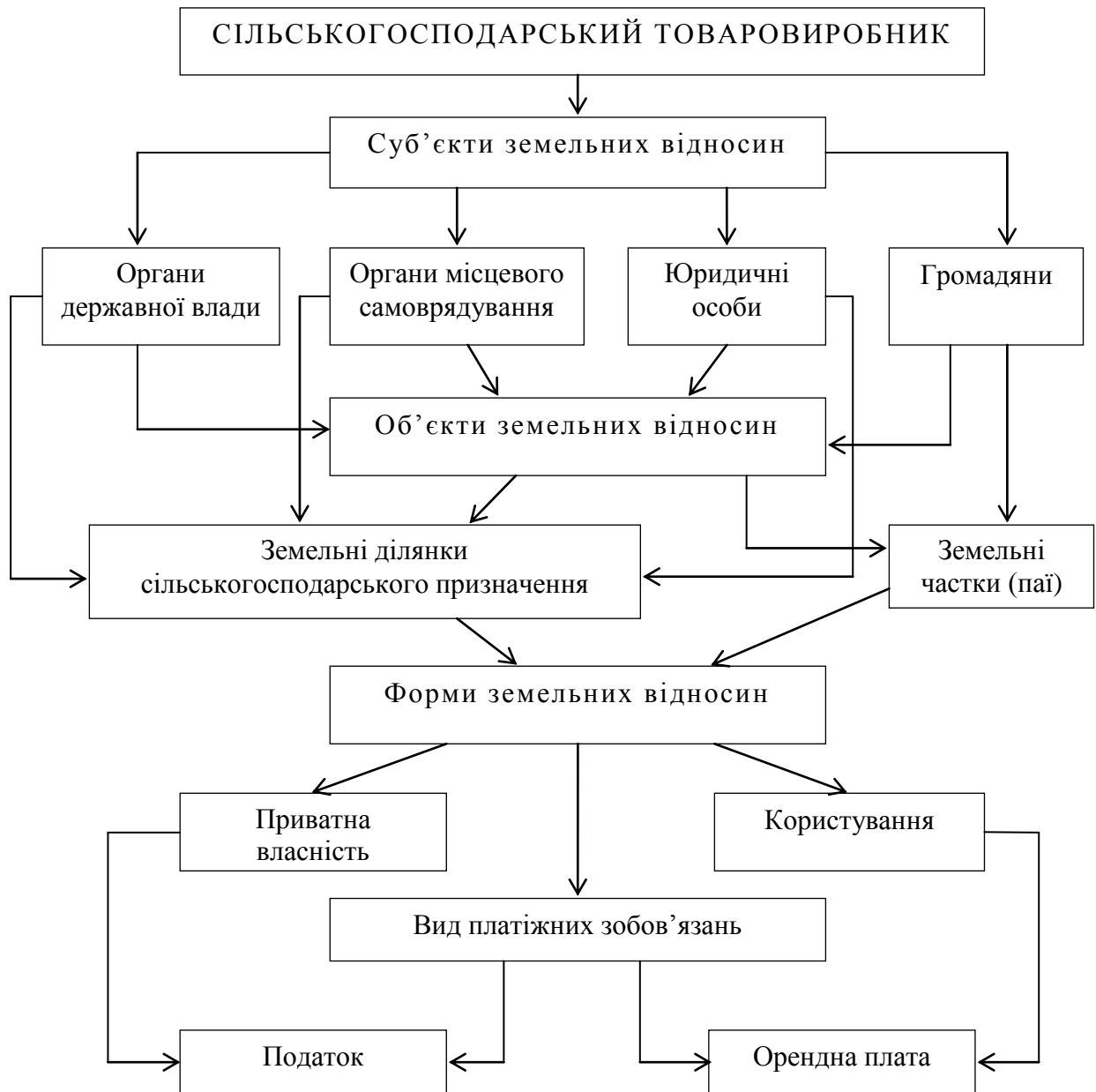


Рис. 1.1. Структура можливих земельних відносин сільськогосподарського товаровиробника

Інформаційне джерело: складено на основі ст. 2 Земельного кодексу України

- органами державної влади, міськими, селищними та сільськими радами як власниками сільськогосподарських земель;
- громадянами (фізичними особами) – власниками земельних часток (паїв) та земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- юридичними особами – власниками сільськогосподарських земельних угідь, які вони надають у користування на правах оренди сільськогосподарському товаровиробникові.

Отже, суб'єктами земельних відносин (рис. 1.1) у законодавчо визначеному полі можуть бути громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади [59, С. 4]. Сільськогосподарськими товаровиробниками, в рамках юридично дозволених в Україні організаційно-правових форм утворення цих структур, визнають сільськогосподарські підприємства державної і приватної власності громадян та юридичних осіб (підприємства, господарські товариства і виробничі кооперативи), фермерські господарства та господарства населення (в т.ч. фізичні особи-підприємці, які проводять свою господарчу діяльність у галузі сільськогосподарського виробництва) [159, С. 144].

Динаміка зміни кількості діючих в Україні організаційно-правових структур сільськогосподарських товаровиробників за останні роки надана в таблиці 1.1.

Таблиця 1.1

Динаміка кількості діючих в Україні організаційно-правових структур сільськогосподарських товаровиробників

	2002 р.		2010 р.		2012 р.		2014 р.		2014 р. до 2002 р.	
	од.	пит. вага, %	од.	пит. вага, %	од.	пит. вага, %	од.	пит. вага, %	(+,-)	%
Всього	61178	100,0	56493	100,0	55866	100,0	52543	100,0	-8635	85,9
Господарські товариства	9337	15,3	7769	13,8	8121	14,5	7750	14,8	-1587	83,0
Приватні підприємства	4116	6,7	4243	7,5	4183	7,5	3772	7,2	-344	91,6
Виробничі кооперативи	2111	3,4	952	1,7	856	1,6	674	1,3	-1437	31,9
Фермерські господарства	43042	70,4	41726	73,8	40732	72,9	39428	75,0	-3614	91,6
Державні підприємства	570	0,9	322	0,6	294	0,5	228	0,4	-342	40,0
Підприємства інших форм господарювання	2002	3,3	1481	2,6	1680	3,0	691	1,3	-1311	34,5

Інформаційне джерело: складено на основі статистичних щорічників України за 2002-2014 рр.

Аналізуючи кількість діючих сільськогосподарських підприємств в Україні зазначимо, що найбільш масовими організаційними формами сільгоспвиробників є: серед великотоварних – господарські товариства (14,8%), серед дрібнотоварних – фермерські господарства (75,0%). При цьому, згідно до результатів досліджень,

проведених Центром соціальних експертиз Інституту соціології НАН України [133, С. 12], керівники підприємств та окремі фермери констатують стабільність існування своєї сільськогосподарської системи (рис. 1.2).

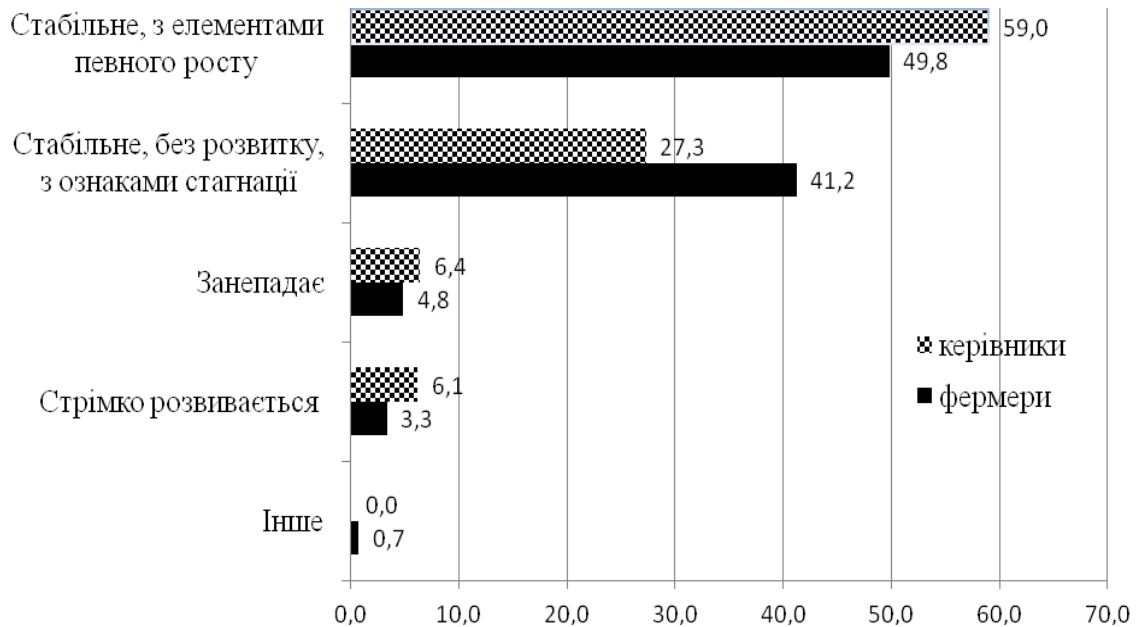


Рис. 1.2. Поточний стан фермерських господарств та сільськогосподарських підприємств

Інформаційне джерело: [133, С. 12]

Об'єктами земельних відносин, згідно ст. 2 ЗКУ, є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї). Поняття «земельна ділянка» визначається ст. 79 ЗКУ як «частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами» [59, С. 27]. Практики та вчені розширюють наведене визначення. Так, фахівці з оцінки земель розглядають земельну ділянку не тільки як частину земної поверхні, а і як простір над нею та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень (результатів будь-яких заходів, які призводять до зміни якісних характеристик даної земельної ділянки) [104, С. 30]. Правознавці тлумачать даний термін як об'єкт земельного права, розглядаючи його у контексті певної категорії землі, цільового призначення, форми власності, функціонального застосування земельної ділянки [76, С. 22]. Фундаментальні літературні джерела поняття «земельна ділянка чи/або земля» трактують як поверхню суші з ґрунтами, корисними копалинами, іншими природними елементами, що органічно поєднані

та функціонують разом з нею [9, С. 260] або як ділянку землі, яка має фіксовану площу, межі та місцезнаходження, а також характеризується відповідним якісним станом і правовим статусом [198, С. 580]. Та найгрунтовніше визначення терміну «земля» передбачає ГОСТ 26640-85 «ЗЕМЛІ. Терміни і поняття», який прийнятий Постановою Державного комітету СРСР по стандартах 28.10.1985 № 3453, де це поняття визнається як найважливіша частина оточуючого природного довкілля, яка характеризується простором, рельєфом, кліматом, ґрунтовим покриттям та рослинністю, надрами, водами, виконує функції головного засобу виробництва у сільському і лісовому господарстві, а також просторового базису для розміщення підприємств і установ усіх галузей народного господарства [100, С. 23]. Наведене пояснення визначає основні функції землі: просторово-поселенську, економічно-майнову, екологічно-природоохоронну та висвітлює сутність земельних відносин сільськогосподарських товаровиробників, зорієнтовану на вибір таких напрямів у реформуванні та регулюванні відносин в аграрній сфері, які б велися як шляхом удосконалення земельного права, так і економічними методами [31, С. 9].

Проблеми розвитку земельних відносин активно вивчаються в дослідницьких напрацюваннях вітчизняних науковців: В.Г. Андрійчука [4], М.С. Богіри [17], В.Г. Галанця [30], О.М. Гарнаги [32], О.І. Гуторова [40], Г.Д. Гуцуляка [41, 42], В.М. Другак [47], Н.В. Ільків [64], О.В. Комеліної [73], Р.М. Курильців [84], Л.О. Мармуль [93], Є.В. Мішеніна [101], Л.Я. Новаковського [107, 108, 109], П.Т. Саблука [141], Б.А. Семененка [146, 147, 148], В.М. Трегобчука [28], А.М. Третяка [175, 176], М.А. Хвесика [183], А.Д. Юрченка [199, 200] та інших. Наведені ними судження та висновки свідчать, що хаотичне формування земельних відносин в сільськогосподарському виробництві привело до гірких наслідків: невідповідність сільськогосподарського землекористування екологічним стандартам та нормам, погіршення родючості земель, виснаження поверхневого шару ґрунтів, надмірна розораність угідь, інтенсивне використання землі. Отже, дотримання вимог щодо раціонального використання, відтворення та охорони земель у сучасний період, – наголошує М.С. Богіра, – є одним з головних чинників взаємних прав і обов'язків суб'єктів земельних відносин у процесі володіння, користування і розпорядження земельними ресурсами [17, С. 11].

Розглядаючи існуючий механізм землекористування більш детально, можна відзначити, що коли об'єкти, суб'єкти і форми земельних відносин чітко виписані законодавцями та достатньо вивчені науковцями, перелік складових цих відносин – це питання, яке активно дискутується. Так, значна кількість вчених виділяє три найпоширеніші складові земельних відносин: економічну, екологічну, соціальну. Ш.І. Ібаттулін, О.В. Степенко і О.В. Сакаль визначають необхідність включення у модель механізму земельних відносин адміністративно-правової, організаційної, фінансово-економічної та соціально-психологічної складових [61, С. 13].

Деякі дослідники розглядають структуру сільськогосподарських земельних відносин в розрізі системи сільськогосподарського землекористування. Найбільш обґрунтовано її зміст розкривається у визначеннях М.І. Прокуронова [124, С. 93] та О.С. Чешева і В.Ф. Валькова [190, С. 46], які трактують землекористування як інтегроване поняття, що включає організаційно-правову, юридичну, економічну, екологічну та деякі інші компоненти. В.М. Русан [139, С. 25] визначає структуру сільськогосподарського землекористування як взаємодію економічної, соціальної, технічної та організаційної складових.

Враховуючи наробітки вітчизняних вчених у галузі землекористування та земельного права, складено сталу модель механізму функціонування земельних відносин сільськогосподарських товаровиробників (рис. 1.3), яка спирається на адміністративно-правову, соціально-психологічну, інформаційно-консультативну, екологічну, організаційну, економічну, землевпорядну і політичну складові.

Політичний вектор земельних відносин має прояв через пропозиції органів державної влади. Тобто, держава через свої інститути визначає форми земельних відносин, механізми отримання права користування чи-то володіння земельними об'єктами, принципи реалізації таких відносин тощо.

Сутність адміністративно-правової складової земельних відносин полягає в фіскальній впливовості на земельні відносини сільськогосподарських виробників органів територіальної влади через важелі адміністративно-методичної системи. До правових методів управління земельними ресурсами О.М. Гарнага [32, С. 66]

відносить також заходи безпосереднього виконання законодавчих та нормативно-правових норм, які регламентують функціонування земельних відносин.

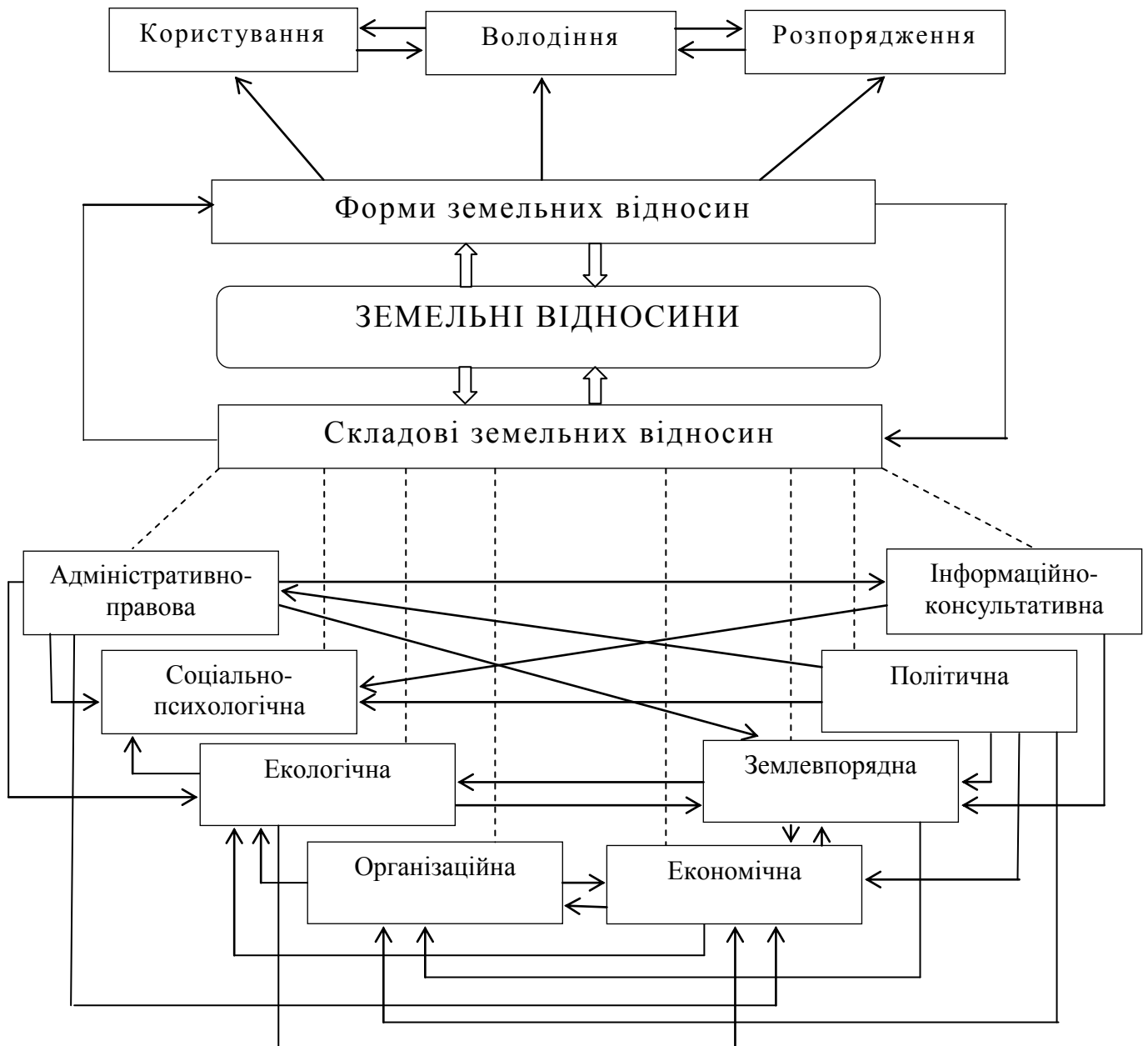


Рис. 1.3. Модель механізму функціонування земельних відносин сільськогосподарських товаровиробників

Інформаційне джерело: власні розробки

Землевпорядна складова виокремлює комплекс землевпорядних заходів, які мають спрямуватися на раціональну організацію територій господарчих суб'єктів. Це ведення державного земельного кадастру, агроекологічний моніторинг угідь, здійснення заходів землеустрою, контроль за цільовим використанням ділянок, розробка нормативів у використанні земель тощо.

Вчені Л.Я. Новаковський, А.М. Третяк, Д.С. Добряк [108, С. 81] вважають, що в організації проведення землевпорядного консалтингу важливим є здійснення аудиту земельно-правової документації, проектів, паспортів та іншої документації із землевпорядкування, надання консультацій з проблемних тем земельного права, оцінювання і оподаткування землі, її оренди, дарування, застави, продажу, обліку, успадкування, розробки бізнес-планів для отримання кредитів. Про необхідність такої роботи свідчать і дані досліджень Інституту соціології НАН України (рис. 1.4) [133, С. 14].

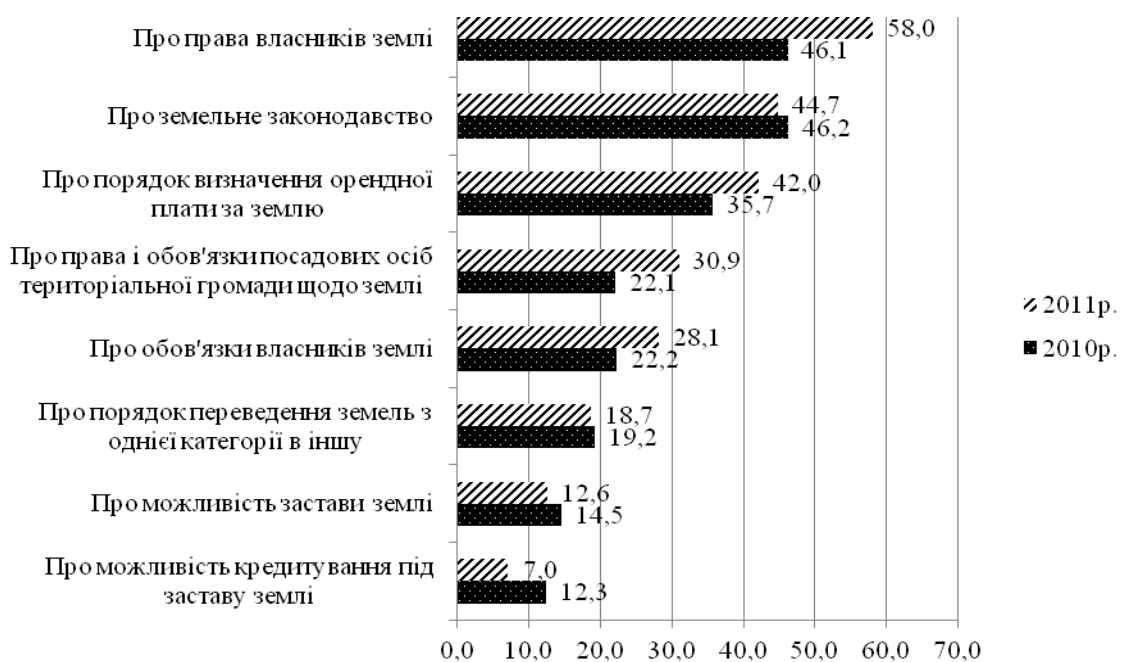


Рис. 1.4. Інформація, якої не вистачає власникам земельних ділянок, %
Інформаційне джерело: [133, С. 14]

Організаційна складова узгоджує питання, пов'язані з своєрідністю підходів до організації використання земель сільськогосподарськими товаровиробниками у зв'язку з необхідністю переміщення робочої сили під час виробничого процесу, розподілом матеріального ресурсу (техніка, насіння, добрива) між віддаленими один від одного сільськогосподарськими масивами. За таких обставин виробники сільськогосподарської продукції змушені перейматися логістикою і раціональним перерозподілом трудових та матеріальних ресурсів, організовуючи господарсько-доцільне впорядкування території сільськогосподарських угідь.

Екологічна складова виокремлює систему заходів, спрямованих на охорону земельних ресурсів, виробництво екологічно безпечної продукції та підвищення родючості ґрунтів. І.В. Кошкалда зауважує, що без поліпшення родючості землі не можна вирішити проблему забезпечення людства високоякісними продуктами харчування, особливо за тих умов, коли кількість населення у світі збільшується, а продовольче забезпечення та екологічні умови життя погіршуються [78, С. 185-186.]. В.М. Будзьяк для збереження родючої якості ґрунтів рекомендує лімітувати надто завищену інтенсивність землекористування. Порогом за цих умов має стати втрата ґрунтоутворювальної та ґрунтовідновлювальної здатності земель. Через це слід виробити ефективний механізм відшкодування за перевищення відповідних порогів інтенсивності землекористування. При цьому, подібне відшкодування має включати в себе не лише фіскально-фінансові, а і адміністративно-правові заходи відносно користувача земельних угідь [22, С. 11-14].

Достатньо слухними є й пропозиції Н. Ільків [63, С. 134-135], яка визначає встановлення обтяжень і обмежень на використання земель як ефективний спосіб захисту публічних екологічних інтересів, метою яких є забезпечення ефективного використання земель і охорони навколишнього природного середовища. Зокрема, вона підкреслює необхідність здійснення громадянами України комплексу заходів із охорони земель, не допускати погіршення екологічної обстановки на земельній ділянці в результаті господарської діяльності. А, власне, сам характер обмежень та обтяжень має бути таким, щоби в результаті реалізації суб'єктивного права не завдавалася шкода землям, для охорони яких вони встановлені.

Економічні вигоди сільськогосподарських товаровиробників значною мірою залежать від сукупності зовнішніх факторів, які в умовах ринку завше впливають на порядок формування доходів сільськогосподарських систем. SWOT-аналіз є достатньо дієвим методом стратегічного планування, який передбачає визначення сильних та слабких сторін, можливостей і загроз, встановлення взаємозв'язків між цими показниками з метою їх використання для формування стратегії подальшого розвитку. В світовій практиці SWOT-аналізи використовуються з 60-х років ХХ сторіччя, маючи за мету вивчення організаційних напрямків розвитку виробничих

Таблиця 1.2

SWOT – аналіз розвитку земельних відносин в сільськогосподарському виробництві

СИЛЬНІ СТОРОНИ	СЛАБКІ СТОРОНИ
<ul style="list-style-type: none"> - наявність значного земельно-ресурсного потенціалу; - сприятливі природно - кліматичні умови для ведення сільськогосподарського виробництва; - завершення приватизації земельних угідь сільськогосподарського призначення; - завершення видачі державних актів на право власності на землю; - прийняття основних законодавчо-нормативних актів; - запровадження інституту оренди землі; - рівноправність форм господарювання на землі; - запровадження приватної власності на землю; - забезпечення гарантії прав на землю; - проведення грошової оцінки земель 	<ul style="list-style-type: none"> - недостатній контроль держави за використанням і охороною земель; - недостатня забезпеченість кваліфікованими і досвідченими спеціалістами в сфері земельних відносин; - ризики недоотримання чи втрати врожаю через природно-кліматичні умови; - порушення технології вирощування сільськогосподарських культур; - недосконалість фінансово-кредитного забезпечення земельних відносин; - недосконалий механізм орендних відносин та нарахування орендної плати; - нерозвиненість соціальної інфраструктури сільських територій; - незадовільне фінансування природоохоронних заходів; - незадовільний стан матеріально-технічної бази сільгоспвиробників
МОЖЛИВОСТІ	ЗАГРОЗИ
<ul style="list-style-type: none"> - розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення; - розвиток іпотеки земель; - створення земельного банку; - розвиток і впровадження новітніх технологій в сільськогосподарське виробництво; - вихід на світовий ринок з екологічно чистою продукцією; - можливість забезпечення продовольством не лише населення держави, а й населення багатьох інших країн; - використання коштів, передбачених у державному бюджеті та місцевих бюджетах для розвитку земельних відносин; - зміцнення конкурентних позицій за рахунок переходу до інноваційного типу розвитку сільського господарства 	<ul style="list-style-type: none"> - постійний процес деградації ґрунтів; - перевищена розораність угідь; - відсутність механізму відповідальності землевласників та землекористувачів за погіршення якості земельних угідь та їх нецільове використання; - відсутність ефективних механізмів екологічного контролю за виконанням планів та заходів щодо раціонального землекористування і охорони земель; - нестабільність ринкової кон'юнктури, в першу чергу, цін на сільськогосподарську продукцію; - ризик формування латифундій у зв'язку з розблокуванням ринку сільськогосподарських земель; - низький рівень інвестиційної привабливості сільськогосподарського виробництва

Інформаційне джерело: власні дослідження

систем. Проте, оскільки матриця SWOT-аналізу не містить економічних категорій його можна застосовувати для дослідження будь-якого економічного явища або процесу, у тому числі в системах сільськогосподарського виробництва.

Як видно з табл. 1.2 на сьогодні існує достатньо багато слабких сторін та загроз розвитку земельних відносин, які у більш розширеному форматі доцільно об'єднати у певні групи за відповідними функціональними обмеженнями (тобто якимись нормами, правилами, заборонами, що обмежують які-небудь права, дії або процеси [36, С. 442]), усунення або оптимізація яких сприятиме підвищенню ефективності сільськогосподарського виробництва.

Система еколого-економічних обмежень (рис. 1.5) є інтегративним виразом поєднання задач щодо підвищення ефективності у використанні сільгоспугідь та забезпечення раціонального використання і охорони земельного ресурсу держави. Такий підхід має узгодити суб'єктні (приватні) інтереси власників і користувачів земель та суспільні (публічні) інтереси усієї спільноти. Отже, термін «обмеження» можна розуміти як норми, правила, заборони чи домовленості, які виникають на підґрунті юридично закріплених фактів, визнаних за земельним законодавством чи визначених у договорі оренди сільськогосподарських угідь.

Узгодження інтересів, вимог та претензій суб'єктів оренди має призвести до поступової, спрямованої та закономірної зміни усієї системи земельних відносин, що забезпечить сталий розвиток суспільно-виробничого середовища на селі.

Зокрема, в контексті оптимізації впливу еколого-економічних обмежень на розвиток земельних відносин в сільськогосподарському виробництві дослідники пропонують задіяти певні методичні підходи та механізми, які б дозволили:

- екологізувати землекористування через впровадження комплексного підходу до планування та раціонального використання земельних ресурсів, сприяння сталому веденню сільського господарства, в т.ч. боротьбі з деградацією земель у вразливих екологічних системах [29, С. 36], [38, С. 70], [77, С. 24-25], [86, С. 12-14], [131, С. 83-84], [161, С. 142-143], [165, С. 153];
- оптимізувати використання земельних угідь через науково виважені проекти землеустрою, які б забезпечували еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь, слугували дієвим інструментом екологічної політики щодо забезпечення якості навколишнього середовища, відтворення природних біоресурсів і утворення належних екологічних умов для проживання населення сільськогосподарської системи [80, С. 85], [110, С. 168-169], [118, С. 224-226];

ПРАВОВІ АКТИ	ЗМІСТ ОБМЕЖЕНЬ	МОЖЛИВІ НАСЛІДКИ
ОБМЕЖЕННЯ ЕКОЛОГІЧНОЇ СПРЯМОВАНОСТІ		
Роз. II, г. 4, ст. 20, п. 5 Земельний Кодекс України	Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду	Псування чи втрата сільгоспугідь за умови використання земель не за вимогами закону
Роз. III, г. 15, ст. 96, п. 1 Земельний Кодекс України	Землекористувачі зобов'язані: а) забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни рельєфу; б) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля; г) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі	Законодавчо визнана відповідальність землевласників та землекористувачів за використання земель не у відповідності до їх цільового призначення
Роз. III, г. 15, ст. 153 Господарський Кодекс України	Суб'єкт господарювання, здійснюючи господарську діяльність, зобов'язаний: - здійснювати заходи із запобігання псуванню, забрудненню і виснаженню природних ресурсів, не допускати зниження їх якісних властивостей;	Відповідальність суб'єктів орендних відносин за фактом втрати сільгоспугіддями якісних властивостей
Роз. IV, ст. 24 ЗУ «Про оренду землі»	Орендодавець зобов'язаний: - передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди	Розірвання договору оренди сільгоспугідь за недотримання вимог законодавства а галузі природоохоронної діяльності і орендних відносин
Роз. IV, ст. 25 ЗУ «Про оренду землі»	Орендар земельної ділянки зобов'язаний: - виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі	
ОБМЕЖЕННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ СПРЯМОВАНОСТІ		
Роз. III, г. 15, ст. 93 Земельний Кодекс України	Строк оренди земельної ділянки не може перевищувати 50 років	Необхідність розробки науково-обґрунтованих методичних підходів до визначення мінімального та максимального строків використання земель
Роз. III, г. 15, ст. 93, п. 10 Земельний Кодекс України	Строк оренди земельних ділянок для ведення сільськогосподарського товарного виробництва не може бути меншим як 7 років	
Роз. III, г. 15, ст. 96, п. 1 Земельний Кодекс України	Землекористувачі зобов'язані: в) своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату	Фінансові санкції у відповідності до закону та договору оренди
ст. 274, п. 274.1 Податковий Кодекс України	Ставка податку для сільськогосподарських угідь встановлюється у розмірі не більше 1% від їх нормативної грошової оцінки	Необхідність розробки рекомендаційної шкали нормативів податку та рентної плати за землю з урахуванням певного виду сільгоспземель та території розташування
ст. 288, п. 288.5 Податковий Кодекс України	Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може: - бути меншою 3% нормативної грошової оцінки; - перевищувати 12% нормативної оцінки	
Кн. III, роз. I, г. 23, ст. 323 Цивільний Кодекс України	Ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження майна несе його власник, якщо інше не встановлене договором чи законом	Необхідність розробки науково-обґрунтованих методичних підходів до визначення розмірів втрат (збитків) власників та користувачів земель
Роз. III, г. 15, ст. 153 Господарський Кодекс України	Суб'єкт господарювання, здійснюючи господарську діяльність, зобов'язаний відшкодувати збитки, завдані ним власнику	

Рис. 1.5. Еколого-економічні обмеження у використанні земель сільськогосподарського призначення (поточним станом на 01.06.2015 року)

- підвищити ефективність механізмів врегулювання земельних відносин за умов урахування економічних інтересів землевласників і землекористувачів завдяки запровадженню диференційованого земельного податку та надання пільгових довгострокових кредитів [21, С. 15], [25, С. 75-76], [105, С. 172], [142, С. 139];

- запровадити механізми прийнятеного розподілу ренти, отриманої орендарем за умов використання ним чужої земельної ділянки [18, С. 225], [195, С. 184];
- удосконалити схему взаємозв'язку використання сільськогосподарських угідь і вирахування орендної плати [5, С. 13], [20, С. 77-79], [163, С. 38-39], [179, С. 31-32], [200, С. 30];
- підняти мотивацію землекористувачів до збільшення строків оренди та рівня прогнозування земельних відносин за мети зацікавлення аграрних підприємств до здійснення інвестицій в охорону та відтворення земель [15, С. 83], [87, С. 158], [204, С. 210-213];
- закріпити на законодавчому рівні екологічні вимоги при державній реєстрації земельних ділянок чи-то прав на них, що сприятиме поступовій екологізації земельно-орендних відносин [63, С. 138], [152, С. 88-90];
- запровадити систему банківського кредитування природоохоронної діяльності за допомоги екологічних банків, які через пільгові інвестиції кредитуватимуть сільськогосподарських товаровиробників [135, С. 1-5], [151, С. 52-53], [202, С. 415-420] тощо.

Наразі, оптимізація еколого-економічних обмежень в існуючих умовах є найбільш дієвим інструментарієм впливу на управління земельними відносинами. Академік П.Т. Саблук [141, С. 218] визначив наступні основні елементи системи еколого-економічних регуляторів земельних відносин: зміна форм власності на землю, вдосконалення організаційно-правових форм і внутрішньогосподарських економічних відносин, врегулювання грошової оцінки землі, оподаткування та нарахування орендної плати за землю, формування земельного ринку, економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель.

В контексті розгляду еколого-економічної оптимізаційної задачі важливим завданням є запровадження механізму стимулювання суб'єктів оренди землі, який би поєднував економічну ефективність сільгоспвиробництва з дотриманням вимог охорони природного середовища шляхом узгодження очікувань землевласника до отримання достатньої ренти, інтересів орендаря щодо вигідних і тривалих умов оренди та претензій суспільства до збереження земельного ресурсу.

1.2. Методологія визначення сутності еколого-економічної компоненти та її впливу на розвиток земельних відносин в сільськогосподарському виробництві

Категоріальна сутність терміну «методологія агроекономічних досліджень» стосується систематизації принципів, положень, методів та моделей аналізу або прогнозування становлення економічних механізмів та об'єктів агропромислового комплексу, сільського господарства і просторового розміщення [1, С. 7]. Поняття «вплив» передбачає систему дій, які певні особи, предмети чи явища виявляють відповідно до інших осіб, предметів чи-то явищ [52, С. 80]. Отже, дослідження з визначення сутності екологічної та економічної складових земельних відносин зводяться до встановлення існуючих закономірностей їх розвитку, взаємозв'язку і взаємодоповнюючих функцій, направлених на гармонійний розвиток ефективного використання та збереження земель в сільськогосподарському виробництві.

За такої задачі в Україні значно активізувалися наукові дослідження пошуку економічно виправданих і, в той же час, екологічно привабливих механізмів щодо використання та відтворення земель. Вагомий внесок в цьому напрямку зробили наукові дослідження та доробки таких вітчизняних вчених як В.М.Трегобчук [28], Л.М. Грановська [37], О.М. Довгань [46], О.В. Комеліна, С.В. Діденко [73], Л.Е. Купинець [81, 83], В.М. Русан [139], А.Я. Сохнич [153], П.В. Тархов [167], Л.В. Ткачук [172], О.Ф. Балацький, Л.Г. Мельник, С.Н. Козьменко [196] та багатьох ін. У контексті означених цими дослідженнями проблем, постає завдання вивчення взаємозв'язку екологічної та економічної складових земельних відносин за умов сприйняття наявної діади як еколого-економічної компоненти сталого розвитку. При цьому, розглядаючи поняття «сталий розвиток», ми не ототожнюємо його з терміном «сталий економічний розвиток» за тих обставин, що позитивна чи-то негативна динаміка економічної складової напряму не пов'язана із погіршенням чи-то покращенням стану навколишнього середовища. Під сталим розвитком ми розуміємо наявні якісні зміни, за яких певна господарська система реалізуватиме свої можливості, оптимізуватиме механізми використання природних ресурсів, забезпечуватиме стабільність виробничих доходів та безконфліктне існування в навколишньому середовищі спільноти людей.

Еколого-економічній напрямку у підвищенні рівня сільськогосподарського виробництва за своєю сутністю є основним фактором формування оптимальної та високоефективної системи сільськогосподарського землеробства. Він співпадає з вимогами економічного зиску господарювання в ринкових умовах: досягнення максимальної економічної вигоди за мінімальних витрат ресурсів, часу і коштів та стержневого екологічного принципу – забезпечення раціонального використання земельних ресурсів регіону. Саме такий підхід має забезпечити і екологічність, і економічність народногосподарських та науково-технологічних висновків, адже запровадження еколого-безпечного та економічно-ефективного господарювання передбачає структурну перебудову усіх складових аграрного сектора економіки. Екологічність і економічність, як найважливіші фактори господарської діяльності, мають враховуватися на стадіях формування матеріально-технічної і біоресурсної бази агропромислових комплексів і сільськогосподарським виробничих систем в окремих регіонах [141, С. 73].

Логічно-сміслову модель взаємозв'язку і доповнюючого впливу екологічної та економічної складових на розвиток земельних відносин можна представити за принципом спірального розвитку, коли кожна із складових діади є як результатом дії своєї «партнерки», так і «генератором» її подальшого розвитку (рис. 1.6).

Наведена модель взаємодії екологічної та економічної складових поєднує у собі об'єкт земельних відносин (окрема земельна ділянка, пай), характеристики рельєфу, якості ґрунтів, родючості та урожайності земельних угідь, фінансовий стан суб'єктів власності і орендарів, банківські та державні запозичення, іноземні інвестиції, міждержавні програми тощо.

Суттєвим недоліком представленої взаємодії екологічної та економічної складових є обмеження особистісних і державно-банківських інвестицій, які мали б спрямовуватися на поліпшення родючості ґрунтів та підвищення урожайності земельних угідь. Зокрема, селянин – власник земельної частки (паю), як правило, не має достатніх фінансових заощаджень чи запозичень для здійснення на своїй землі самостійного сільськогосподарського виробництва. Нагальна площа паю у

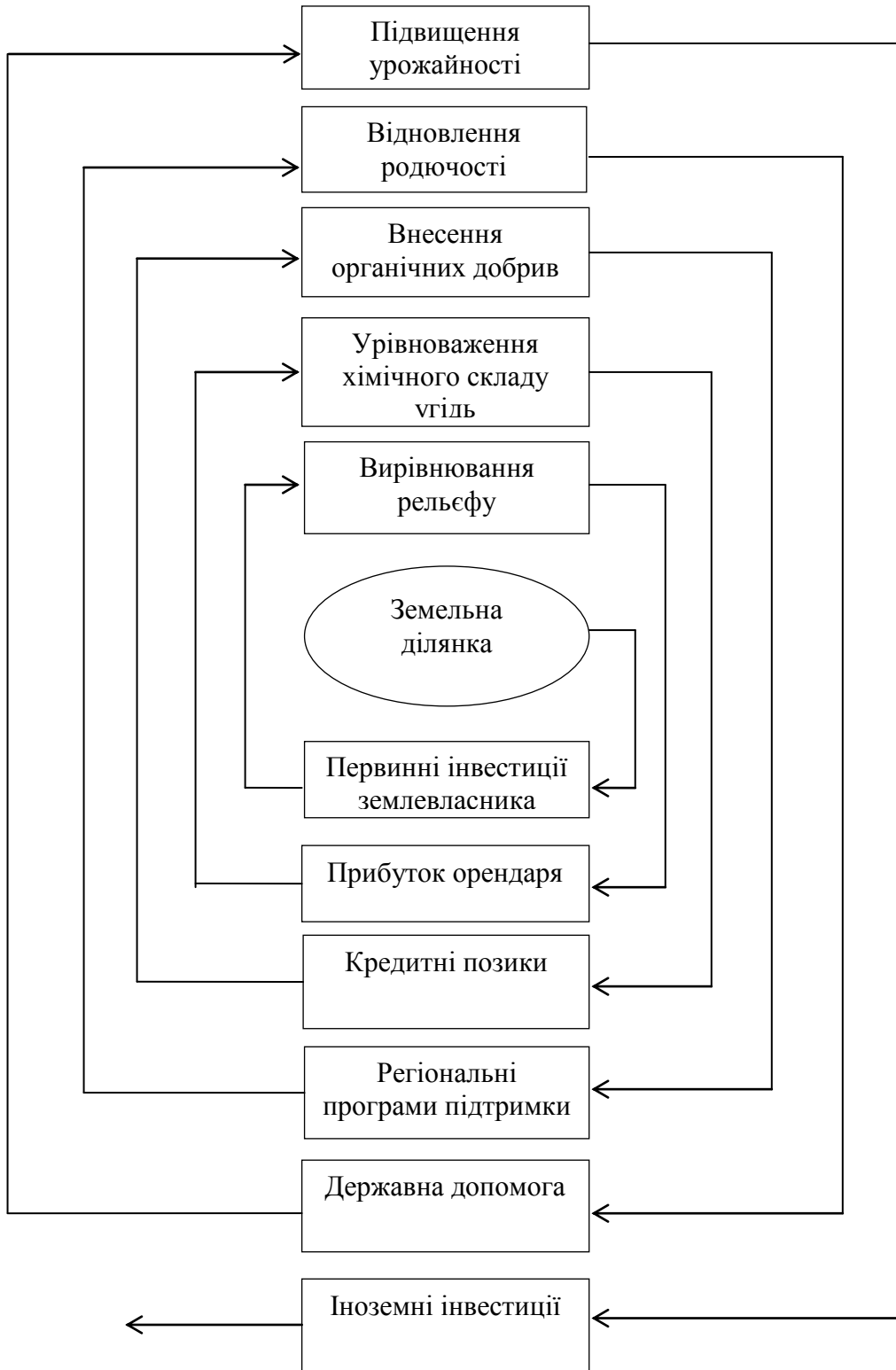


Рис. 1.6. Логічно-смыслова модель взаємозв'язку та взаємодоповнюючого впливу екологічної та економічної складових земельних відносин в сільськогосподарському виробництві
Інформаційне джерело: власні дослідження

декілька гектарів недостатня для самокупності сільськогосподарської діяльності. Поряд з цим, у землевласника, зазвичай, відсутні засоби сільськогосподарського

виробництва: технічні приладдя, добрива, посадковий матеріал тощо. До того ж, власник земельних угідь не має можливості контролювати діяльність та витрати орендаря на підвищення якості землі і освоєння новітніх технологій.

Вагомим підґрунтям в означеній ситуації могла б стати кредитна підтримка сільськогосподарських товаровиробників. Однак, за умов відсутності ліквідного забезпечення (зношеність будівель і споруд, застарілість техніки та обладнання) кредити для більшості сільськогосподарських товаровиробників є недоступними. Вирішити кредитне питання видавалося б можливим за допомоги довгострокової державної інвестиційної політики, але впровадження такої програми може бути забезпечено тільки за умов конкурентоспроможності аграрної галузі у порівнянні з іншими високоприбутковими секторами економіки. Зокрема, В.Я. Амбросов і Т.Г. Маренич пропонують, перш за усе, через ціни, якість продукції, раціональне використання земельних ділянок із застосуванням сучасних інновацій підвищити прибутковість сільськогосподарського товарного виробництва [3, С. 107].

За означених умов, позитивним фактором механізму взаємодії екологічної та економічної складових земельних відносин має стати запровадження гнучкого ринкового механізму економічної зацікавленості землекористувачів (як власників землі, так і орендарів) щодо збереження, відтворення і ефективного використання земельного ресурсу у сільськогосподарському виробництві, в результаті чого слід надіятися на зменшення забрудненості сільськогосподарських угідь, підвищення урожайності і рівня якісного стану земельних володінь. Л.О. Мармуль, зокрема, зазначає, що запровадження прогресивних економічних регуляторів може стати вирішальним фактором стимулювання сільськогосподарських товаровиробників до запровадження екологічних заходів у сфері землекористування [93, С. 26]. Аби визначити такі регулятори та задіяти їх у механізмі економічної зацікавленості, розглянемо сукупність факторів, які, так чи-то інакше, впливають на формування земельних відносин в сільськогосподарських системах.

Структура основних показників, які характеризують та зумовлюють рівні розвитку екологічної та економічної складових земельних відносин представлена на рис. 1.7. Серед них, як на нашу думку, слід зосередити першочергову увагу на

показниках економічної доцільності, пов'язаних з орендними відносинами (строк оренди, орендна плата), та екологічної підтримки, обумовлених якістю ґрунту земельних ділянок та урожайністю.

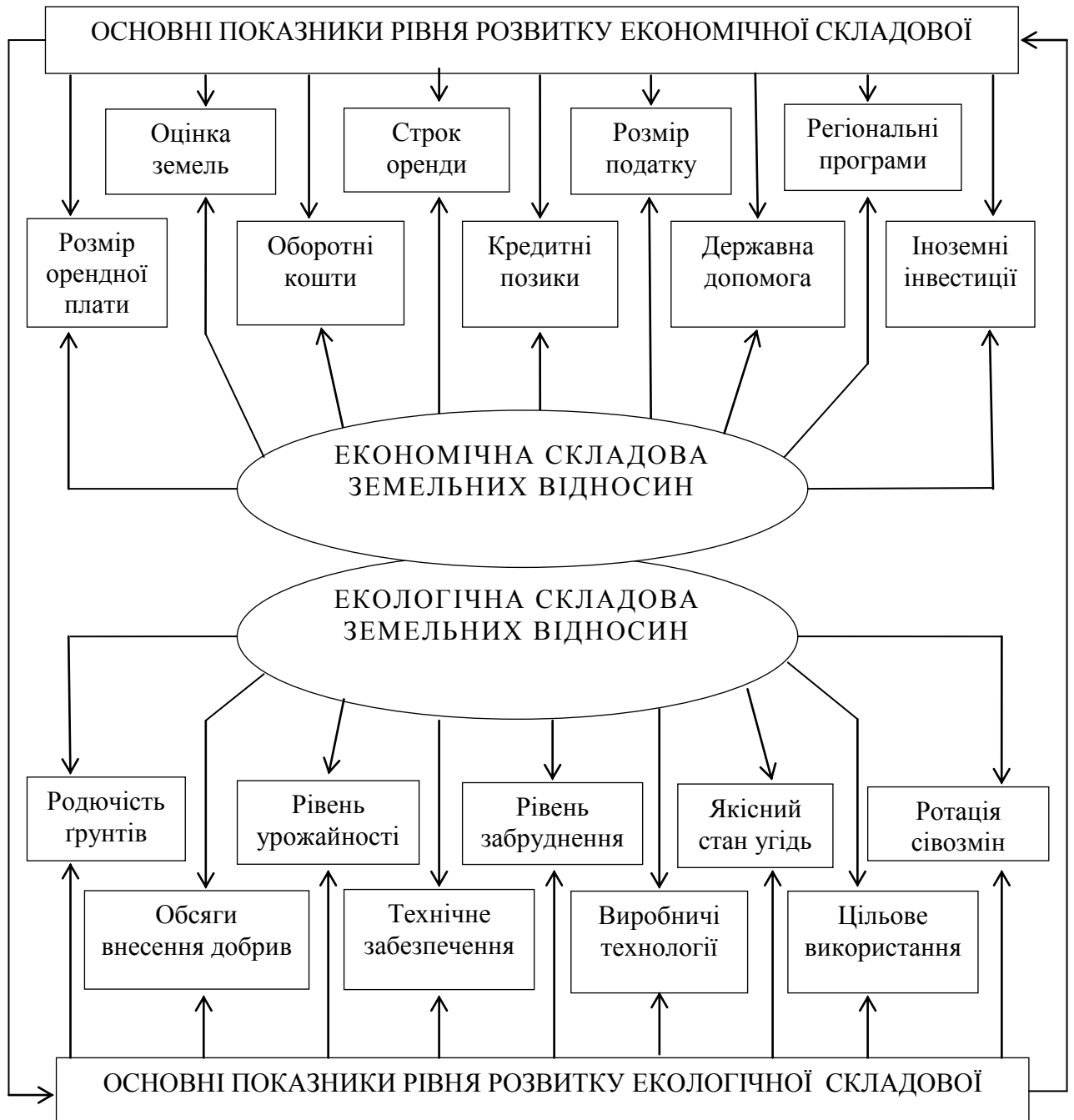


Рис. 1.7. Показники рівнів розвитку економічної та екологічної складових земельних відносин

Інформаційне джерело: власні дослідження

Виокремлені показники є не тільки найбільш доступними та гнучкими для наявного підвищення їх ефективності, вони уможливають оптимізацію еколого-

економічних обмежень розвитку земельних відносин у сільськогосподарському виробництві. До того ж, дані показники можуть слугувати базою для визначення засад застосування ринкового механізму економічної зацікавленості, оскільки не є нормативними величинами, мають ринкову базу та узгоджуються на договірних засадах суб'єктами земельного ринку.

Розглядаючи орендні відносини більш детально, можна відзначити, що на сьогодні рівень формування земельного ринку в Україні характеризується такими кількісними показниками:

- в процесі земельної реформи у приватну власність передано 30,6 млн. га із загальної площі земель України (50,8%), у колективну власність – 117 тис. га (0,2%), у власності держави перебуває – 29,6 млн. га (49,0%) [176, С. 12];
- із 41,7 млн. га площі сільськогосподарських угідь у державній власності залишилося 11,4 млн. га (27,3%), в приватну власність передано 30,3 млн. га (72,6%), у колективну власність – 42,8 млн. га (0,1%) [176, С. 12];
- більше 6 млн. (із 7,2 млн.) селян отримали державні акти на право власності взамін сертифікатів на право власності на земельну частку (пай), а 65% від їх числа уклали договори оренди із сільськогосподарськими виробниками товарної продукції землеробства [139, С. 19];
- нині в Україні в оренді перебуває понад 95% сільськогосподарських земель, а рівень рентабельності у підприємств-орендарів на 7-15% вищий порівняно із сільськогосподарськими формуваннями, які господарюють на землях, що належать їм на правах власності [139, С. 28].

Означений порядок даних дозволяє стверджувати, що на даний момент саме орендарі контролюють ринок сільськогосподарського товарного виробництва як в Україні в цілому, так і в регіональних сільськогосподарських системах зокрема [19, С. 4]. Такий висновок підтверджують дані розподілу сільськогосподарських угідь по Україні серед основних власників землі та землекористувачів (табл. 1.3), а також кількісні показники щодо орендованих земельних ділянок та земельних часток (паїв) в період з 2001 по 2013 роки (табл. 1.4).

Таблиця 1.3

Загальна земельна площа та розподіл сільськогосподарських угідь серед землевласників і землекористувачів станом на 01.01.2014 р.

Показники	Загальна земельна площа, тис. га	Всі с.-г. угіддя, тис. га	з них:		
			рілля	багаторічні насадження	сіножаті і пасовища
Усього земель	60354,9	41536,3	32518,4	2410,5	5459,6
Землі сільськогосподарських підприємств і громадян	37809,3	36480,6	31035,7	1594,9	2919,7
у тому числі:					
- землі сільськогосподарських підприємств	21409,0	20665,5	19395,4	392,1	673,1
з них:					
- державних	1145,2	963,1	802,5	31,3	93,8
- недержавних	20263,8	19702,4	18592,9	360,8	579,3
- землі громадян	16400,3	15815,1	11640,3	1202,8	2246,6
Землі користувачів інших категорій	22545,6	5055,7	1482,7	815,6	2539,9

Інформаційне джерело: статистичні дані Головного управління статистики України станом на 01.01.2014 р.

Аналіз поділу земель (табл. 1.3) зумовлює висновок, що найбільша площа сільськогосподарських угідь сконцентрована у володінні сільськогосподарських підприємств (49,8%), в тому числі недержавним підприємствам належить 47,4%, а державним – 2,3% площ сільськогосподарських угідь. В господарствах громадян зосереджено 15815,1 тис. га або 38,1% від загальної площі сільськогосподарських угідь. Подібна ситуація розподілу земель видається і по ріллі. Щодо інших видів сільськогосподарських угідь, найбільші площі багаторічних насаджень, сіножатей і пасовищ зосереджені в землекористуванні громадян та користувачів усіх інших категорій. Стосовно рівня розораності, то за всіма формами господарювання він залишається на досить високому рівні. Так, найвищий рівень розораності 93,9% спостерігається в сільськогосподарських підприємствах, а найнижчий 29,3% – у користувачів інших категорій.

Проведені дослідження (табл. 1.4) засвідчують, що на сьогодні в сільському господарстві України орендні відносини є домінуючими. Більшість селян реалізує своє право власності на земельні частки (паї) за допомогою орендних відносин з аграрними підприємствами, фермерськими господарствами та іншими суб'єктами

господарювання, з якими станом на 1 січня 2013 р. було укладено майже 4,8 млн. договорів оренди земельних угідь. Орендодавцями тут здебільшого виступають селяни-пенсіонери, які уклали майже 2,5 млн. договорів оренди землі (52,2%).

Таблиця 1.4

Кількісні показники по орендованих землях в Україні

Показники	2001 р.	2010 р.	2013 р.	Відхилення 2013 р. до 2001 р., %
Площа земель, переданих в оренду власниками земельних часток (паїв), млн. га	21,6	17,5	17,5	81,0
Укладено договорів оренди земельної частки (паю), всього тис. од.	5433,1	4584,4	4741,4	87,3
з них укладено з селянами-пенсіонерами	2825,2	2441,7	2477,5	87,7
Із загальної кількості договорів укладено:				
- з господарствами, де власниками було первинно отримано земельний пай, або з їх правонаступниками	4461,7	1847,3	1624,4	36,4
- з фермерськими господарствами	260,8	657,7	672,8	260,0
- з іншими суб'єктами	710,6	2079,4	2386,3	335,8
Укладено договорів оренди за строками їх дії, тис. од.:				
- на 1-3 роки	2482,9	404,4	214,4	8,6
- на 4-5 років	2238,5	2157,7	1863,7	83,2
- на 6-10 років	613,9	1523,9	2004,2	326,5
- на строк більше 10 років	97,8	517,0	659,0	673,8
Середній розмір орендної плати (грн. за 1 га)	122,6	292,5	563,5	459,6

Інформаційне джерело: розраховано на основі статистичних даних Державного агентства земельних ресурсів України

Зазначимо, що за останні роки в Україні відбулися зміни в обсягах оренди сільськогосподарських угідь та структурі укладених договорів оренди. По-перше, за 2001–2013 рр. скоротилася площа земель, що орендується, від 21,6 до 17,5 млн. га, внаслідок чого за цей же період зменшилася кількість орендних договорів з 5,4 до 4,7 млн. од. По-друге, суттєво зменшилася частка договорів оренди з тими господарствами, із земель яких власникам землі було виділено земельну частку (пай), або їх правонаступниками: з 82,1 % у 2001 р. до 34,2% у 2013 р. По-третє, збільшилася частка договорів оренди з фермерськими господарствами: з 4,8% у 2001 р. до 14,2% у 2013 р. По-четверте, збільшилася частка договорів оренди з іншими суб'єктами господарювання: з 13,1% у 2001 р. до 50,3% у 2013 р. Надана динаміка свідчить про зростання значення фермерських господарств, особистого

селянського господарства та інших господарюючих суб'єктів в аграрному секторі національної економіки.

Варто відзначити, що за 2001-2013 рр. відбулися певні позитивні тенденції: скоротилася частка договорів оренди на термін від 1 до 5 років (з 45,7% до 4,5%) та зросла частка орендних договорів на 10 років і більше (з 1,8% до 13,9%). Такі зміни є свідченням дбайливішого ставлення до землі, недопущення її виснаження у короткотерміновому періоді використання. Для прикладу, мінімальний термін дії договорів оренди земель в Іспанії, Нідерландах та Люксембурзі становить 6 років, в Бельгії та Франції – 9 років, в Португалії – 10 років, а в Італії – 15 років. [6, С. 4]. Такі показники є підтвердженням доцільності довготермінового строку орендних земельних відносин в більшості високорозвинених країн. Зрозуміло, що уряди цих країн зацікавлені в раціональному, екологічному та продуктивному використанні земельних угідь з постійною підтримкою їх родючості, чого можна досягти лише при достатніх строках оренди землі.

За вивчення умов земельно-орендних відносин, зупинимося на дослідженні вирахування розміру орендної плати за землю і визначенні строку її оренди. Дані економічні показники є стимуляторами вкладання інвестицій землекористувачів у проведення природоохоронних заходів і можуть стати каталізаторами екологізації розвитку земельних відносин.

Щодо строків оренди, то законодавець обумовив дві принципіальні позиції. Перша: термін дії договору оренди може бути короткостроковим – до 5 років або ж довгостроковим – не більше 50 років [58]. Друга: термін оренди визначається на договірних засадах згідно до добровільної домовленості обох суб'єктів орендних відносин, закріпленої у договорі оренди земельної ділянки [149, С. 132].

Означений «демократичний» підхід призводить до того, що господарюючі сільськогосподарські структури встановлюють строки оренди на свій розсуд, не враховуючи при цьому ні якісний стан ґрунтів конкретної ділянки, ні необхідність проведення агрономічно-екологічних заходів, ні економічну ефективність своєї діяльності. За цих умов, між орендодавцем та орендарем виникають протиріччя, коли з одного боку землевласники очікують отримання більшої частки рентного

доходу, а з іншого, орендарі не зацікавлені здійснювати капітальні вкладення у збереження продуктивності землі, які не окупаються протягом строку дії договору оренди [109, С. 313]. Отже, в сучасних умовах орендарю, як правило, притаманна така стратегія господарської діяльності:

- обмеження інвестицій у покращення якості земельних ділянок;
- мінімізація виплат платіжних зобов'язань за користування землею, у тому числі зменшення розміру орендної плати;
- вкладання коштів у новітні сільськогосподарські технології, незважаючи на те, що вони можуть призвести до погіршення якісного стану землі;
- вирощування «комерційних» культур (сої, ріпаку, соняшника, рапсу), що спричиняє виснаження ґрунтового покриву землі;
- нехтування розробкою проектів землеустрою, упорядкуванням площ сільськогосподарських угідь, встановленням ротації сівозмін;
- зловживання хімікатами та мінеральними добривами;
- дотримання короткострокової стратегії планування господарчої діяльності, зменшенням строку дії договорів оренди земельних угідь та ін.

Коли розглядати механізм формування строку оренди землі більш детально, маємо проаналізувати підходи до його встановлення, визначені законодавством та запропоновані вченими у своїх дослідженнях:

1. Ст. 19 Закону України «Про оренду землі» зазначає, що за умови передачі в оренду сільськогосподарських угідь для ведення товарного виробництва, строки дії договору оренди землі визначаються з урахуванням періоду ротації сівозмін згідно з проектами землеустрою [125]. Л.О. Мармуль з цього приводу зауважує, що строки оренди повинні беззаперечно пов'язуватися з ротацією сівозмін. Якщо цей процес не контролювати, «він може набути стихійного характеру і призвести до повного хаосу в землеробстві» [93, С. 89], що сьогодні уже можна спостерігати у більшості новостворених сільськогосподарських підприємств, які формувалися на короткостроковій оренді земельних часток (паїв) для вирощування комерційно привабливих сільськогосподарських культур за умов нехтування сівозмінами та іншими агротехнологічними заходами [80, С. 84];

2. Враховуючи низький рівень технічного забезпечення виробників товарної продукції сільського господарства, де наявний машино-тракторний парк складає лише 40-50% від необхідної технічної бази, більше 90% обладнання відпрацювало нормативний термін, а щорічне вибуття технічних засобів в 5-10 разів перевищує їх придбання [99, С. 225], термін дії орендних відносин має надавати орендарю строковий ресурс для отримання додаткової ренти, яку можна буде спрямувати на придбання нової техніки та технологічного обладнання;

3. Визначення взаємоприйняттого строку оренди – це предмет постійного сперечання суб'єктів земельних орендних відносин. З одного боку, орендодавці зацікавлені у його скороченні, аби швидше переглянути розмір орендної плати на користь землевласника. З іншого, орендар прагне до збільшення терміну оренди землі для отримання доходу від запроваджених ним агрономічних, організаційно-фінансових, екологічних, технологічних та інших заходів відносно збереження та підвищення родючості ґрунтів [67, С. 124];

4. Термін оренди має бути таким, аби і землекористувачу, і власнику землі було вигідно вкладати кошти у розробку обґрунтованих проєктів землеустрою для оптимізації використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, запровадження прогресивних форм організації землекористування, вдосконалення структури і розміщення земельних угідь. В основу цієї роботи мають покладатися принципи екологічної та економічної доцільності, максимального використання ґрунтово-кліматичних факторів, що в існуючому сільгоспвиробництві є найбільш дешевим способом підвищення біопродуктивного потенціалу земельних угідь [67, С. 85]. У іншому випадку, через короткі терміни оренди землі та низький рівень прогнозованості «аграрні підприємства не мотивовані до здійснення інвестицій в охорону і відтворення родючості ґрунтів» [87, С. 158].

5. Умови довготривалої оренди дозволять землекористувачам на пільгових засадах отримати довгострокові банківські інвестиції через систему банківського кредитування господарської та природоохоронної діяльності [151, С. 54].

6. Враховуючи потенційну зацікавленість орендаря у придбанні орендованої ним земельної ділянки, доцільно пов'язувати встановлення строку оренди ділянки

з терміном окупності капітальних вкладень, наданих для її придбання у власність. Б.А. Семененко стверджує, що коли за рахунок економії на орендних платежах за міські земельні ділянки строк повернення капіталу буде конкурентоспроможним по відношенню до інших альтернативних напрямків інвестування, такий базовий строк оренди буде економічно виправданим [145, С. 14].

Наведені норми та пропозиції дослідників є вкрай важливими для розвитку земельних відносин, але носять якісний характер і не надають чіткого механізму визначення достатнього строку оренди, який був би доцільним та стимулюючим для сільськогосподарських товаровиробників. Подальших опрацювань потребує і прийом визначення базового (економічно виправданого) строку оренди на основі урахування терміну окупності капітальних вкладень, направлених на придбання у власність земельних ділянок, в контексті адаптації даного методичного підходу до умов використання земель сільськогосподарського призначення.

Отже, в сучасних умовах сільськогосподарського виробництва об'єктивно назріла необхідність корегування механізму встановлення справедливої ринкової вартості орендної плати за землю, який би враховував наявний рівень родючості земельних угідь, даний агроекологічний стан ґрунтів, територіальне розташування земельної ділянки тощо. Поняття «справедлива ринкова вартість орендної плати за землю» не є загальноприйнятим визначенням у вітчизняній економічній науці. Натомість, в наукових виданнях автори наводять відмінні за змістом визначення поняття «орендна плата» (табл. 1.5).

Аналізуючи представлені пояснення щодо терміну «орендна плата», можна констатувати, що усі вони мають пояснюючо-правовий та фіскально-нормативний характер і не враховують наявний якісний стан виставленої до оренди земельної ділянки та її еколого-економічну привабливість на момент здійснення юридично значимих господарських чи фінансових рішень. Зокрема, при визначенні орендної плати за землю наразі не враховуються такі важливі фактори, як:

- кращий (гірший) стан земельної ділянки;
- логістичний фактор місця розташування земельної ділянки;
- економічна родючість ґрунтів сільськогосподарських земель;

Таблиця 1.5

Визначення поняття «орендна плата» різними літературними джерелами

№ п/п	Сутність поняття	Джерело
1.	Платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою	[125, С. 21].
2.	Певна плата, за яку одна сторона (орендодавець) зобов'язується надати іншій стороні (орендарю) певне майно у строкове володіння і користування	[97, С. 59].
3.	Очікувана грошова сума, за яку майно буде надаватися на відповідних умовах в оренду на дату оцінки добровільним орендодавцем добровільному орендарю, які не пов'язані між собою, після належного маркетингу за умов, що сторони обізнані і діяли розсудливо та без примусу	[98, С. 59].
4.	Земельна рента, яку фермер платить земельному власнику у формі орендних грошей за дозвіл обробляти землю у разі, коли в оренду передається сама земельна ділянка	[18, С. 225].
5.	Економічна форма прояву плати за ресурси у разі тимчасового привласнення фактору виробництва (землі), де об'єктом привласнення виступає земельна рента, а суб'єктами привласнення – орендар та орендодавець	[62, С. 53].
6.	Земельна рента, яку, як частину додаткового продукту, створюваного безпосередніми товаровиробниками в процесі господарювання на землі, вони передають її власнику за право користуватися такою землею	[139, С. 15].
7.	Платіж за землю, розмір якого визначається згідно до кадастрової оцінки землі, яка враховує якість місця розташування земельної ділянки відповідного до цільового призначення	[76, С. 40].
8.	Договірний вартісний показник земельних орендних відносин, за допомогою якого формуються умови економічно-ефективного використання земель власниками та землекористувачами	[105, С. 172].
9.	Плата за строкове володіння та користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення в межах, установлених на основі законодавства і договору, що передбачає передачу її власником орендареві, який відповідає вимогам, визначеним законом для здійснення переважно підприємницької та іншої діяльності	[49, С. 72].
10.	Обов'язковий платіж у грошовій (за земельні ділянки державної та комунальної власності), натуральній та/або відробітковій формах, який орендар зобов'язаний вносити орендодавцю в розмірах, формах, строках та порядку, визначених в нормативно-правових актах та договорі оренди земельної ділянки	[111, С. 153].

- стабільність рівня урожайності за останні роки;
- вартісна привабливість земельної ділянки у разі її викупу;
- додержання ротації сівозмін та інших агрономічних норм;
- наявність проектів землеустрою щодо упорядкування посівних площ;

- характеристика передуючого землекористувача та ін.

Відсутність такої інформативної бази призводить до того, що при суттєвих відмінностях у якості ґрунтів, орендарі вимушені сплачувати рівнозначну орендну плату за користування відокремленими земельними ділянками. К. Маркс з цього приводу зауважував, що якою б специфічною не була форма ренти, усім її типам загальною є та властивість, що привласнення ренти – це економічна форма, у якій реалізується земельна власність [92, С. 183]. Таким чином, ми можемо зазначити, що плата за оренду (земельна рента) є складовою земельних відносин [111, С. 15] між власником земельної ділянки та орендарем, яка не пов'язана з результатами господарської діяльності певного сільськогосподарського товаровиробника. Отже, є доцільним зазначити, що орендна плата виявляється не завжди справедливою по відношенню до орендаря, що створює рентний дохід, з якого сплачується орендна плата власнику земельної ділянки чи земельної частки (паю). Адже, з одного боку, принцип фіскального вирівнювання платіжних зобов'язань не є ринковим, а отже, ніяким чином не стимулює орендаря до підвищення витрат з метою провадження еколого-агрономічних заходів із довготривалим строком фінансово-матеріальної віддачі. З іншого – орендарі, які господарюють на землях різної якості (кращої, середньої чи-то гіршої) при рівнозначних затратах фінансів та праці отримують відмінну кількість товарної сільськогосподарської продукції.

Окрім того, виважений розподіл прибутку, що отримує орендар, в контексті справедливого виокремлення земельної ренти, є однією з головних суперечностей земельно-орендних відносин [18, С. 225] за тих обставин, що ефективність умов землекористування зазвичай відображується у використанні вартісних показників (земельний податок, нормативна грошова оцінка землі, розмір орендної плати за землю та ін.) за допомогою яких й формується система економічно-ефективного використання земельно-ресурсного потенціалу, у тому числі й економічні засади та передумови майбутнього викупу орендованих земельних ділянок [105, С. 172]. При цьому, виступаючи регулятором перерозподілу земельних ділянок на користь більш успішного землекористувача та фінансовим утримувачем при формуванні оптимального розміру посівних площ, орендна плата реалізує й такі властивості

ринкової економіки, як конкуренція та незалежне ціноутворення [62, С. 53]. Окрім того, відтоді як сама орендна плата є проявом такої ознаки ринкової економіки, як платність природних ресурсів, отриманий прибуток (рентний дохід) є показником підприємницької свободи і вдачі сільськогосподарського товаровиробника.

За умови переходу земельних відносин до ринку оренди землі, автоматично зростає значення вирахування прийнятної орендної плати, підвищуються вимоги як до врахування ринкових факторів при визначенні її розміру, так і до строкового виконання договірних орендних зобов'язань. Точність визначення орендної плати за землю є критичним елементом системи землекористування в сучасних умовах, відтоді як об'єктивність розміру орендної плати є однією із головних передумов обґрунтованості прийняття рішень у галузі землекористування [62, С. 53].

Отже, в означеному вище контексті під справедливою орендною платою ми маємо розуміти взаємоприйнятну грошову суму на відкритому земельному ринку, за яку міг би відбутися обмін активом за комерційною угодою між зацікавленими сторонами, коли і власник земельних угідь, і орендар володіють усією необхідною інформацією й діють добровільно та раціонально [97, С. 232]. Іншими словами, справедлива орендна плата за землю має стати вартісним відображенням цінності та затребуваності земельно-ресурсного потенціалу певної території.

Означена теза є стержневою для розуміння процесу можливого поступового перетворення орендарів сільськогосподарських ділянок (користувачів землею на певному перехідному етапі) на власників землі через лояльний механізм викупу земельних ділянок та земельних часток (паїв). У такій ситуації, за умов придбання сільськогосподарських земель їх орендарями (виробниками сільгосппродукції), можна очікувати зменшення держаних дотацій у сільське господарство, зниження цін на продукцію сільського господарства за рахунок виключення орендної плати із кошторису виробничих витрат господарюючих систем. У іншому випадку, коли ринок земель сільськогосподарського призначення буде утворений нашвидкуруч і земельні угіддя перейдуть у власність вітчизняних або іноземних латифундистів, вартісний розмір орендної плати за таку землю сприятиме значному підвищенню цін на сільськогосподарську продукцію, яке можна буде нейтралізувати тільки за

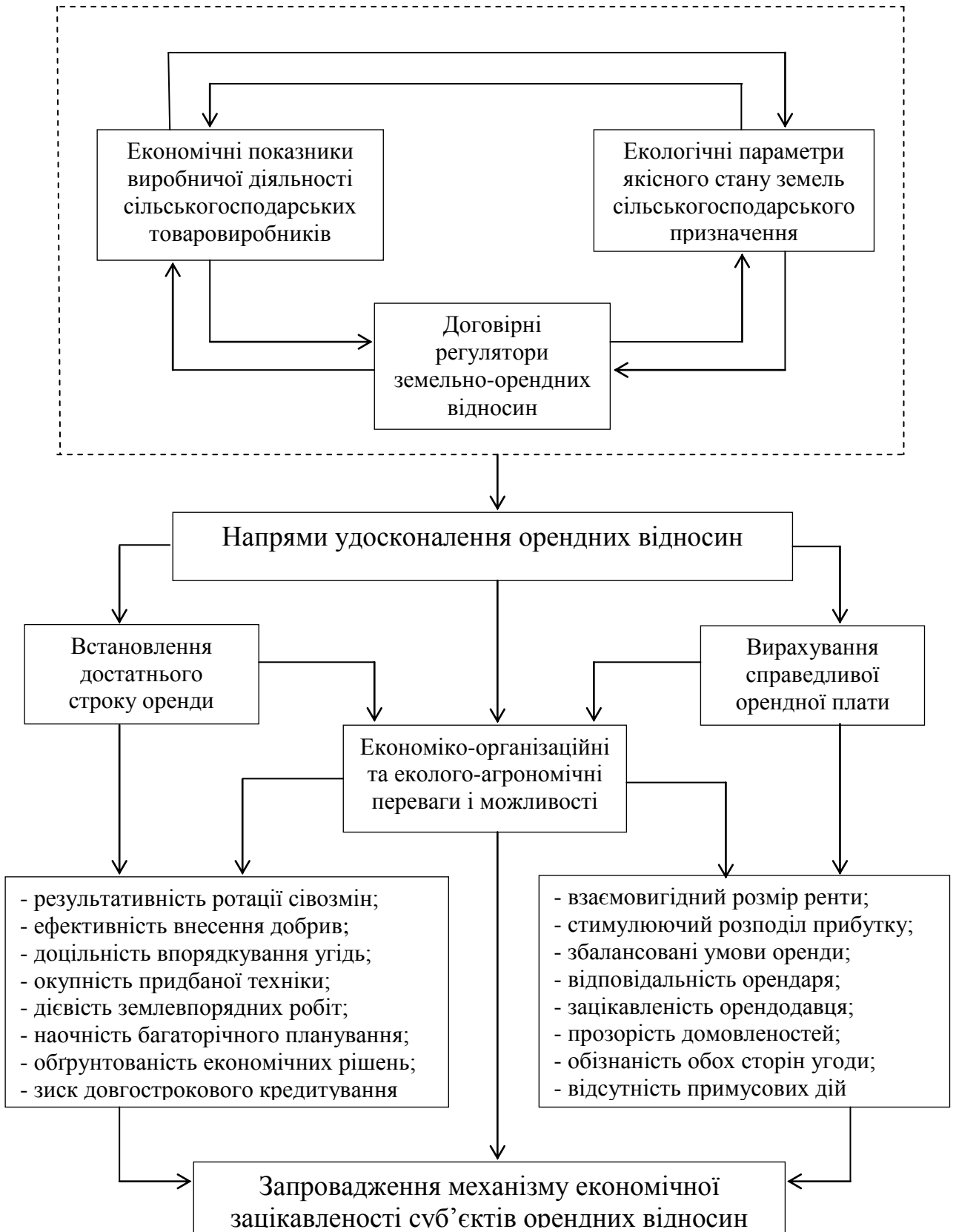


Рис. 1.8. Основні напрями удосконалення земельно-орендних відносин сільськогосподарських товаровиробників з урахуванням

еколого-економічної компоненти

Інформаційне джерело: власні дослідження

рахунок значного зростання продуктивності праці та підвищення рентабельності сільськогосподарського виробництва [139, С. 18].

Однак, сприймаючи важливість економічних проблем, не слід забувати, що земля взагалі та земельні ресурси зокрема, є не стільки відокремленими об'єктами нерухомості, скільки найціннішою та не відтворювальною складовою природно-ресурсного потенціалу. І порушення правил чи норм раціонального використання та охорони земель завдають збитків не лише окремому земельному власнику або землекористувачу, а й усьому суспільству загалом [71, С. 205]. Виходячи з таких особливостей землі і повинна розроблятися система заходів щодо удосконалення земельних відносин сільськогосподарських товаровиробників.

Таким чином, проблеми еколого-орієнтованого розвитку існуючої системи земельно-орендних відносин вимагають нових підходів до процесу удосконалення існуючої системи землекористування із встановленням достатнього строку оренди землі та врахуванням справедливої орендної плати за землю. Це має привести до формування гармонізованого механізму економічної зацікавленості виробників сільськогосподарської продукції (рис. 1.8), коли орендарі сільгоспугідь матимуть можливість задіяти у виробничій діяльності стратегію щодо отримання прибутків від екологічно орієнтованого землеробства в умовах довгострокової перспективи господарювання на орендованій землі [105, С. 173].

Як висновок, доцільно зауважити, що розвиток сталого землекористування передбачає провадження прогресивної системи визначення регуляторів орендних відносин в сільськогосподарському виробництві. Її реалізація надасть можливість оптимізувати еколого-економічні обмеження і забезпечити розвиток узгоджених земельно-орендних відносин між державою, власниками та користувачами угідь. Гармонізація інтересів усіх суб'єктів сільськогосподарського землекористування має розглядатися через удосконалення системи: «умови орендних відносин – стан земельної ділянки – результат господарської діяльності» і сприяти співвіднесенню продовольчих потреб сьогоднішніх поколінь і вимог життєзабезпечення поколінь, які будуть жити у майбутньому.

1.3. Нормативно-правова база землекористування у сільському господарстві в частині оренди земельних угідь

Зміст нормативно-правової бази землекористування у суверенній державі складається із низки законодавчих актів, які реалізуються через органи державної влади і місцевого самоврядування та визначають суспільні відносини з володіння, користування та розпорядження землею в межах державного кордону, створюють підґрунтя для ефективного розподілу та перерозподілу земельного фонду країни, передбачають провадження дієвих правових механізмів щодо визначення системи оподаткування землевласників і землекористувачів, економічного стимулювання виробників сільськогосподарської продукції через застосування кредитних пільг і дотацій, програмного планування раціонального використання та охорони земель. Означені задачі мають вирішуватися за узгодженості правових норм і наявності науково обґрунтованої концепції земельного ладу України [14, С. 10].

На територіальному рівні суверенної держави України головні суспільно-правові норми та принципи, на яких ґрунтуються земельні відносини закріплені у Основному Законі країни – Конституції України, прийнятому на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року. Ст. 13 цього документа передбачає, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності українського народу. Від його імені права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією України, а кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності відповідно до закону [74, С. 6]. Ст. 14 Конституції України наголошує, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, яка гарантує право власності на землю. Це право набувається й реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно у межах закону [74, С. 7]. Ст. 41 Основного закону закріплює право кожного володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, право на яку

набувається у порядку, визначеному законодавством. Окрім того, усі громадяни задля задоволення виробничих та інших потреб можуть користуватися об'єктами права державної та комунальної власності згідно до закону. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності чи користування [74, с. 17].

Основним нормативним актом, який регулює земельні відносини в Україні є Земельний кодекс України (ЗКУ), що був прийнятий сесією Верховної Ради України 25 жовтня 2001 року і набрав чинності з 1 січня 2002 року. Цей закон врегульовує підстави й порядок виникнення, здійснення, припинення та захисту земельних прав усіх суб'єктів та розглядає землю не тільки як об'єкт власності і господарювання, але разом з тим і як природний ресурс – елемент довкілля [57, С. 4]. Так, у ст. 5 виголошується пріоритет вимог екологічної безпеки [57, С. 7], а розділ VI визначає завдання, зміст і порядок охорони земель. Зокрема, у ст. 162 розділу VI надається тлумачення поняття охорони земель як системи правових, організаційних, економічних і деяких інших заходів, спрямованих на раціональне використання земельних угідь, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського і лісогосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і поліпшення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісогосподарського призначення, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення [57, С. 93].

Розділ II ЗКУ виокремлює категорії земель у відповідності до їх цільового призначення, визначає землі сільськогосподарського призначення як надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення науково-дослідної або навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури [57, С. 16]. Згідно ст. 22 ЗКУ до земель сільськогосподарського призначення належать:

- сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);
- несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та усі інші захисні насадження).

До законодавчої бази України, яка врегульовує організаційну, юридичну та економічно-фінансову компоненти земельних відносин на території України, входять Податковий кодекс України та Закони України: «Про оренду землі», «Про землеустрій», «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», «Про державний контроль за використанням та охороною земель», «Про оцінку земель», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», інші законодавчі акти.

Податковий кодекс України (ПКУ), прийнятий 2 грудня 2010 року, почав діяти в Україні з 1 січня 2011 року. Цей документ визначає розміри та порядок плати за користування земельними ресурсами, напрями використання коштів, які надійшли до бюджету від плати за землю, встановлює відповідальність суб'єктів щодо правильності обчислення і справляння земельного податку. Зокрема, у ст. 269 ПКУ зазначено те, що платниками земельного податку є власники земельних ділянок і земельних часток (паїв) та землекористувачі [117, с. 321]. Ст. 270 ПКУ визначає об'єкти оподаткування, якими є земельні ділянки, що перебувають у власності (користуванні) та земельні частки (паї), які перебувають у власності. Базою оподаткування, згідно до ст. 271 ПКУ, є:

- нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до порядку, встановленого цим кодексом;
- площа земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено.

Пункт 274.1 ПКУ згідно із Законом України за № 71-VIII від 28.12.2014 р. «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законів України (щодо податкової реформи)» врегульовує розміри земельного податку за земельні ділянки, розташовані в межах населених пунктів та за їх межами, у відповідності до цільового призначення таких земель і наявності нормативної грошової оцінки. Ставки земельного податку встановлюються у відсотках до нормативної грошової оцінки, Зокрема, земельний податок становить:

- земельні ділянки з нормативною оцінкою – не більше 3,0% (було – 1,0%);
- сільгоспугіддя – не більше 1% (було: рілля – 0,1%, насадження – 0,03%).

Оскільки означені вище зміни набули чинності з 1.01.2015 року, а величина земельного податку для сільськогосподарських угідь на має визначеного значення та практики застосування, у подальших дослідженнях можна керуватися певним діапазоном можливих розмірів земельного податку, який для ріллі, сіножатей та пасовищ дорівнює значенням від 0,1% до 1,0%, а для багаторічних насаджень такі значення будуть знаходитися в межах 0,03% - 1,0%.

Ставка податку для усіх інших земельних ділянок сільськогосподарського призначення (господарські шляхи та прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, землі під господарськими будівлями та дворами, об'єктами переробної промисловості тощо) має становити не більше 3% від їх нормативної грошової оцінки незалежно від місця їхнього знаходження (ст. 274 ПКУ). У разі, якщо нормативна грошова оцінка таких земельних ділянок не проведена, ставка земельного податку за 1 гектар несільськогосподарських угідь, розташованих за межами населених пунктів, і зайнятих господарськими будівлями або спорудами, встановлюється у розмірі не більше 5% від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по відповідній області (ст. 277 ПКУ).

У відповідності до п. 284.1 ПКУ органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передує звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням певної земельної ділянки рішення щодо ставки земельного податку та наданих пільг (у разі їх наявності) зі сплати земельного податку, що сплачується на відповідній території юридичною та/або фізичною особою.

Згідно до ПКУ сільськогосподарські виробники можуть сплачувати єдиний податок четвертої групи у таких випадках, відколи частка сільськогосподарського товаровиробництва суб'єкта за податковий (звітний) рік дорівнює або перевищує 75%. При цьому, за умовами передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення в оренду платнику єдиного податку четвертої групи, власники таких ділянок, на період дії єдиного податку, мають звільнитися від сплати загального земельного податку (п. 281.3 ПКУ). Також звільняються від сплати земельного податку землекористувачі за умови передачі орендованих сільгоспугідь в оренду платнику єдиного податку четвертої групи.

Стаття 288 ПКУ визначає умови оренди земель приватної, державної та комунальної власності. Підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки. Платником орендної плати є орендар земельної ділянки. Розміри орендної плати встановлюються у договорі оренди землі, але для усіх категорій у відповідності до Закону України № 71-VIII від 28.12.2014 р. «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законів України (щодо податкової реформи)» і згідно Закону України № 1166-VII від 27.03.2014 р. «Про запобігання фінансовій катастрофі та створення передумов для економічного зростання в Україні» річна сума орендного платежу землі:

- 288.5.1. – не може бути меншою 3% нормативної грошової оцінки;
- 288.5.2. – не може перевищувати 12% нормативної грошової оцінки.

За минулої редакції ПКУ орендна плата для земель сільськогосподарського призначення не могла бути меншою за розмір земельного податку (1% – для ріллі, сіножатей, пасовищ та 0,03% – для багаторічних насаджень) і не мала бути більше 12% нормативної грошової оцінки.

Окрім цього, згідно із ст. 179 Господарського кодексу України (ГКУ) умови договорів оренди, укладених з органами державної влади або органами місцевого самоврядування, мають бути виключно типовими та обов'язковими до виконання з боку суб'єкта господарювання [35, С. 44].

Більш детально прописує механізм орендних відносин Закон України (ЗУ) «Про оренду землі», прийнятий Верховною Радою України 6 жовтня 1998 року. В ньому визначаються питання, що пов'язані з правовими засадами оренди землі, переходом права на оренду землі, суборендою земельних ділянок тощо. Цей закон регламентує загальні умови земельно-орендних відносин сільськогосподарського товаровиробника з власниками земельних ділянок: громадянами та юридичними особами. Розділ II ЗУ «Про оренду землі» визначає форму та умови договору оренди землі й регламентує порядок укладання такого договору [125]. Розділ III обумовлює розмір, форму та кінцеві строки внесення орендної плати за землю як, встановленого за згодою сторін, платежу, що орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Аналізуючи окремі норми ПКУ та ЗУ «Про оренду землі», можна окреслити загальну структуру платіжних зобов'язань сільськогосподарських виробників, яка складається з фіскальних (таких, що підлягають суворому контролюванню з боку державних структур [150, С. 880]) та договірних (встановлених за добровільною згодою суб'єктів майнових домовленостей) податків та відрахувань (рис. 1.9), де базою слугує нормативну грошову оцінку земельних ділянок [125, С. 184].

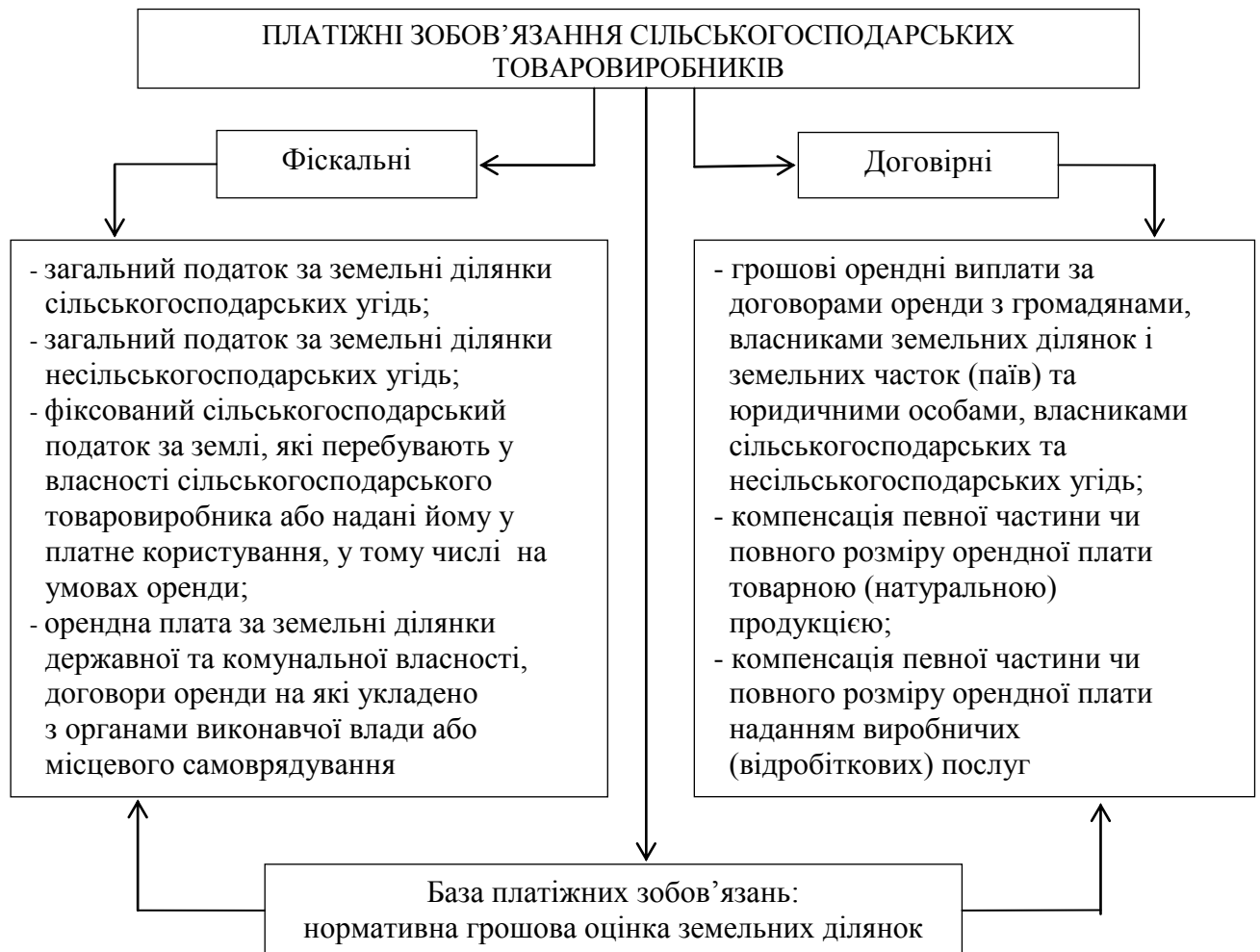


Рис. 1.9. Загальна структура платіжних зобов'язань сільськогосподарських товаровиробників за використання земельних ресурсів

Інформаційне джерело: складено на основі Податкового кодексу України та закону України «Про оренду землі»

Приймаючи до уваги наявні прогалини системи земельних відносин у сфері виконання платіжних зобов'язань сільськогосподарськими товаровиробниками, можна зауважити, що на сьогодні в Україні практично пройдено базовий етап земельної реформи: проведено роздержавлення земель сільськогосподарського

призначення, здійснено безоплатну передачу земельних ділянок (паїв) у приватну власність фізичних та юридичних осіб, започатковано ринковий обіг земельних ділянок поміж землевласниками та землекористувачами.

Аналізуючи основні засади функціонування ринку земельної оренди, можна окреслити такі аспекти економічної корисності його існування [111, С. 15]:

- суттєва економія стартових інвестицій сільгоспвиробників за можливості оренди землі замість її купівлі;

- спроможність орендаря швидше адаптуватися до ринкової кон'юнктури та попиту на сільськогосподарську продукцію за рахунок оперативної зміни розмірів посівних площ, що ним використовуються;

- наявність ліквідності землі у випадках, коли господарство треба терміново реорганізувати, а гроші вилучити;

- розмежування функцій між власником землі та орендарем через розподіл коштів і ділових ризиків, коли кожна із сторін орендних відносин має не тільки свою вигоду, а і свою частку відповідальності.



Рис. 1.10. Ставлення до запровадження ринку земель: власники земельних паїв, %
Інформаційне джерело: [133, С 7]

В межах тези про важливість розвитку земельно-орендних відносин, можна навести дані дослідження Центру соціальних експертиз Інституту соціології НАН

України 2011 року [133, С. 7], де і власники земель сільгосппризначення (51,5%), і орендарі (голови фермерських господарств та керівники сільськогосподарських систем) в переважній більшості (43,8%) є на сьогодні противниками провадження вільного обігу сільськогосподарських земель (рис. 1.10 та 1.11).

Четверта частина суб'єктів земельних відносин вважає, що ринок землі має бути запроваджений тільки за тих умов, коли буде створене правове і економічне підґрунтя купівлі-продажу земельних ділянок. При цьому, вони наводять такі аргументи «проти» продажу сільськогосподарських угідь:

- ◆ можлива монополізація і знищення конкуренції на значних територіях;
- ◆ втрата сільським населенням і тієї незначної кількості робочих місць, що на сьогодні існують у галузі сільськогосподарського виробництва;
- ◆ зубожіння певної групи власників земельних часток (паїв) у разі їхнього невміння розпорядитися коштами від продажу землі тощо.

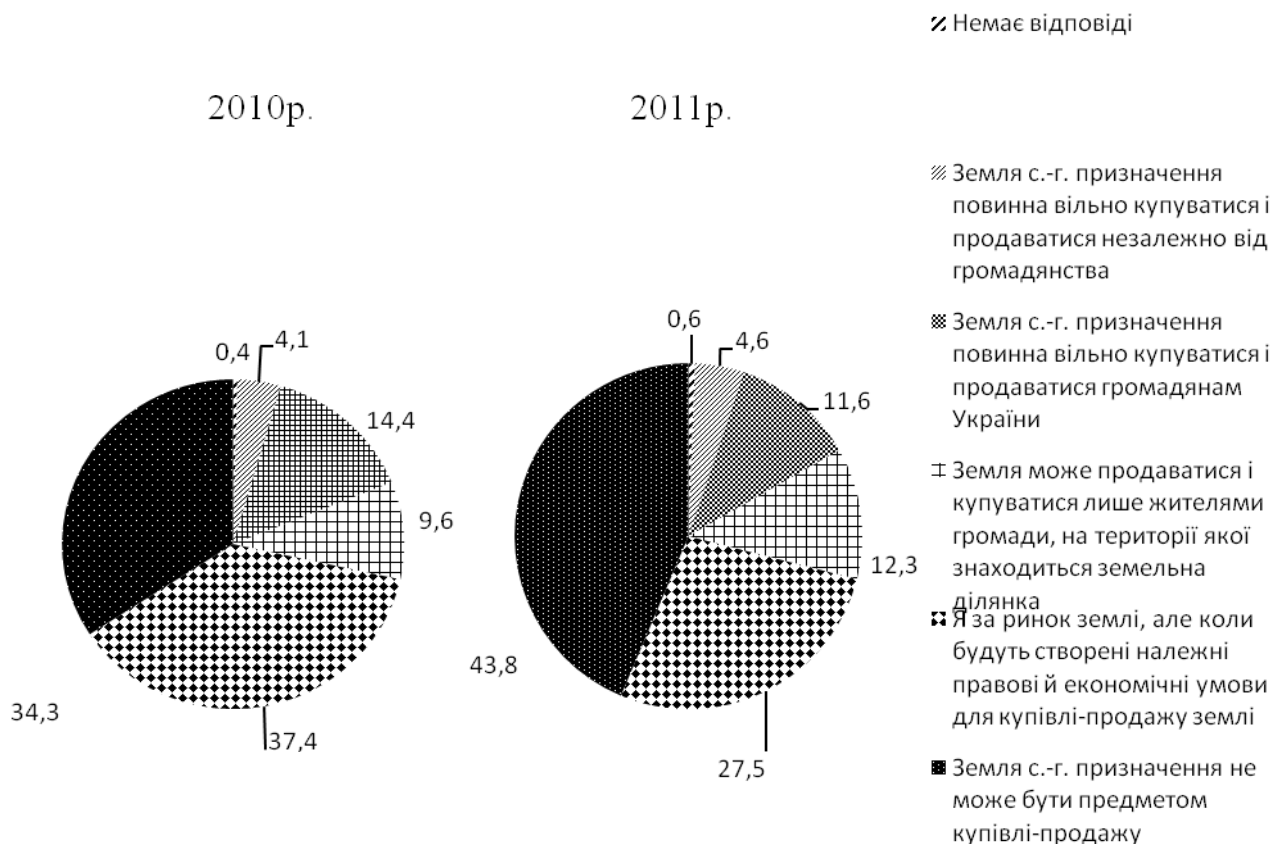


Рис. 1.11. Ставлення до запровадження ринку земель: фермери та керівники, %
Інформаційне джерело: [133, С 7]

Отже, в умовах неприйняття сільським населенням (власниками земельних часток (паїв) та сільськогосподарськими товаровиробниками (орендарями землі) швидкого провадження вільного (ринкового) обігу земель сільськогосподарського призначення, усталеним принципом, на якому ґрунтується сучасна організація аграрного землекористування розвинутих країн світу, є оренда землі. Саме тому, питання взаємозв'язку ефективного використання сільськогосподарських угідь та умов оренди земельних ділянок (строк оренди, розмір орендної плати та ін.) є вкрай актуальним, тим більше, що сільгоспвиробники в Україні орендують більше ніж 90% від загальної площі ріллі [200, С. 30].

Концентрація орендованих земельних угідь у економічно активної частини виробників сільгосппродукції з подальшим переходом таких земельних ділянок у приватну власність – неминучий і передбачуваний процес [31, С. 70]. Держава, у свою чергу, має створити правові норми та економічні умови для спрямування такого процесу в цивілізоване русло.

Необхідність подальшого реформування земельної політики та становлення розвинутого ринку орендних відносин в Україні передбачає здійснення правових, еколого-економічних і організаційних заходів переорієнтації і розвитку земельних відносин. Аналізуючи дані фахівців з проблеми реформування землекористування [31, С. 20], [63, С. 138], [94, С. 24], [175, С. 4], [176, С. 14], можна окреслити основні напрями розвитку земельно-орендних відносин в Україні (рис. 1.12).

Наведені на рис. 1.12 принципи і тенденції формування земельних відносин, у тому числі на умовах оренди, стосуються типових умов розвитку економіки, за яких законодавча база тривалий час не зазнає суттєвих змін, цінова політика має стабільну та передбачувану динаміку, доходи і видатки сільгосптоваровиробників є прогнозованими, банки виконують взяті зобов'язання, а власники землі та її орендарі мають не тільки зацікавленість у зміцненні особистого господарства, а й власний чи запозичений кошт на подібні дії.

За мети подальшої підтримки обігу земельних ділянок на ринку, необхідні відповідні кроки з боку держави, пов'язані не з підвищенням адміністративного та

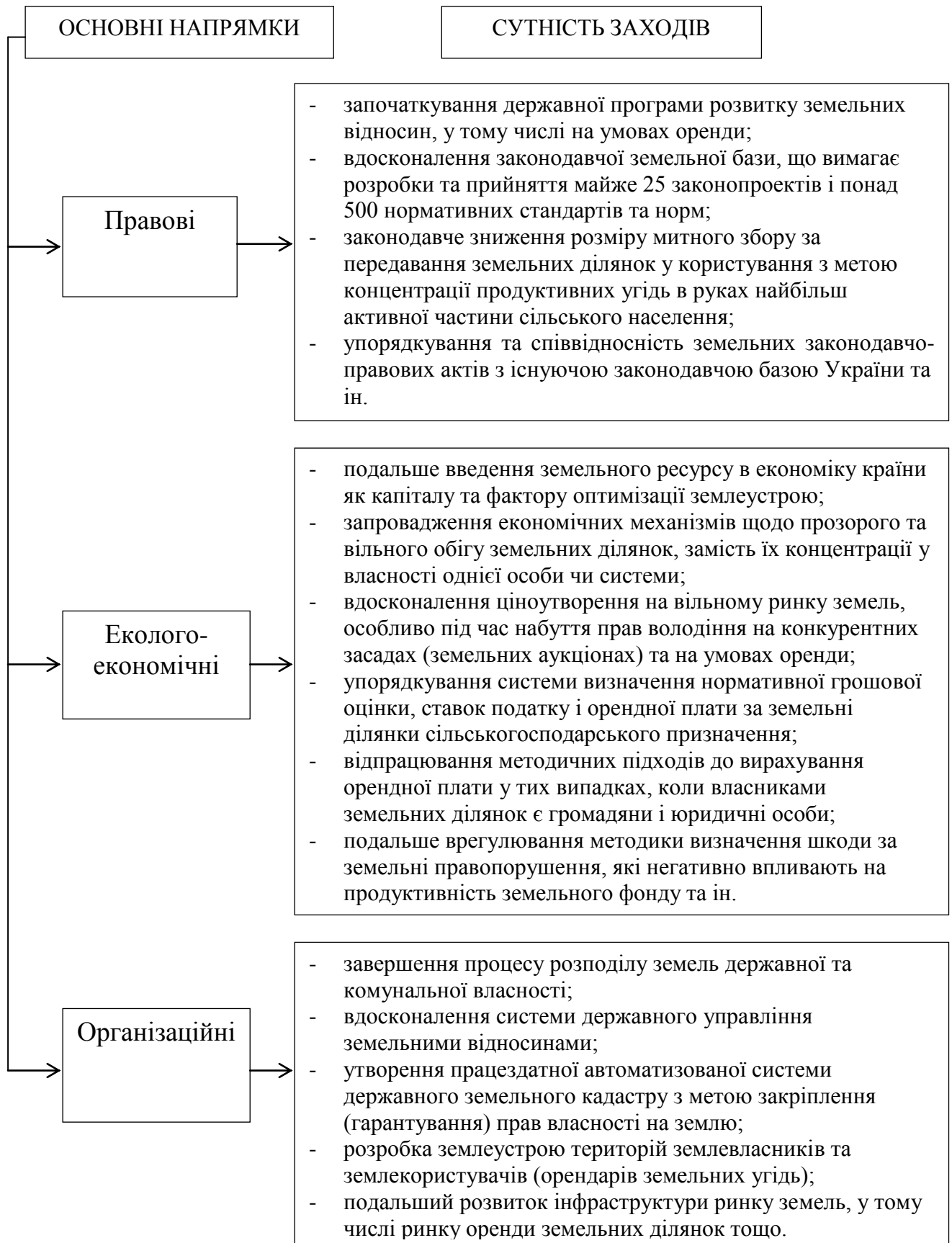


Рис. 1.12. Основні напрями розвитку земельно-орендних відносин в Україні
 Інформаційне джерело: власні дослідження

податкового тиску щодо суб'єктів господарювання, а із введенням тимчасових поступок з боку держави та запровадженням спрощеної й лояльної процедури купівлі-продажу земельних ділянок та встановленням сприятливих умов оренди сільгоспугідь [85, С. 39], [115, С. 38], [119, С. 75], [139, С. 41], [175, С. 5].

Дієвим підґрунтям у цій справі могли б стати наступні заходи:

- зменшення фіскального навантаження на землекористувачів;
- запровадження лояльної процедури викупу земельних ділянок;
- встановлення першочерговості купівлі землі за її орендарями;
- надання довгострокової розстрочки щодо сплати повної вартості земельної ділянки на первинному ринку землі;
- застосування можливості реєстрації права власності на земельну ділянку після сплати орендарем 50% від її ринкової вартості;
- введення пільгового кредитування для викупу земельних ділянок;
- зменшення державного мита під час оформлення правочинів;
- розширення інформаційного простору з питань продажу землі тощо.

Такі та подібні їм ініціативи з боку держави повинні підтримати економічну зацікавленість товаровиробників у розширенні виробництва, збільшенні посівних площ, підвищенні урожайності, відтворюванні та охороні земельних ресурсів. В сфері земельно-орендних відносин залишаються досі не вивченими та науково не обґрунтованими питання реальної (ринкової) ціни земель сільськогосподарського призначення, встановлення взаємоприйняттого строку оренди землі, врахування справедливої орендної плати за землю тощо.

Отже, вивчення нормативно-правової бази землекористування в сільському господарстві, у тому числі на умовах оренди, та залучення науково-методичних висновків і пропозицій дозволяє:

- визнати земельно-орендні відносини як соціально-економічні відносини, що виникають у суспільстві за умов залучення земельних ділянок, які знаходяться у приватній власності органів виконавчої влади чи-то місцевого самоврядування, громадян та юридичних осіб, у сільськогосподарське виробництво;

- розуміти під ринком оренди землі вільний господарський обіг земельних ділянок сільськогосподарського призначення з урахуванням попиту та пропозиції інформаційної прозорості, вільного волевиявлення і взаємних домовленостей між власником землі та її орендарем;

- виокремити пріоритетні напрями розвитку земельно-орендних відносин в площині реалізації правових, еколого-економічних і організаційних заходів.

- визначити, що нормативно-правова база сприятиме розвитку земельних відносин в сільськогосподарському виробництві у тих випадках, коли виробник сільгосппродукції одночасно з підвищенням ефективності господарювання буде зацікавлений у відтворенні природного потенціалу земельних ресурсів.

1.4. Методичні підходи до вирахування платіжних зобов'язань за використання земельних ресурсів сільськогосподарського призначення

Раніше ми визначили, що «проблема удосконалення системи оподаткування землекористування та вирахування розміру орендної плати за землю перебуває в спектрі найнеобхідніших заходів, які першочергово потребують реформаційних змін за оновлення динаміки розвитку земельних відносин в сільгоспвиробництві» [183, С. 140-141]. Інтегровану формулу вирахування усіх потенційно можливих платіжних зобов'язань (сумарного видатку) відокремленого сільгоспвиробника за використання земельних ресурсів в межах законодавчо регламентованих в Україні земельних відносин (рис. 1.9) можна представити у такому вигляді:

$$\Sigma B_{3P} = \Sigma P_{3C} + \Sigma P_{3H} + \Sigma \Phi_{СП} + \Sigma \Phi_{ОП_3} + \Sigma ДОП_3 + \Sigma I_{П}, \quad (1.1)$$

де: B_{3P} – сумарний видаток сільськогосподарського товаровиробника за користування земельними ресурсами;

P_{3C} – сумарний загальний податок за земельні ділянки сільськогосподарського призначення;

P_{3H} – сумарний загальний податок за земельні ділянки несільськогосподарського призначення;

$\Phi_{СП}$ – сумарний фіксований сільськогосподарський податок за землі, які перебувають у приватній власності чи користуванні;

$\Phi_{ОП_3}$ – сумарна фіксована орендна плата за земельні угіддя державної та комунальної власності;

$ДОП_3$ – сумарна договірна орендна плата за землі, які знаходяться у приватній власності громадян та юридичних осіб;

$I_{П}$ – інші платежі за користування чужими земельними ділянками.

Виходячи з того, що орендна плата громадянам та юридичним особам може справлятися не лише у грошовій, а й у натуральній або відробітковій формах (ст. 22 ЗУ «Про оренду землі»), сумарне значення інших платежів сільгоспвиробника за користування сільгоспугідь інших осіб обліковується за формулою:

$$\Sigma I_{П} = \Sigma E_{ТП} + \Sigma E_{ВП}, \quad (1.2)$$

де: $E_{ТП}$ – сумарний фінансовий еквівалент товарної продукції, виданої власникам земельних угідь в межах орендної плати;

$E_{ВП}$ – сумарний фінансовий еквівалент виробничих послуг, наданих власникам земельних угідь в межах орендної плати.

Сумарний фінансовий еквівалент товарної продукції дорівнює:

$$\Sigma E_{ТП} = \Sigma M_{ТП} + \Sigma K_{ТП}, \quad (1.3)$$

де: $M_{ТП}$ – показник вартісної міри товарної продукції (грн./кг, грн./л та ін.);

$K_{ТП}$ – показник кількісної міри товарної продукції (кг, л та ін.).

Сумарний фінансовий еквівалент виробничих послуг дорівнює:

$$\Sigma E_{ВП} = \Sigma Ч_{ВВП} \cdot О_{ВВП} \cdot С_{ВП} + \Sigma М_{ВП}, \quad (1.4)$$

де: $Ч_{ВВП}$ – чисельність виконавців виробничих послуг (чол.);

$О_{ВВП}$ – усереднена оплата праці виконавців (грн./день);

$С_{ВП}$ – строк виконання виробничих послуг (днів);

$М_{ВП}$ – сумарні матеріально-технічні витрати (грн.).

Враховуючи, що податки за землю визначаються фіксованими значеннями, які можуть корегуватися тільки у законодавчому порядку, видається доцільним проаналізувати методичні підходи до вирахування договірної орендної плати за землі, які знаходяться у приватній власності громадян та юридичних осіб.

Згідно до ст. 21 ЗУ №161-XIV від 06.10.1998 «Про оренду землі» розмір орендної плати за землю встановлюється за згодою сторін у договорі оренди. Ст. 179 ГКУ зазначає, що при укладанні господарських договорів сторони можуть визначати зміст договорів на основі вільного волевиявлення, коли суб'єкти мають право погоджувати на свій розсуд будь-які умови договору, що не суперечать законодавству. Законодавчо визначених обмежень розміру (мінімального чи-то максимального) орендної плати за сільгоспугіддя у таких випадках, коли вона не є державною або комунальною власністю, немає. Існують лишень рекомендації щодо встановлення плати за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення та земельних часток (паїв) у розмірі не менше ніж 3% від визначеної відповідно до законодавства вартості означених вище земельних ділянок (Указ Президента України № 725 від 19 серпня 2008 року). Та оскільки цим Указом не визначено, за якою оцінкою (нормативною чи експертною) визначається вартість земельних ділянок сільськогосподарського призначення і земельних часток (паїв), нарахування орендної платні за земельні ділянки, які перебувають у приватній власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за методикою оподаткування та нарахування орендної плати щодо земельних угідь державної і комунальної власності (ст. 271 та ст. 288 ПКУ), де базою є нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення за умов урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до порядку, встановленого законодавством.

Діюча Методика нормативної грошової оцінки земель сільгосппризначення та населених пунктів (Методика) є затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. № 213. Згідно даної Методики та Порядку нормативної грошової оцінки земельних угідь сільськогосподарського призначення і населених пунктів (Наказ Держкомзему від 27.01.2006 № 18/15/21/11), нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення провадиться окремо по орних угіддях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями та пасовищами за рентним доходом, який формується в залежності від якості, місця розташування і економічної оцінки земель (п. 3 Методики). Під рентним доходом ми маємо розуміти різницю між доходом від продуктивних властивостей землі та

витратами на виробництво сільськогосподарської продукції [45, С. 195]. В основу розрахунку нормативної грошової оцінки земель кладеться рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур та має визначатися за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році. Базова нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь була проведена станом на 01.07.1995 року. З 1.01.2012 року відповідно до постанови Кабінету Міністрів України № 1185 від 31.10.2011 року до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної на 1.07.1995 року був запроваджений коефіцієнт змін у рентному доході 1,756 з одночасною індексацією грошової оцінки на ставку 3,2.

Відповідно до ст. 5 ЗУ «Про оцінку земель» [128] основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних угідь є дані з економічної оцінки земель, яка характеризує їх виробничу придатність як засобу виробництва за значеннями їхніх природних та вартісних оціночних показників, відколи землі основних зон землеволодінь оцінюються за ефективністю вирощування сільськогосподарських культур чи інших насаджень (часткова оцінка) або за окремими видами і в цілому по сільськогосподарських угіддях (загальна оцінка) [156, С. 154]. При цьому, базою для встановлення економічної оцінки слугують дані бонітування ґрунтів, які завше надають порівняльну оцінку якості ґрунтів за їх природною родючістю. Проводиться зоноване бонітування за природною якістю ґрунтів, яка корелює з урожайністю основних сільськогосподарських культур [91, С. 20].

Отже, основними показниками, які враховуються в існуючому механізмові проведення нормативної грошової оцінки земельних угідь сільськогосподарського призначення є: ефективність вирощування сільськогосподарських культур чи-то інших насаджень, природна родючість ґрунтів, місце розташування земельної ділянки та природно-кліматичні умови. І хоча дані щодо урожайності зернових культур в 1988 році є мотивованими за основним принципом грошової оцінки: найкращого та найбільш ефективного використання земель (у 1996-1998 роках сільське господарство характеризувалося оптимальними умовами та показниками господарювання), цього може виявитися недостатньо для визначення реальної вартості (ціни) землі в умовах формування ринку оренди земельних ділянок.

Таким чином, розмір зборів, видатків та орендної плати за землі державної і комунальної власності, як елементів фіскальної системи державної земельної політики, може і повинен залежати від рівня нормативної грошової оцінки землі й вираховуватися у відсотковому значенні до неї. Методичні підходи у визначенні орендної плати за певні земельні ділянки, які знаходяться у приватній власності громадян та юридичних осіб, повинні базуватися на ринкових засадах сталого розвитку економіки агропромислового комплексу, оскільки нормативна грошова оцінка не передбачає забезпечення одного із основних принципів оцінки земель: безперервності процесу оцінки.

Розглядаючи можливість вирішення поставленого завдання, слід визначити, що науковці неодноразово виявляли спроби до корегування існуючих на сьогодні підходів до нарахування орендної плати за приватні земельні ділянки (табл. 1.6).

Таблиця 1.6

Наукові підходи до встановлення орендної плати за сільгоспугіддя

Сутність методичного підходу за джерелом	Недоліки пропозиції	Переваги пропозиції
<i>Джерело</i> [24]: визначення орендної плати як певної частки прибутку орендаря в залежності від виду вирощуваної культури, рівня її врожайності, витрат на виробництво та очікуваної ціни реалізації	орендна плата може бути не вигідною для власника землі: монополізація одним орендарем місцевого ринку оренди землі дозволить встановлювати занижені розміри прибутку і оренди	з'являється можливість оптимізувати розміри орендної плати за землю в залежності від культур, їх врожайності, цін на продовольчому ринку та собівартості продукції
<i>Джерело</i> [79]: виконання агрохімічного обстеження земельної ділянки для визначення її родючості та ступеня забруднення перед укладанням договору оренди та вирахуванням розміру орендної плати	залежність суми орендної плати від стану земельної ділянки спонукатиме орендаря не поліпшувати стан земельних угідь, а обходити застереження та занижувати обсяги отриманого врожаю	атестовані спеціалісти надають висновок про необхідність внесення добрив та інші заходи, які надалі сприятимуть підвищенню врожайності, збереженню родючості ґрунтів тощо
<i>Джерело</i> [51]: комплексне врахування фактору часу і умов виробництва, з одного боку, та, з іншого боку, грошової оцінки земель по районах регіону, що відповідає вимогам існування ринку землі	відсутність врахування якості земельних угідь, родючості ґрунтів, урожайності земель та екологічного стану земельно-ресурсного потенціалу регіону	розглянута можливість застосування різних варіантів орендної плати: у вигляді фіксованих сум, у фіксованій натуральній формі, у формі продукції чи послуг, що продаються за внутрішніми цінами

<p><i>Джерело</i> [183]: визначення найбільшого значення орендної плати як суми максимального прибутку орендаря від орендованої землі і найменшого значення як еквівалента процентного доходу від збереження суми готівки на депозиті, яка дорівнює вартості 1 га зданої в оренду землі</p>	<p>за умов економічного колапсу та кризових явищ нижня межа орендної плати може мати досить умовне значення при повному ігноруванні екологічної складової: урожайності, якості ґрунту тощо</p>	<p>з'являється можливість встановлювати розмір орендної плати на взаємовигідних для власника та орендаря умовах, які не мають відсоткової прив'язки до фіскально-фіксованого нормативного механізму</p>
<p><i>Джерело</i> [145]: орендна плата нараховується залежно від рівня конкуренції на ринку землі, бонітетів виробничих груп ґрунтів, урожайності зернобобових та зернових культур</p>	<p>співвідношення попиту і пропозиції є важливим, але не визначальним чинником для встановлення розміру орендної плати</p>	<p>розрахунок вартості землі спирається на капіталізацію рентного доходу з урахуванням місця її розташування та умов використання</p>
<p><i>Джерело</i> [62]: при розрахунку оренди землі враховуються ринкові фактори попиту і пропозиції, а також законодавчо встановлені норми розміру оренди, скореговані на зміни у якісному стані ґрунтів під час оренди землі</p>	<p>практично несумісне поєднання ринкових важелів визначення розміру орендної плати та законодавчих норм встановлення плати за оренду земельних ділянок</p>	<p>компенсація коштів, вкладених у поліпшення якісного стану земельної ділянки, за рахунок зменшення щорічної орендної плати за землю протягом терміну оренди</p>
<p><i>Джерело</i> [7]: встановлення орендної плати за земельні угіддя на рівні 15-30% від прибутку або від валового доходу</p>	<p>якщо розмір оренди напряму залежатиме від розміру врожаю, орендарю буде вигідно його приховувати</p>	<p>власник землі зможе контролювати орендаря через урожайність вирощуваних культур та цін їх збуту на ринку</p>
<p><i>Джерело</i> [91]: визначення орендної плати за урахування земельної ренти з 1 га при вирощуванні певної культури, коефіцієнта якості земельних угідь, терміну капіталізації, коефіцієнта строку оренди, коефіцієнта банківського відсотку на позику</p>	<p>земельна рента першого роду не відображує поточні витрати орендаря на застосування новітніх технологій при виробництві продукції сільського господарства</p>	<p>комплексний підхід до встановлення оптимального розміру орендної плати за землю з урахуванням економічних та екологічних аспектів земельних відносин</p>
<p><i>Джерело</i> [75]: плата за оренду землі нараховується в залежності від якісного стану ґрунту з урахуванням витрат на його відновлення після закінчення строку оренди</p>	<p>якісний аналіз стану ґрунтів є досить затратною справою, а тому орендар завжди буде намагатися її не виконувати</p>	<p>аби уникнути додаткових витрат на відновлення ґрунтів, орендар буде вимушений обробляти (використовувати) земельні ресурси раціонально</p>

<p><i>Джерело</i> [83]: враховуючи наявну кон'юнктуру попиту на ринку оренди землі і цін на продукцію землеробства, певну різницю у витратах на виробництво такої продукції залежно від якості ґрунту та місця розташування земельної ділянки, власник та орендар на вигідних умовах встановлюють розмір земельної ренти як бази для нарахування орендної плати за земельну ділянку</p>	<p>через відсутність конкуренції на ринку оренди землі, за умов перевищення пропозиції над попитом на орендні земельні ділянки, є вірогідність встановлення досить низької орендної плати за землю</p>	<p>орендар отримує нагоду збільшити свій прибуток, що за умов раціонального використання землі може забезпечити розширене відтворення виробництва продукції сільського господарства</p>
<p><i>Джерело</i> [54]: оптимальний розмір орендної плати за земельні ділянки (паї) враховує строк їх оренди, термін ротації сівозмін, раціональне користування та управління земельними ресурсами</p>	<p>за умов покращення якості земельних угідь оренди заохочує та раціонального землекористування, при розрахунку орендної плати не враховується якість ґрунтів на момент укладання договору оренди землі</p>	<p>врахування строку оренди змусить власників землі здавати земельні ділянки в оренду на більш тривалий термін, що значно знижує ризик порушення структури сівозмін орендарем</p>
<p><i>Джерело</i> [188]: розмір оренди землі має враховувати не лише наявні інтереси власника і орендаря, а й поточний рівень розвитку загальної фінансової системи, діючі у сільському хазяйстві технології та якісні показники стану земельних угідь</p>	<p>оскільки орендодавець землі позбавлений факту впливу на розвиток фінансової системи, він не отримує функцій контролю за діями орендаря у сфері виробництва та, як правило, не має вільних коштів для аналізу якості земельної ділянки</p>	<p>виникає можливість щодо вдосконалення економічних важелів поліпшення якості ґрунту та застосування новітніх технологій виробництва завдяки їх закріпленню за орендарем землі у договорі оренди</p>

Серед методичних підходів до визначення орендної плати за сільгоспугіддя можна виокремити кілька основних напрямів (табл. 1.6):

- розрахунок орендної плати за землю на базі економічної оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення з певними уточненнями;
- вирахування орендної плати на засадах запровадження агроекологічних та природоохоронних заходів відносно земельних угідь;
- конкретизація договірних умов встановлення розміру орендної плати за використання земельних ділянок та земельних часток (паїв);
- врахування поточного фінансового стану як держави взагалі, так і окремих сільгоспвиробників зокрема;
- застосування в методичних підходах уточнюючих коефіцієнтів.

Визначаючи доцільність міркувань науковців у напрямку вдосконалення орендних відносин в сільськогосподарському виробництві, маємо зауважити, що надані пропозиції не вирішують основної проблеми земельно-орендних відносин: встановлення балансу між бажаннями власників землі та її орендарями отримати якомога більший прибуток і необхідністю проведення природоохоронних заходів, пов'язаних з раціональним використанням землі як природно-ресурсного базису сільськогосподарського товарного виробництва.

В рамках вирішення означеної дилеми ми маємо визначити базу та механізм вирахування справедливого розміру орендної плати, який був би:

- прозорим та зрозумілим як для власника землі, так і для її орендаря;
- достатньо інформаційним для прийняття господарських рішень;
- юридично врегульованим та практично можливим;
- фінансово здійсненим і сприйнятним для суб'єктів орендних відносин;
- сприйнятливим для усіх категорій населення сільської території;
- стимулюючим до добровільних, зацікавлених, раціональних дій;
- оцінюючим якісний стан та затребуваність земельних ділянок;
- обумовлюючим збереження природно-земельного ресурсу;
- сприятливим розвитку сільськогосподарських виробників;
- придатним до конкретизації ринкової вартості окремої ділянки;
- дієвим у вирішенні земельно-правових питань та ін.

Відносно бази для вирахування розміру орендної плати за землі приватної власності, то ст. 5 ЗУ «Про оцінку земель» не несе заборони на застосування будь-яких, прийнятних для суб'єктів цивільно-правових угод щодо земельних ділянок і прав на них (в т.ч. договорів оренди землі), форм та методів визначення, зокрема, проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок. Порівняльний аналіз основних принципів нормативної і експертної грошової оцінки земельних ділянок (табл. 1.7) дає можливість виявити їх методологічні відмінності, а, відповідно, недоліки та переваги кожної з них, що надає можливість розглядати проведення експертної грошової оцінки як ринковий механізм визначення реальної вартісної основи для встановлення справедливої орендної плати за сільгоспугіддя.

Таблиця 1.7

Основні порівняльні характеристики нормативної і експертної оцінок земельних ділянок

Нормативна грошова оцінка	Експертна грошова оцінка
Базується на типових характеристиках і усереднених умовах використання земельних ділянок	Базується на індивідуальних характеристиках і умовах використання конкретної земельної ділянки
Оперує потенційним (нормативним) рентним доходом	Оперує конкретним (реальним) рентним доходом
Не враховує кон'юнктуру ринку та економічну ситуацію в країні	Враховує реальну соціально-економічну ситуація, що склалася на дату оцінки
Носить нормативний характер	Має ринковий характер
Не стимулює підвищення ефективності виробництва і раціонального землекористування	Стимулює оптимізацію показників ефективності ведення бізнесу і землекористування

Інформаційне джерело: [148, С. 27]

Звісно, що започаткування механізму вирахування справедливої орендної плати для приватних земель не примусить орендарів платити більше, так само, як і не умовить власників земель отримувати меншу земельну ренту. Разом з тим, розглядати доцільність такого підходу треба, як мінімум, у двох ракурсах:

По-перше, введення справедливої орендної плати само по собі нічого не вирішує. Навряд на сьогодні якась із сторін орендних домовленостей зацікавиться нововведенням і раптом забажає щось змінити, особливо, у тому разі, якщо така новація принесе зменшення прибутку.

Тобто, коли якась земельна ділянка чи земельна частка (пай) у солідарному масиві земель за якихось причин матиме понижену урожайність, а, відповідно, і меншу ринкову вартість з меншими відрахуваннями на орендну плату, власник такої земельної ділянки ніколи не буде у захваті від справедливих пропозицій і, зрозуміло, стане відстоювати завчений принцип усереднених ставок орендної платні не приймаючи до уваги ту обставину, що орендар на гіршій земельній ділянці за умов зрівняльної оренди за користування приватною ділянкою буде нездатний не те, щоб отримати достатній рентний дохід, аби сплатити оренду, він може, взагалі, полишити таку землю. Отже, застосування справедливої орендної плати треба розглядати в контексті впливу на земельно-орендні відносини інших

показників: строку оренди, місця розташування та розмірів земельної ділянки, існуючих обмежень і сервітутів на її використання, умов освоєння ділянки землі, наявності певних опціонів, розподілу поточних витрат [45, С. 172].

По-друге, зиск запровадження справедливої орендної плати слід розглядати з позицій трьох сторін, які приймають участь у земельно-орендних відносинах: власників земельної ділянки або земельної частки (паю), користувачів та держави. Власники земельних ділянок, так само, як і орендарі землі, будуть за справедливі пропозиції тільки за умов, коли змінені «правила гри» не зменшать їхні статки, не надто переймаючись при цьому питаннями екологічного та природоохоронного характеру. Адже, в сучасних реаліях ні одну із сторін не цікавить якісний стан землі через те, що його складно виявити. До того ж, ані місцеві органи влади, ані державна земельна інспекція не контролюють якісний стан ґрунтів сільгоспугідь і, як результат, не надають штраф за їх ушкодження. На жаль, питання збереження, відтворення і ефективного використання землі не входять у практику фіскального регулювання земельно-орендних відносин в аграрній сфері, а тому не спонукають землекористувачів та землевласників проводити екологічно зорієнтовану політику ведення сільгоспвиробництва. Існуюча фіскальна система виконує, як правило, номінальні функції контролю і збору платіжних зобов'язань землекористувачів за використання землі. Така діяльність відзначається односторонністю та спрощеністю, не завжди має диференційований підхід і не носить стимулюючого характеру.

Таким чином, можна визначити, що використання сільськогосподарських земель в Україні не відповідає нормативам раціонального природокористування. Ефективність використання земель в країні значно нижча, ніж в середньому по Європі [6, С. 58]. Оцінка земель сільськогосподарського призначення, у тому числі для вирахування орендної плати за землю, не є на сьогодні самостійним інститутом: чітко не визначені ні її функції, ні правовий статус. Отже, в рамках вирішення як соціальних, так і виробничих проблем, вивчення та реформування системи земельно-орендних відносин в сільськогосподарському виробництві є важливою науковою та загальногосподарською задачею.

Висновки до розділу 1

В процесі дослідження виявлено, що розвиток та функціонування сучасних земельно-орендних відносин відбувається в умовах докорінного реформування законодавчої системи власності на землю, що призводить до таких негативних наслідків як всебічна невідповідність сільськогосподарського землекористування екологічним стандартам та нормам, погіршення родючості земель, виснаження поверхневого шару ґрунтів, надмірна розораність угідь, інтенсивне використання земель. Саме через це раціональне використання, відтворення та охорона земель в сучасних умовах залишається одним із головних чинників взаємних обов'язків суб'єктів земельних відносин у процесі володіння, користування і розпорядження землями сільськогосподарського призначення.

Визначено, що розвиток сучасних земельних відносин представляє собою системну цілісність заходів, пов'язаних із встановленням обмежень у використанні сільгоспугідь, визначенням прав і обов'язків землевласників і землекористувачів, стимулюванням раціонального використання та охорони земельних ресурсів.

Обґрунтовано, що основою функціонування механізму земельних відносин є адміністративно-правова, політична, економічна, землевпорядна, екологічна, організаційна, соціально-психологічна і інформаційно-консультативна складові.

Доведено, що наявний стан розвитку екологічної та економічної складових земельних відносин в сільськогосподарському виробництві обумовлює нагальну потребу в інтегруванні еколого-економічної компоненти в багаторівневу систему управління земельними відносинами. Першочерговим завданням цього напрямку є запровадження дієвого механізму у використанні земельних ресурсів, який би мав поєднувати економічну ефективність сільськогосподарського виробництва з екологічними нормами щодо охорони природного середовища.

Встановлено, що еколого-економічний підхід до підвищення рівня сталого сільськогосподарського виробництва за своєю впливовістю є основним фактором формування оптимальної та високоефективної системи сільськогосподарського землекористування. Визначено, що позитивним результатом механізму взаємодії

екологічної і економічної складових земельних відносин має стати провадження гнучкого ринкового механізму економічної зацікавленості землекористувачів (як власників землі, так і орендарів) щодо збереження, відтворення та ефективного використання земельного ресурсу у сільгоспвиробництві, в результаті чого можна очікувати на зменшення рівня господарської експлуатації сільськогосподарських угідь та підвищення якісних властивостей земельно-природного ресурсу.

Виявлено, що за умов адаптації земельних відносин до ринку оренди землі, суттєво зростає значення встановлення достатнього для ефективного проведення організаційно-економічних та агрономічно-екологічних заходів термінів оренди земельних угідь і земельних часток (паїв) та врахування справедливої орендної плати за використання земель сільськогосподарського призначення.

Обґрунтовано, що справедлива орендна плата за землю є грошовою сумою на відкритому ринку, за яку може відбутися обмін активом при умові комерційної угоди між зацікавленими сторонами, відколи і продавець, і покупець володіють усією необхідною інформацією, діють добровільно та заінтересовані у відтворенні продуктивних властивостей землі.

Визначено, що задачі еколого-зорієнтованого розвитку земельно-орендних відносин вимагають узгодження інтересів держави, власників і користувачів землі через науково-обґрунтоване встановлення оптимального строку оренди землі та врахування справедливої орендної плати за землю, Такий підхід має привести до формування гнучкого механізму економічної зацікавленості сільгоспвиробників (орендарів земельних угідь) та власників земельних ділянок і земельних часток (паїв) до свідомого збереження, відновлення і раціонального використання земель сільськогосподарського призначення та забезпечення сталого землекористування в сільськогосподарському товарному виробництві.

Встановлено, що в сегменті земельно-орендних відносин залишаються не достатньо вивченими питання залучення експертної (на відмінну від нормативної) грошової оцінки земельних угідь сільськогосподарського призначення як основи для врахування справедливої орендної плати за землю.

Обумовлено, що існуюча нормативно-правова база, а також ті законодавчі акти, що розробляються та погоджуються законодавчими і виконавчими гілками влади, сприятимуть розвитку земельних відносин в сільгоспвиробництві за умов, відколи виробник товарної сільськогосподарської продукції разом з підвищенням ефективності господарювання, буде зацікавлений у збереженні та відтворюванні природного потенціалу земельних ресурсів.

Обґрунтовано, що існуюча фіскальна система виконує, зазвичай, номінальні функції спостереження та корегування платіжних зобов'язань землекористувачів за користування землею і не містить в своїй діяльності стимулюючих важелів, які б сприяли зацікавленості суб'єктів орендних відносин у виконанні заходів щодо дотримання ними обмежень у використанні орендованих сільгоспугідь.

На основі проведеного теоретико-методологічного аналізу, визначено, що одним із напрямків екологізації системи земельно-орендних відносин виробників сільськогосподарської товарної продукції є оптимізація економічних регуляторів орендних домовленостей в мажах законодавчо обумовлених еколого-економічних обмежень у використанні земель сільськогосподарського призначення.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ЗЕМЕЛЬНО-ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН В СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОМУ ВИРОБНИЦТВІ

2.1. Сучасний стан земельно-орендних відносин на прикладі сільськогосподарських систем Сумської області

В умовах несформованого ринку землі особливого значення набувають земельно-орендні відносини. Вони забезпечуючи не тільки рух земельних ділянок, а й створення оптимальних розмірів земельних масивів для ефективного ведення сільськогосподарського виробництва, стають формою реалізації права власності фізичних і юридичних осіб – власників земельних ділянок та селян – власників земельних часток (паїв), відіграють роль важливого елемента їхнього соціального захисту [141, С. 310]. Удосконалення земельно-орендних відносин має бути спрямоване на розвиток ринкових відносин в аграрній сфері економіки, повну реалізацію громадянами своїх речових прав в площинці розпорядження земельною власністю, що в поєднанні з механізмом економічного стимулювання виробників сільгосппродукції сприятиме прискоренню реформування сільського господарства.

Наявність значної кількості незадоволених власників землі та збиткових сільськогосподарських систем свідчить про недосконалість діючого економічного механізму орендних відносин. Необхідність дослідження проблеми вдосконалення оренди землі обумовлена й тим, що механізми управління та планування, методи господарювання, фінансування, кредитування, ціноутворення наразі не відповідають сучасним ринковим вимогам. Для сільського господарства ця проблема набуває особливого значення, оскільки в більшості сільськогосподарських підприємств не тільки не нагромаджується обіговий капітал, а й не відшкодовуються витрати на товарне виробництво [8, С. 56].

Сьогодні оренда землі відіграє значущу роль у системі земельних відносин, оскільки вона є найбільш ефективним механізмом на шляху становлення нових

агроформувань та швидкої їх адаптації до умов ринкової економіки [43, С. 96]. Світовий досвід засвідчує, що саме орендне землекористування всебічно сприяє становленню та розвитку підприємницької діяльності у сільському господарстві. Визнаючи нестабільність економічної ситуації в агропромисловому комплексі як України, так і Сумської області, можна стверджувати, що земельна оренда є однією із найефективніших господарсько-правових форм використання земельних ресурсів. Так, законодавче впровадження оренди землі відіграло позитивну роль у сільськогосподарському виробництві, й особливо під час утворення фермерських господарств та інших організаційно-правових форм господарювання. Динаміку укладання договорів оренди та площі орендованих земель в Сумській області представлено на рис. 2.1.

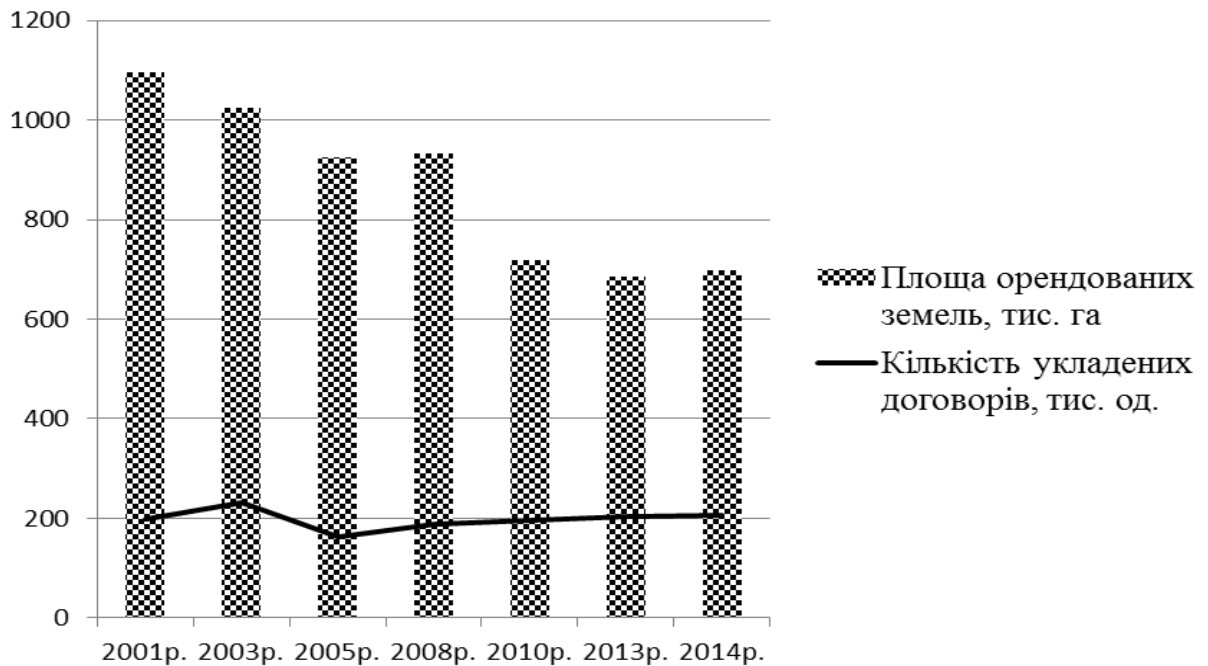


Рис. 2.1. Розвиток орендних відносин в Сумській області за 2001-2014 роки
 Інформаційне джерело: статистичні дані Головного управління Держземагентства у Сумській області

З 2001 по 2014 роки кількість укладених договорів оренди землі в цілому по області суттєво не змінилася, проте площа угідь, що надаються в оренду, значно скоротилася. Розміри орендованих земельних угідь в різних адміністративних районах Сумської області значно відрізняються. Загальну характеристику розмірів орендованих земель сільськогосподарського призначення в розрізі окремих районів

Сумської області та загальну площу земельних ділянок і земельних часток (паїв), взятих в оренду, представлено на рис. 2.2.



Рис. 2.2. Землекористування адміністративних районів Сумської області

Інформаційне джерело: розраховано за статистичними даними Головного управління Держземагентства у Сумській області станом на 01.01.2014 р.

Проведені дослідження свідчать про пріоритетність орендних земельних відносин в товарному сільськогосподарському виробництві Сумської області (рис. 2.2). Найбільша площа сільськогосподарських угідь орендується в Сумському районі (74,6%), відносно менша частка спостерігається в Краснопільському (66,5%), Недригайлівському (65,3%) і Охтирському (65,2%) районах. Найменше сільгоспугідь орендується в Ямпільському районі, де частка орендованих сільськогосподарських угідь складає лише 44,8%.

В більшості районів області площа орендованих сільськогосподарських угідь (в т.ч. ріллі) складає досить значну частку: від 50% до 70%. Слід відзначити, що саме за рахунок розвитку орендних відносин і збереглися старі господарства, і сформувалися нові. Саме тому, як справедливо відмічає дослідник І. Кириленко, задля створення

конкурентоспроможних сільськогосподарських підприємств їх приватні власники в найближчій перспективі будуть більшою мірою зацікавлені в розвитку ринку оренди землі, аніж в її придбанні [66, С. 45]. Проведені дослідження показали, що кількість укладених договорів з оренди земельних угідь громадянами – власниками земельних часток (паїв) по Сумській області з 2001 по 2014 роки зростає на 9,0 тис. од. або на 4,6%, дані про що наведено в табл. 2.1.

Таблиця 2.1

Кількість укладених договорів оренди громадянами – власниками земельних часток (паїв) по Сумській області

Показники	2001 р.	2003 р.	2005 р.	2010 р.	2014 р.	Відхилення 2014 р. від 2001 р.	
						од.	%
Всього укладено договорів оренди, тис. од.	197,5	231,9	161,7	196,7	206,5	9,0	104,5
в т.ч. з господарствами, де отримано земельний (пай)	161,7	167	130,5	82,4	74,1	-87,6	45,8
з фермерськими господарствами	19,3	23,2	8,0	17,8	18,0	-1,3	93,3
з іншими суб'єктами	16,5	41,7	23,2	96,5	114,4	97,9	в 7 разів

Інформаційне джерело: розраховано за статистичними даними Головного управління Держземагентства у Сумській області

Слід зазначити, що за останні роки спостерігається чітка тенденція щодо збільшення кількості укладених договорів з іншими суб'єктами господарювання. Так, їх кількість в 2014 році склала 114,4 тис. од., що більше рівня 2001 року майже в 7 разів. В свою чергу стрімко скорочуються обсяги укладених договорів оренди власниками земельних паїв з господарствами, в яких вони їх отримали. За 2001-2014 роки їх кількість зменшилась на 87,6 тис. од. або на 54,2%. Обсяг укладених громадянами договорів оренди з фермерськими господарствами в 2001 році складав 19,3 тис. од., а в 2014 році він становив 17,8 тис. од., тобто на 1,3 тис. од. або 6,7% менше.

Щодо розміру річної орендної плати за земельні ділянки та земельні частки (паї), то основою для її встановлення, зазвичай, слугують не науково обґрунтовані

рекомендації, а звична на місцевому ринку оренди (така, як для сусіда) платня. Через відсутність щільної конкуренції серед орендарів землі та при перевищенні пропозиції землі над її попитом, за орендовані угіддя по районах Сумської області встановлюються доволі низькі середньорічні орендні ставки: згідно до рис. 2.3 від 229,0 до 609,0 грн. за 1 га сільгоспугідь в 2014 році.

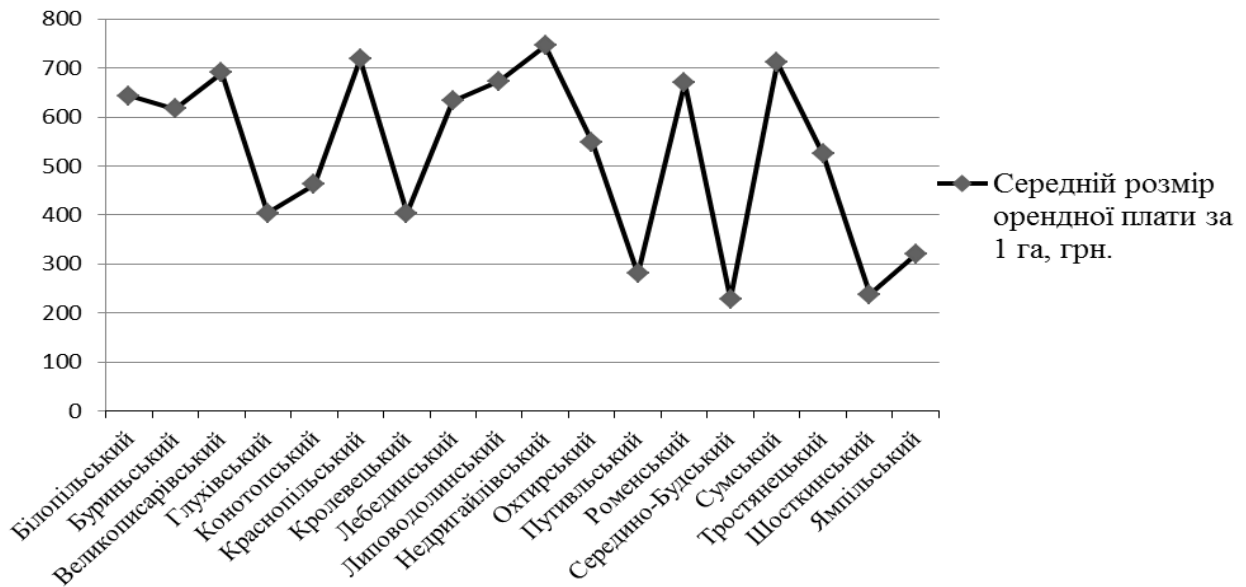


Рис. 2.3. Середній розмір орендної плати за сільськогосподарські угіддя в Сумській області в 2014 році

Інформаційне джерело: розраховано за статистичними даними Головного управління Держземагентства у Сумській області

Одним із ключових регулятивних інструментів земельних відносин є грошова оцінка приватних сільськогосподарських угідь. Важливою функцією цієї грошової оцінки земель є відображення величини ресурсного потенціалу підприємства, що їх використовує. Вартість сільгоспугідь має враховуватися в статутному фонді підприємства. Збільшення статутного фонду призводить до збільшення власного капіталу сільгосппідприємства, а отже до поліпшення показників його фінансової стабільності. Це, як зауважує дослідник В.Г. Галанець, впливатиме на ставлення до підприємства як з боку кредиторів, так і його потенційних інвесторів. Питання визначення ринкової (реальної) ціни сільгоспугідь є досить складним. Зокрема, пропонується встановлювати мінімальну вартість сільськогосподарських угідь на певному рівні від її грошової оцінки, що не суперечить принципам регульованої

ринкової економіки, адже державне регулювання цін на окремі товари в той або інший спосіб є поширеною практикою [30, С. 112-115], [39, С. 168].

Взагалі, на основі нормативної грошової оцінки землі визначається розмір фіксованого сільськогосподарського податку, мінімальний розмір плати за оренду земель державної та комунальної власності. Отже, нормативна грошова оцінка впливає на фінансовий результат діяльності сільськогосподарської структури. З цього приводу українськими вченими розробляється ідея включення «вартісного ресурсу сільгоспугідь до складу економічної субстанції». Таке передбачатиме не лише врахування нормативної вартості земельних ресурсів в ресурсний потенціал сільськогосподарських товаровиробників, а включення вартості цього земельного потенціалу в собівартість продукції підприємств сільського господарства. Серед активних прибічників означеної ідеї можна виділити академіка П.Т. Саблука [141, С. 4], за підрахунками якого через не включення вартості земельно-ресурсного потенціалу товаровиробників до сукупної вартості використаних на виробництво ресурсів сільське господарство щорічно недоотримує 10-15 млрд. грн. сукупних доходів, або щонайменше 3000 грн. з 1 га сільськогосподарських угідь. Динаміку змін нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в розрізі районів Сумської області подано на рис. 2.4.

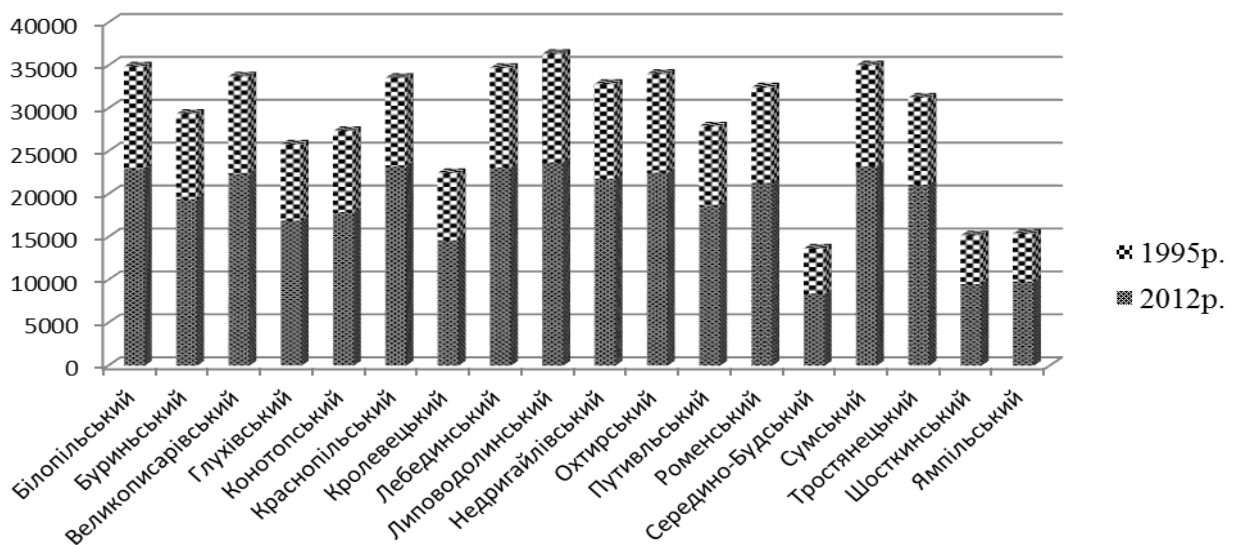


Рис. 2.4. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення в Сумській області

Інформаційне джерело: розраховано за статистичними даними Головного управління Держгемагентства у Сумській області

Наведені на рис. 2.4 дані свідчать, що за 1995-2012 роки розмір нормативної грошової оцінки сільгоспугідь в цілому по Сумській області збільшився на 164894 грн. Слід відмітити, що в Липоводолинському та Сумському районах нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь має найбільший розмір, що складає 23700 грн. та 23200 грн. відповідно. Найнижчий рівень нормативної грошової оцінки простежується по таких північних районах як Середино-Будський (8400 грн.), Шосткінський (9500 грн.) та Ямпільський (9800 грн.).

Орендна плата є обов'язковою винагородою, яку одержує землевласник за володіння і користування його приватними земельними ділянками, незалежно від реальних результатів господарської діяльності орендаря. Розміри орендної плати за земельні ділянки в сільгоспідприємствах за природно-кліматичними зонами Сумської області наведено в табл. 2.2.

Таблиця 2.2

Показники земельно-орендних відносин в сільськогосподарських підприємствах за природно-кліматичними зонами Сумської області (станом на 01.01.2014 року)

Показники	Зони		По області
	Лісостеп	Полісся	
Кількість господарств в групі, <i>од.</i>	250	91	341
Термін договорів оренди, <i>роки</i>	10	9	8,5
Середній розмір ставки орендної плати, %	3,1	2,7	2,9
Орендна плата на 1 га ріллі, <i>грн.</i> : середня величина	664,29	363,15	609,0
мінімальна	469,2	242,8	242,8
максимальна	772,0	526,6	772,0
співвідношення показників	1:1,6	1:2	1:3
Припадає на одне господарство, <i>тис. га</i> : сільськогосподарських угідь	10,13	4,75	8,63
ріллі	7,44	2,32	6,02
Припадає ріллі на 1 середньооблікового працівника, <i>тис. га</i>	0,09	0,1	0,09
Рівень рентабельності (збитковості), %	21,2	13,3	28,3

Розрахунки свідчать, що в адміністративних районах розміри орендної плати суттєво коливаються: від 242,8 грн. до 772,0 грн. Виявлена диференціація розміру орендної плати в розрізі окремих сільськогосподарських структур: співвідношення показників мінімальної та максимальної орендної плати в Лісостеповій зоні складає 1:1,6, зоні Полісся 1:2. При цьому виявлено, що значних

коливань розміру орендної плати в розрізі організаційно-правових структур господарювання не спостерігається. Щодо забезпеченості підприємств сільськогосподарськими угіддями та ріллею, то їх найбільша середньозважена площа спостерігається в Лісостеповій зоні (10,13 та 7,44 тис. га). Однак, в розрахунку на 1 середньооблікового працівника найбільша площа ріллі (0,1 тис. га) виявляється в підприємствах Поліської зони. Найбільш ефективно угіддя використовуються на підприємствах Лісостепової зони. Свідченням цьому є рівень рентабельності їхньої сільськогосподарської діяльності, що становить 21,2%. Діяльність сільськогосподарських підприємств зони Полісся є також рентабельною і має рівень рентабельності 13,3%. Середній показник рентабельності в цілому по області свідчить, що сільськогосподарська діяльність є прибутковою.

Як уже визначалося раніше, орендна плата за землю відповідно із Законом України «Про оренду землі» [125] може провадитись у грошовій, натуральній, відробітковій формах, або ж поєднувати їх у певних комбінаціях (рис. 2.5).

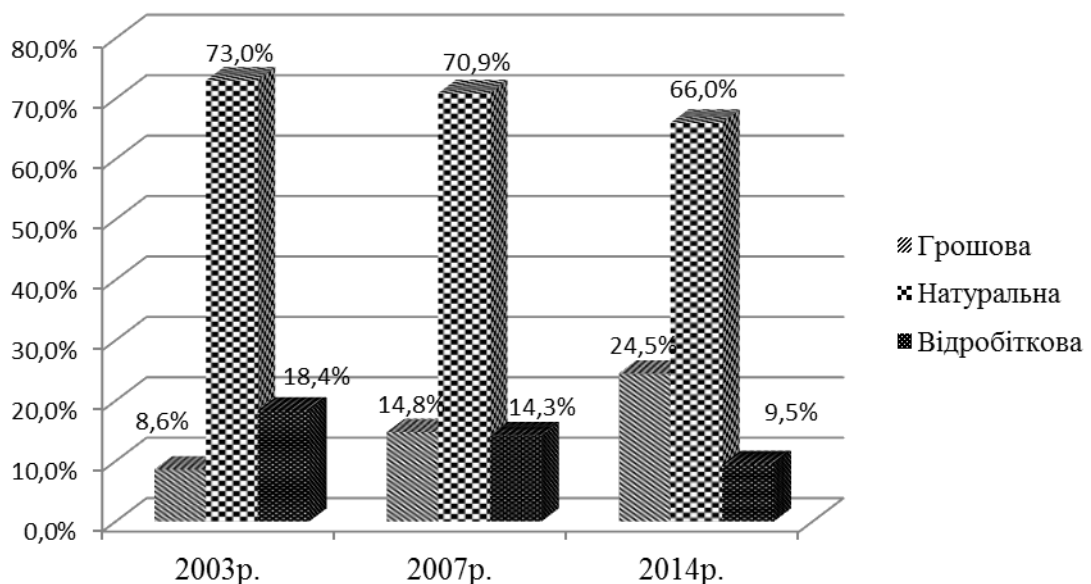


Рис. 2.5. Структура плати за оренду земельних паїв в Сумській області
Інформаційне джерело: статистичні дані Головного управління Держземагентства у Сумській області

Показники рис. 2.5 демонструють, що на даному етапі розвитку земельно-орендних відносин в Сумській області простежується домінування натуральної (товарної) форми провадження орендної плати (66,0%). Обсяги продукції, виданої

власникам земельних ділянок в рахунок орендної плати сільгосппідприємствами Сумської області, представлено на рис. 2.6.

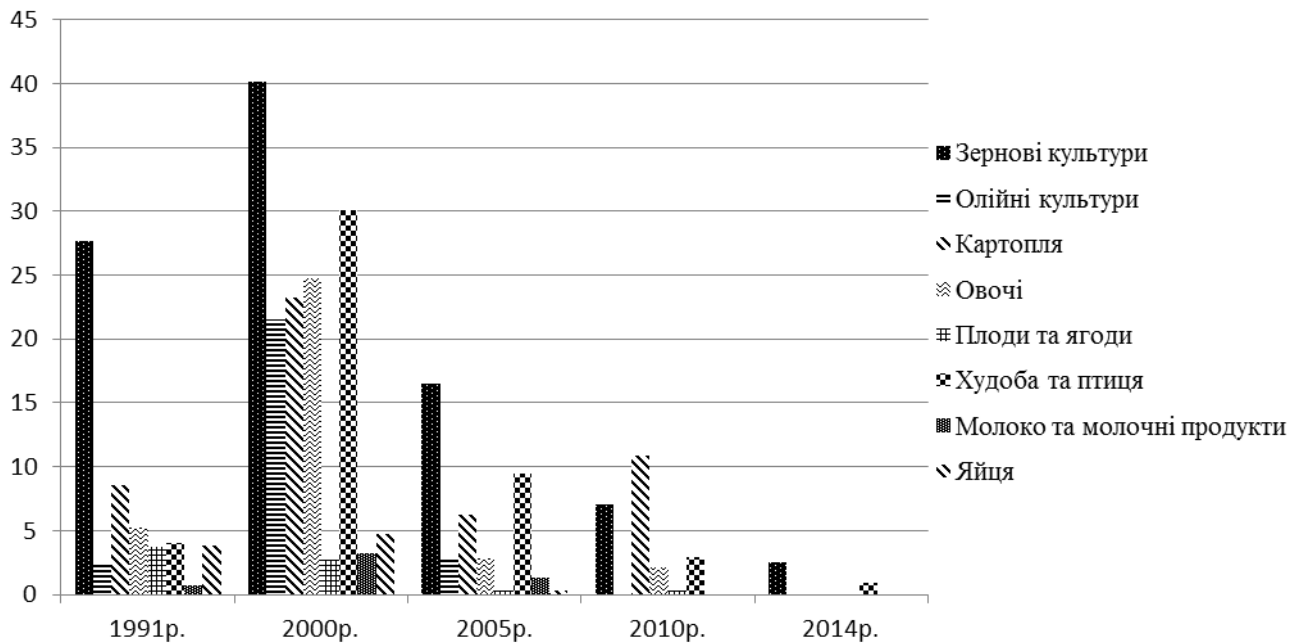


Рис. 2.6. Обсяги продукції сільського господарства, виданої пайовикам в рахунок орендної плати за 1991-2014 роки

Інформаційне джерело: статистичні дані Головного управління статистики у Сумській області

Аналізуючи обсяги продукції, що були видані в рахунок орендної плати, можна зазначити, що в 1991-2000 роках спостерігалось помітне зростання обсягів продукції сільського господарства, яка надавалася в рахунок орендної плати. Якщо в 2000 році сільськогосподарськими підприємствами Сумської області надано продукції рослинництва в рахунок орендної плати на суму 24,2 млн. грн., то вже у 2014 році такої продукції було видано в чотири рази меше на суму 90,0 млн. грн. Стосовно продукції тваринництва, то її обсяги також скорочуються, хоча й не досить суттєво. Так, обсяг продукції тваринництва, виданої пайовикам в рахунок орендної плати, в 2014 році склав 1,3 млн. грн., що меше рівня 2000 року на 0,7 млн. грн.

Важливим моментом в розвитку земельно-орендних відносин є встановлення прийнятних термінів оренди. Перспективною рисою подальшого розвитку оренди сільгоспугідь в Україні є запровадження середньострокової чи-то довгострокової оренди з подальшим переукладанням договору, успадкуванням права чи викупом

ділянок [187, С. 139]. При цьому, короткострокова оренда сільськогосподарських земель ввижається ознакою псевдоринкового типу земельно-орендних відносин, оскільки характеризується нецивілізованим підходом до формування ринкових відносин в аграрному секторі економіки [102, С.171].

Строки дії договорів оренди земельних часток (паїв) сільськогосподарськими підприємствами Сумської області наведено на рис. 2.7.

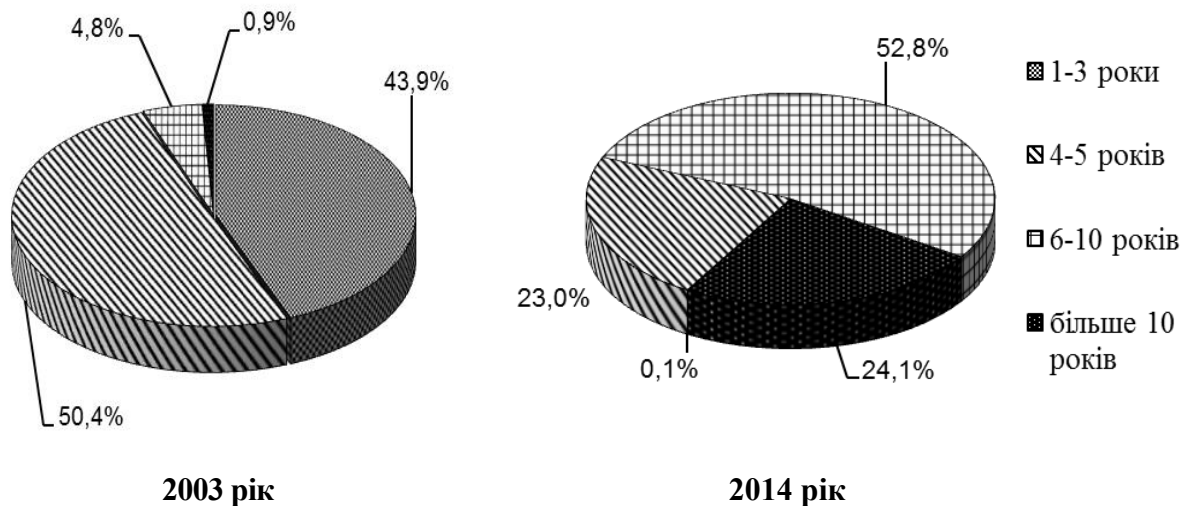


Рис. 2.7. Укладання договорів оренди земельних часток (паїв) сільськогосподарськими підприємствами Сумської області в 2003 і 2014 роках
Інформаційне джерело: статистичні дані Головного управління Держземагентства у Сумській області

Останніми роками в Сумській області спостерігається позитивна динаміка щодо збільшення кількості довгострокових договорів оренди. Так, частка договорів оренди, що укладаються на термін 10 років і більше, в 2014 році склала 24,1%, що більше рівня 2003 року на 43,8 %. В свою чергу, частка договорів, що укладаються на 1-3 роки, значно скоротилась: з 43,9% в 2003 році до 0,1% за 2014 рік. Проте як в 2003, так і в 2014 році найбільшу частку серед укладених договорів оренди займають договори, укладені на термін 6-10 років. В цій площині маємо зазначити, що, на жаль, встановлення розмірів орендної плати та строків дії договорів оренди земельних ділянок відбувається без залучення науково-обґрунтованих підходів. Рішення щодо встановлення означених показників базуються на звичних і однакових для певного регіону значеннях.

Поряд з недовершеністю механізму земельно-орендних відносин, одним із недоліків земельних домовленостей є правова незахищеність землевласників. Так, існуючим законодавством України не передбачена відповідальність орендаря за нехтування договірними зобов'язаннями, неналежне нотаріальне оформлення та порушення умов щодо строків виплати орендної плати. Відсутність конкуренції на ринку земельної оренди і збитковий характер діяльності переважної більшості сільськогосподарських підприємств сприяє встановленню мінімальних розмірів орендної плати. Через це, більшість землевласників не мають іншої альтернативи, крім передачі своєї землі в оренду тому підприємству, де її отримали, і на умовах, які пропонує поточний орендар.

В більшості країн з ринковою економікою пильна увагу надається підтримці сільськогосподарських товаровиробників як основи у забезпеченні продовольчої безпеки. Важливе місце у цьому механізмі належить бюджетному фінансуванню. Підтримка аграрного виробництва передбачає утворення організаційно-правових, соціально-економічних та інших передумов, які б сприяли досягненню фінансової стабільності сільськогосподарських структур, забезпечували галузь необхідними технічними, трудовими, матеріальними, фінансовими ресурсами для розширеного відтворення виробництва [44, С. 3]. Слід відзначити, що доцільність підтримки сільськогосподарського виробництва у цих країнах прописана на законодавчому рівні з конкретно встановленими умовами та нормативами фінансової бюджетної допомоги сільськогосподарським підприємствам. В нашій країні донині більшість сільськогосподарських підприємств і на сьогодні залишається без довгострокових інвестицій з боку держави.

Фінансова підтримка з державного бюджету України сільськогосподарських товаровиробників здійснюється за бюджетними програмами, що охоплюють такі напрямки діяльності сільгосппідприємств як надання безвідсоткових кредитів фермерським господарствам, здешевлення банківських кредитів та страхових премій, надання допомоги у придбанні сільськогосподарської техніки. Найбільшу частку у видатках загального фонду підтримки сільського господарства за кошт державного бюджету складають інвестиції сільгоспвиробникам у вирощування

продукції рослинництва та розвиток тваринництва. Обсяги основних напрямів державної фінансової підтримки сільськогосподарських підприємств Сумської області представлено в табл. 2.3.

Таблиця 2.3

Державна підтримка сільськогосподарських підприємств Сумської області
в 2005-2014 роках, тис. грн.

Програми та напрямки фінансування	2005 р.	2007 р.	2010 р.	2012 р.	2014р.	Відхилення 2014 р. від 2005 р.
Підтримка виробництва озимих зернових культур	-	15883,6	-	694,4	-	-
Підтримка виробництва ярих зернових та зернобобових культур	-	7611,3	-	-	-	-
Підтримка виробництва цукрових буряків (фабричних) та льону-довгунця	-	-	7005,6	-	-	-
Селекція в рослинництві	3072,5	2529,8	1370,2	-	-	-3072,5
Закладання нових садів та ягідників	867,0	860,0	-	-	-	-867,0
Разом	3939,5	26884,7	8375,8	694,4	-	-3939,5

Інформаційне джерело: розраховано за статистичними даними Головного управління статистики у Сумській області

Обсяги державної підтримки сільськогосподарських підприємств Сумської області є несуттєвими, і в своїй більшості стосуються підтримки виробництва продукції рослинництва за рахунок відшкодувань податку на додану вартість. Зокрема, в 2014 році в Сумській області не було виділено взагалі ніяких коштів на підтримку сільськогосподарських підприємств. Зазначимо, що найбільшою була підтримка сільськогосподарського виробництва в 2007 році, коли її обсяг склав 26884 тис. грн. Однак, вже в 2009 році розміри державних інвестицій зменшилися майже в 24 рази, що, в свою чергу, відбулося через світову економічну кризу.

Вкрай важливим залишається питання достатнього фінансування заходів з охорони та раціонального використання земельних ресурсів області. За чинним законодавством основним джерелом у даній справі мають бути надходження від сплати податків за земельні угіддя, проте ці кошти спрямовуються на погашення бюджетних боргів та інші цілі, не пов'язані з вирішенням земельно-екологічних

проблем. Загальні витрати на охорону навколишнього природного середовища та відтворення продуктивних якостей земель приведено в табл. 2.4.

Таблиця 2.4

Загальні витрати на охорону навколишнього природного середовища
в Сумській області

Показники	2006 р.	2008 р.	2010 р.	2012 р.	2014р.	Відхилення 2014р. від 2006 р., %
Капітальні інвестиції, тис. грн.	10985,3	19812,2	15361,8	14924,6	14846,2	135,14
Поточні витрати, тис. грн.	67969,9	120340,4	148839,1	191638,0	176637,6	в 2,6 рази
Частка витрат на охорону навколишнього природного середовища за рахунок коштів Держбюджету, % в т.ч. капітальних Інвестицій	21,8	34,5	20,2	2,4	0,0	-
поточних витрат	3,5	2,3	1,8	2,2	1,8	51,42
Всього витрат на охорону навколишнього природного середовища, тис. грн.	78955,2	140152,6	164200,9	206562,6	191483,8	в 2,4 рази

Інформаційне джерело: розраховано за статистичними даними Головного управління статистики у Сумській області

В 2014 році загальна сума витрат на охорону навколишнього природного середовища склала 191483,8 тис. грн., в тому числі із державного бюджету 0,0% та 1,8% власних коштів підприємств. Якщо в 2006 році поточні витрати щодо охорони навколишнього природного середовища склали 67969,9 тис. грн., то в 2014 році ці витрати дорівнювали 176637,6 тис. грн., тобто зросли майже втричі. Обсяг капітальних інвестицій в 2014 році порівняно з 2006 роком зріс на 35,14%, однак в порівнянні з 2008 роком вони скоротились на 4966,0 тис. грн. або на 25,07%.

Таким чином, згідно з результатами дослідження сучасного стану земельно-орендних відносин на прикладі сільськогосподарських підприємств Сумської області, можна стверджувати, що в умовах ринкової нестабільності довгострокова оренда сільгоспугідь збільшує можливості товаровиробників розширювати виробництво сільськогосподарської продукції. По Сумській області в 2014 році

загальна сума нарахованої орендної плати складає 416,8 млн. грн. Середній річний розмір орендної плати за землю дорівнював 609 грн. за 1 га сільгоспугідь. Середня нормативна вартість ріллі на Сумщині становить 19,6 тис. грн. Площа переданих в оренду земель сільськогосподарського призначення складає 684,7 тис. га. Наведені цифри обумовлюють утворення сприятливих умов для розвитку та ефективного ведення сільськогосподарського товарного виробництва, відтворення і охорони земельних ресурсів за рахунок застосування новітніх технологій землеробства.

2.2. Аналіз впливу еколого-економічних показників землеробства на формування земельно-орендних домовленостей

Проблема ефективного використання сільськогосподарських угідь завжди була актуальною, оскільки саме земля є основою товарного сільгоспвиробництва. Якщо в несільськогосподарській сфері землі відводиться другорядна функція, то в сільському господарстві вона завжди виступає головним і незамінним засобом виробництва. Адже земельні ресурси, за використання яких формується близько 95% обсягу продовольчого фонду та 2/3 фонду товарів споживання, є первинним чинником виробництва та фундаментом економіки [141, С. 213]. Тому, наскільки рентабельно використовуватимуться земельні ресурси, настільки й зростатимуть темпи економічного розвитку держави. Дослідники констатують, що підвищення ефективності використання земель сільськогосподарськими підприємствами має забезпечуватися при комплексному підході з урахуванням як економічних, так і природних чинників, об'єднуючи їх з метою досягнення найвищих результатів. Отже, в наявних умовах світової кризи збільшення виробництва сільгосппродукції можливе лише за рахунок якісного підвищення еколого-економічної ефективності використання та відтворення земельних ресурсів, інтенсифікації продуктивності праці, поліпшення технічної бази тощо.

Високопродуктивні сільськогосподарські угіддя є основою національного багатства України. Динаміку виробництва валової сільгосппродукції структурами Сумської області представлено у вигляді тренду на рис. 2.8.

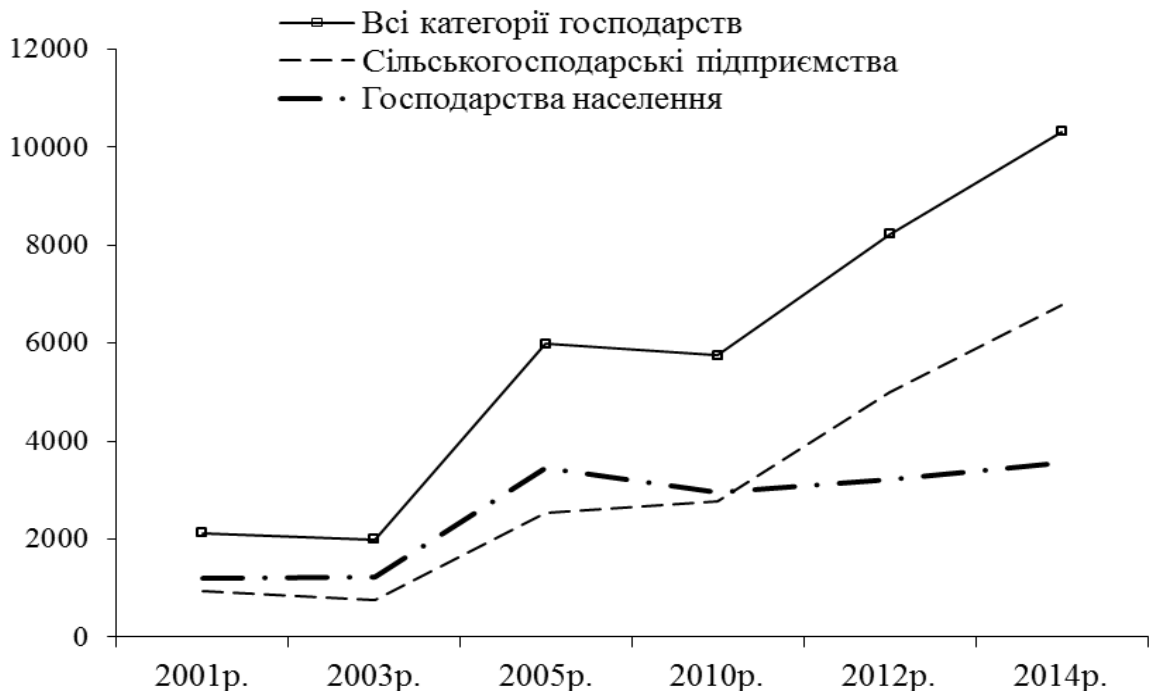


Рис. 2.8. Тренд виробництва валової продукції сільськогосподарства по категоріях господарств Сумської області (у постійних цінах 2010 р.)

Інформаційне джерело: складено за статистичними даними Головного управління статистики у Сумській області

Проведені дослідження дозволяють простежити, що на протязі 2001-2014 років спостерігалось зростання обсягів виробництва валової продукції сільськогосподарства підприємствами Сумщини по всіх категоріях господарств на 8191,4 тис. грн. чи майже в 5 разів. Стосовно обсягів валової продукції, яку виробили сільськогосподарські підприємства, то спостерігається чітка позитивна тенденція до збільшення показників: з 936,8 тис. грн. в 2001 році до 5833,8 тис. грн. в 2014 році. По господарствах населення за цей самий період обсяги валової продукції збільшилися майже в 3 рази.

Аналізуючи виробництво сільгосппродукції за категоріями виробників, маємо зазначити, що в Сумській області з 2000 року по 2014 рік зростає питома вага виробництва валової продукції сільськогосподарськими підприємствами по відношенню до господарств населення (рис. 2.9).

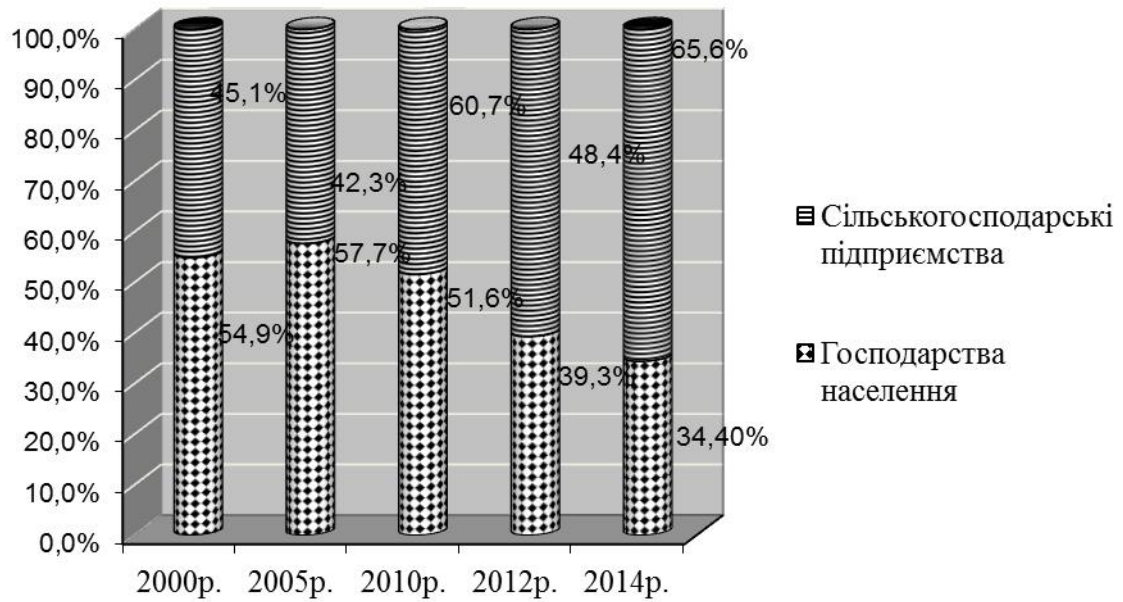


Рис. 2.9. Виробництво валової продукції сільського господарства за категоріями господарств у Сумській області

Інформаційне джерело: складено за статистичними даними Головного управління статистики у Сумській області

Питома вага виробництва продукції сільгосппідприємствами за 2000 рік склала – 45,1%, за 2014 рік – 20,5% (рис. 2.9). Питома вага господарств населення у 2014 році складала 34,3%, що стало наслідком перерозподілу площ сільгоспугідь за досліджуваній період по всіх формах господарств Сумської області. Означені зміни у розподілі земель сільгосппризначення призвели, в свою чергу, до змін в структурі посівних площ основних сільськогосподарських культур (рис. 2.10).

Аналіз динаміки посівних площ свідчить, що у порівнянні з 2000 роком в 2014 році значно зросли площі посіву технічних культур на 184,4%. Значно менше зросли площі посіву зернових культур на 15,4%. Щодо картоплі та овоче-баштанних культур, то тут спостерігається скорочення посівних площ на 20,5% , що стало наслідком зростання витрат на вирощування цих культур. Зменшення висіву кормових культур за 2000-2014 роки на 731% головним чином зумовлене суттєвим скороченням поголів'я тварин, що є характерним не лише для Сумської області, а й для України у цілому. До того ж, на сьогодні незначна кількість сільгосппідприємств має в своєму розпорядженні природні кормові угіддя, що, беззаперечно, є негативним явищем.

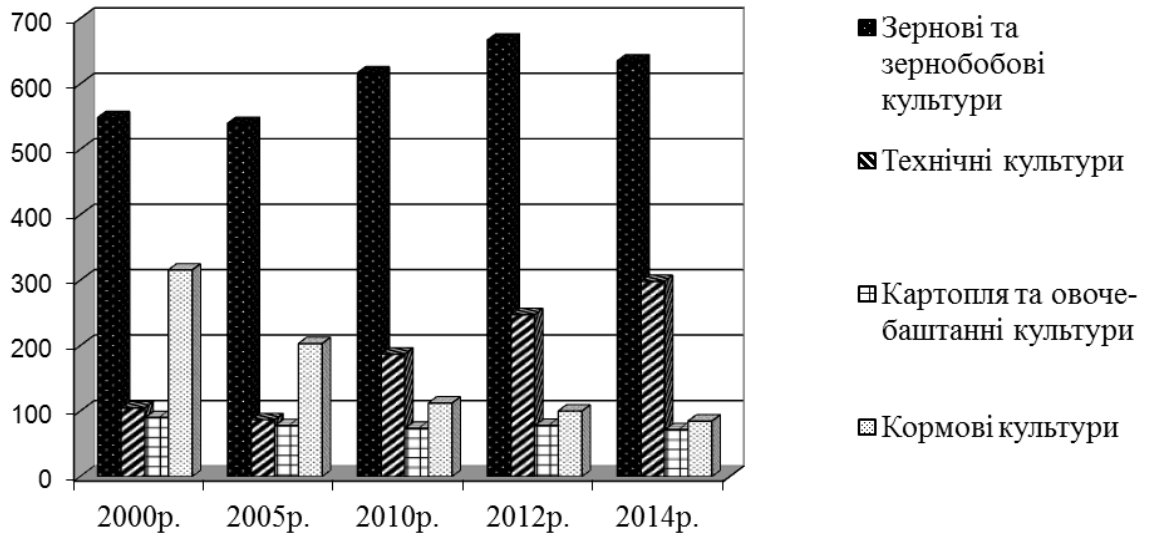


Рис. 2.10. Динаміка посівних площ основних сільськогосподарських культур по господарствах Сумської області

Інформаційне джерело: складено за статистичними даними Головного управління статистики у Сумській області

Добре відомо, що ефективність використання сільськогосподарських угідь характеризується системою натуральних і вартісних показників. До натуральних показників належать урожайність сільськогосподарських культур та виробництво окремих товарних видів сільськогосподарської продукції в розрахунку на 100 га сільськогосподарських або інших видів земельних угідь (молока, м'яса всіх видів, яловичини, вовни – на 100 га сільгоспугідь; продуктів рослинництва, а так само свинини – на 100 га ріллі; продукції птахівництва – на 100 га усіх площ посіву зернових культур). До вартісних показників відносять вартість валової і товарної продукції, валовий і чистий дохід та прибуток у розрахунку на 1 га сільгоспугідь. Урожайність є найбільш поширеним натуральним показником, який дає уявлення про обсяги поточного врожаю, що отримують з 1га і характеризує ефективність використання регіональних сільськогосподарських угідь. Динаміку урожайності основних сільськогосподарських культур по усіх категоріях господарств Сумської області надано на рис. 2.11.

Зазначимо, що протягом 2000-2014 років відбувалося зростання урожайності основних сільськогосподарських культур (рис. 2.11). Так, найбільше зростання урожайності спостерігалось по цукровому буряку та картоплі: 266 ц/га та 102,3 ц/га відповідно. Відносно урожайності зернових та зернобобових культур,

овочей та соняшнику, то за цими культурами у досліджуваний період вона також підвищилась: на 44,0 ц/га, 77,7 ц/га та 14,4 ц/га відповідно.

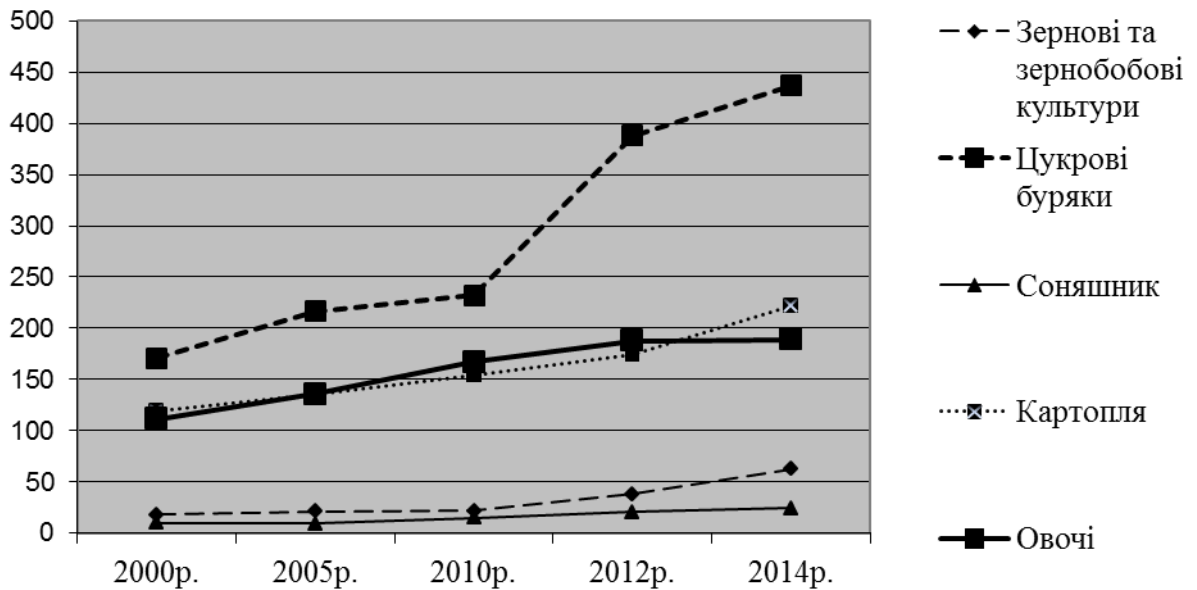


Рис 2.11. Динаміка урожайності основних сільськогосподарських культур по усіх категоріях господарств Сумської області

Інформаційне джерело: складено за статистичними даними Головного управління статистики у Сумській області

Динаміку ефективності залучення земельних угідь сільгосппідприємствами Сумської області за останні роки представлено в табл. 2.5.

Дослідження показали, що за останні роки виробництво сільгосппродукції в розрахунку на 100 га угідь підприємствами області збільшилось на 133,3 тис. грн. Що стосується галузі тваринництва, то тут спостерігається скорочення обсягів виробництва на 33,6 тис. грн. або на 21,83%. Поряд з цим, в галузі рослинництва виробництво продукції зросло на 166,9 тис. грн. або на 84,7%. Головним чином це відбулося завдячуючи збільшенню площ посівних угідь та урожайності основних сільськогосподарських культур.

Поряд з цим відбувається скорочення посівних площ під цукровим буряком та картоплею, що за досліджуваний період складало 15,4 тис. га та 1,2 тис. га відповідно. Посівні площі зернобобових культур та соняшнику, навпаки, щорічно зростали, що стало логічним наслідком зміни виробничого напрямку більшості сільськогосподарських підприємств регіону через досить високу рентабельність

даних культур. Відмітимо, що протягом досліджуваного періоду по всіх основним сільгоспкультурах спостерігалось збільшення рівня урожайності.

Таблиця 2.5

Динаміка ефективності використання земельних ресурсів
сільськогосподарськими підприємствами Сумської області

Показники	2005р.	2009р.	2011р.	2012р.	2014р.	2014р. до 2005р., (+,-)
Площа с.-г. угідь, тис. га	1705,2	1701,6	1740,1	1698,6	1698,5	-6,7
Посівна площа, тис. га:	907,9	981,3	1059,3	1092,8	1090,1	182,2
зернові культури	539,7	654,6	670,3	667	635,1	95,4
цукровий буряк	29,8	8,6	21,4	14,4	1,8	-28,0
соняшник	29	60,3	117,1	136,1	175,6	146,6
картопля	67,6	63,8	66,3	66,4	59,9	-7,7
овочі	10,3	9,4	10,1	10,4	10,2	-0,1
Урожайність, ц/га:						
зернові культури	21,2	30,6	38,3	40,5	62,2	41,0
цукровий буряк	216	389	388	415	437	221,0
соняшник	9,5	16,1	20,4	21,6	24,1	14,6
картопля	136	155	174	170	222	86,0
овочі	136	204	188	178	189	53,0
Виробництво валової продукції сільського господарства в розрахунку на 100 га с.-г. угідь	351,05	376,01	451,7	484,387	607,79	256,7
в т.ч.:						
продукції рослинництва	197,09	261,56	339,66	364,029	748,87	551,8
продукції тваринництва	153,96	114,45	112,05	120,358	123,46	-30,5
Рівень рентабельності сільськогосподарської продукції, %						
зернові культури	1,4	-8,4	14,2	19,2	37,8	36,4
цукровий буряк	-5,3	19,3	21,1	10,1	17,5	22,8
соняшник	9,9	14,5	35,2	53,3	39,5	29,6
картопля	10,4	37,4	-24,9	-28,5	13,1	2,7
овочі	32	-18,6	53	-6,7	13,8	-18,2

Інформаційне джерело: розраховано за статистичними даними Головного управління статистики у Сумській області

Аналіз рівнів рентабельності виробництва сільськогосподарських культур свідчить про досить ефективне використання земельних ресурсів у Сумській області. Збільшення рівня рентабельності простежувалося при виробництві

зернових культур, соняшнику та цукрового буряку та картоплі, що за 2005-2014 роки склало: 36,4 п.в., 29,6 п.в., 22,8 п.в. та 2,7 п.в. відповідно (табл. 2.5). Суттєве зниження рівня рентабельності спостерігалось по овочам в 2014 році, щ склало 18,2 п.в. Однак незважаючи на це, можна зробити висновок, що виробництво сільськогосподарської продукції в Сумській області залишається прибутковим.

В ринкових умовах розвитку земельних відносин раціональне використання сільгоспземель є головною передумовою підвищення ефективності виробництва в сільському господарстві та створення конкурентоспроможної продукції. З цього приводу є доречним розгляд показників землемісткості та землеємності продукції, розроблених В.В. Тарасовою [166, С. 103]. Означені показники характеризують відношення між площею землі і одержаним врожаєм, однак за формою вираження землемісткість має абсолютну форму вираження ($га/т$), а землеємність – відносну (*частку*). Для всієї сукупності землеємність завжди складає 1,0. У тому випадку, коли землеємність менша за 1,0, можна констатувати раціональне, а якщо більше за 1,0 – нераціональне використання земельних ресурсів. Показник землемісткості використовується для оцінки рівня використання земельних ресурсів в різних галузях рослинництва і свідчить про розмір площі землі, що припадає на одиницю кожного виду продукції, яка вироблена в сільськогосподарському підприємстві. В свою чергу, показник землеємності характеризує відсоткову частку сільгоспугідь, що припадають на 1% виробленої продукції (табл. 2.6).

Зазначимо, що для сільгосппідприємств Сумської області землеекономним є виробництво таких сільськогосподарських культур як цукрові буряки, овочі та картопля, рівні землемісткості яких є найнижчими і в 2014 році склали 0,02 га/т, 0,05 га/т та 0,05 га/т відповідно. Достатньо високий рівень землемісткості спостерігається по виробництву зернових культур, однак за 2000-2014 роки намітилася позитивна тенденція до його скорочення.

Доцільно зазначити, що у 2014 році найвищою землемісткістю (0,41 га/т) характеризувалося виробництво соняшнику, хоча у порівнянні із попередніми роками (1,03 га/т у 2000 році) цей показник суттєво зменшився, що робить даний вид сільгосппродукції конкурентоспроможним на світовому ринку та дозволяє

сільськогосподарським підприємствам отримувати достатні прибутки від його вирощування.

Таблиця 2.6

Показники землемісткості та землеємності сільськогосподарської продукції по підприємствах Сумської області

	2000р.	2005р.	2009р.	2012р.	2014р.	2014р. до 2000р., (+,-)
Валовий збір, тис. т						
Зернові культури	967,6	1119,2	2005	2667,8	3940,6	2973
Цукрові буряки	772,8	644,3	333,1	591,9	77,1	-695,7
Соняшник	40,2	27,4	97,4	290,7	423,8	383,6
Картопля	927,4	917,3	987,2	1128,6	1326,4	399
Овочі	137,7	139,8	191	185,3	194,3	56,6
Зібрана площа, тис. га						
Зернові культури	533,2	527,8	654,6	658	634	100,8
Цукрові буряки	45,3	29,8	8,6	14,3	1,8	-43,5
Соняшник	41,6	28,9	60,3	134,5	175,5	133,9
Картопля	77,5	67,6	63,8	66,4	59,9	-17,6
Овочі	12,4	10,3	9,4	10,4	10,3	-2,1
Землемісткість, га/т						
Зернові культури	0,55	0,47	0,33	0,25	0,16	-0,39
Цукрові буряки	0,06	0,05	0,03	0,02	0,02	-0,04
Соняшник	1,03	1,05	0,62	0,46	0,41	-0,62
Картопля	0,08	0,07	0,06	0,06	0,05	-0,03
Овочі	0,09	0,07	0,05	0,06	0,05	-0,04
Землеємність, %						
Зернові культури	2,21	2,02	1,48	1,36	1,34	-0,87
Цукрові буряки	0,23	0,2	0,12	0,13	0,13	-0,1
Соняшник	4,15	4,52	2,81	2,55	2,43	-1,72
Картопля	0,33	0,32	0,29	0,32	0,22	-0,11
Овочі	0,36	0,32	0,22	0,31	0,28	-0,08

Інформаційне джерело: розраховано за статистичними даними Головного управління статистики у Сумській області

Загальні тенденції та напрями змін землемісткості в кожній галузі сільгоспвиробництва за весь досліджуваний період представлені на рис. 2.12. Щодо показника землеємності, то слід відмітити, що лише за вирощування цукрових буряків, овочів та картоплі простежується раціональне використання земельних ресурсів, про що свідчать показники землеємності 0,13, 0,22 та 0,28 відповідно. Що ж стосується виробництва зернових культур і соняшнику, то при виробництві означених культур сільськогосподарські угіддя використовуються

нерационально, оскільки показник рівня землеємності значно перевищує норму і складає 1,34 та 2,43 відповідно.

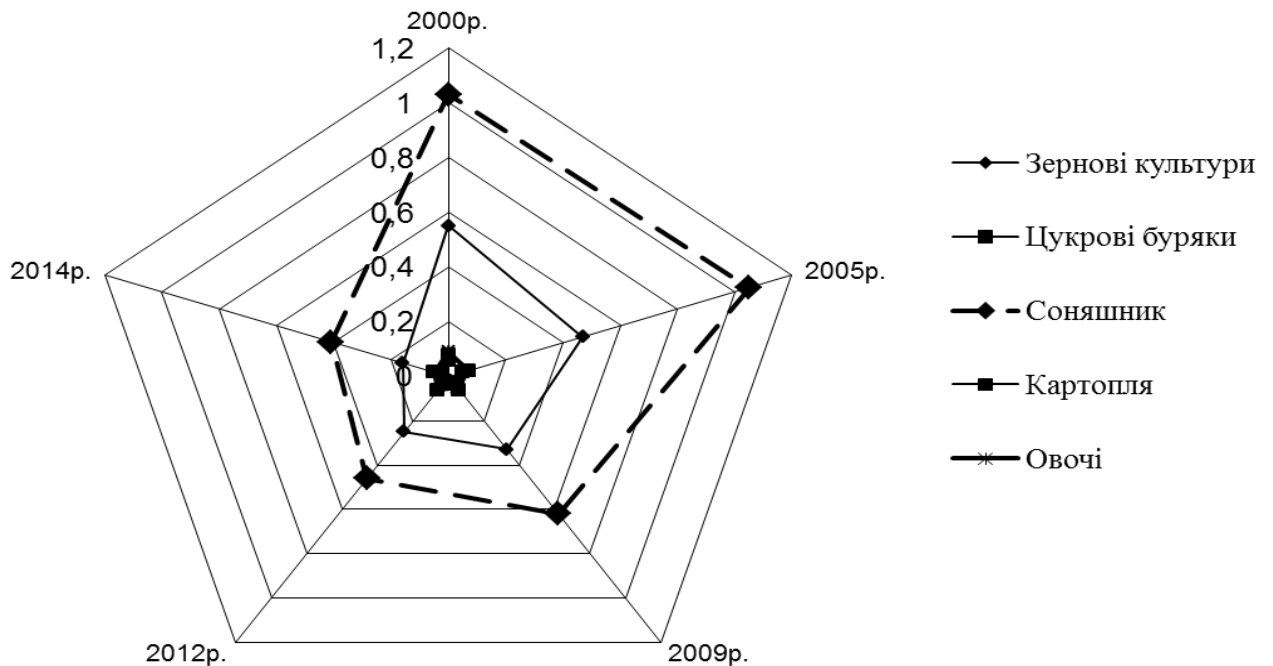


Рис 2.12. Динаміка землемісткості вирощування сільськогосподарської продукції на підприємствах Сумської області

Інформаційне джерело: розраховано за статистичними даними Головного управління статистики у Сумській області

Аналізуючи вплив основних показників структури сільськогосподарського виробництва екологічно-природного (площа сільгоспугідь, розораність, ерозія ґрунтів, деградація земель, урожайність основних культур тощо) та економічного (кількість укладених договорів оренди землі, рівень рентабельності, наявність потенційних орендарів, середньозважених строку оренди та орендної плати) характеру на формування земельно-орендних відносин в сільськогосподарських системах у розрізі адміністративних районів Сумської області (табл. 2.7), виникає можливість дослідити взаємозв'язок кінцевого результату господарчої діяльності сільськогосподарських виробників з умовами оренди земель сільгосппризначення через співставлення основних еколого-економічних показників господарювання агропромислових структур.

За допомогою економетричних методів нами проаналізовано вплив факторів еколого-економічної спрямованості на величину річної орендної плати за 1 га

сільськогосподарських угідь в розрізі адміністративних районів Сумської області. Оскільки отримати кількісні значення для всього масиву еколого-економічних факторів неможливо, аналіз проводився в наближенні лінійної регресії для таких факторів:

Таблиця 2.7

Еколого-економічні показники земельно-орендних відносин сільськогосподарських систем в розрізі районів Сумської області в 2014 році

Назва районів	Площа сільськогосподарських угідь, тис. га	Рівень розораності, %	Площа деградованих земель, га	Площа сільськогосподарських угідь в оренді, тис. га	Укладено громадянами договорів оренди, тис. од.	Наявність потенційних орендарів, од.	Рівень рентабельності продукції сільського господарства у сільськогосподарських підприємствах, %
Білопільський	43,1	78,76	12,0	52,3	13,5	24	31,2
Буринський	19,4	76,51	0,3	44,4	14,3	13	43,0
В.Писарівський	33,9	75,0	2,5	28,2	9,8	17	20,1
Глухівський	64,5	70,45	7,6	47,4	12,9	19	19,3
Конотопський	81,8	71,47	0,5	55,8	16,6	34	35,7
Краснопільський	42,1	60,97	21,0	36,6	10,6	20	18,3
Кролевецький	29,7	48,46	13,0	21,7	8,9	17	40,9
Лебединський	46,5	72,4	12,9	59,9	15,1	20	31,4
Липоводолинський	47,8	73,36	11,0	30,0	9,7	15	29,0
Недригайлівський	25,6	74,07	16,4	40,1	13,4	8	20,4
Охтирський	36,6	78,36	15,2	44,4	13,1	19	24,9
Путівльський	33,3	58,71	6,9	23,0	7,8	14	12,7
Роменський	50,7	76,65	15,7	52,6	17,3	20	31,2
Середино-Будський	15,4	34,87	15,5	12,3	3,5	17	94,6
Сумський	87,1	75,05	22,1	75,4	19,2	38	17,0
Тростянецький	27,4	74,25	21,1	27,9	8,5	11	52,9
Шосткінський	25	52,45	15,7	21,8	6,0	16	32,9
Ямпільський	7,2	42,49	13,1	10,4	3,2	8	-17,8

Інформаційне джерело: складено за даними Головного управління статистики у Сумській області та Головного управління Держземагентства у Сумській області

y - орендна плата за 1 га угідь, грн.;

x_1 - кількість укладених договорів оренди, од.;

x_2 - нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, грн.;

x_3 - рівень рентабельності сільськогосподарських систем, %;

x_4 - наявність потенційних орендарів, од.;

x_5 - середній термін оренди, *років*;

x_6 - рівень розораності угідь, %;

x_7 - площа деградованих земель, *га*.

Слід зазначити, що крім включених в рівняння функціональної залежності факторів, на рівень орендної плати впливають багато інших чинників, таких як природно-кліматичні фактори району, місце розташування сільськогосподарських угідь, існуюча законодавчо-нормативна база тощо. Однак, через те, що більшість з показників не мають кількісної ознаки, а по деяких із них одержати інформацію практично неможливо, певні фактори, як уже зазначалося вище, не можуть бути включені у досліджувану модель. Застосовуючи стандартний метод оцінювання параметрів регресійної моделі, за фактом математичних розрахунків отримуємо значення відповідних коефіцієнтів, наведених в табл. 2.8.

Таблиця 2.8

Результати оцінювання параметрів регресійної моделі
 $R = 0,92270843$; $R^2 = 0,85139085$ (Скореговане значення $R^2 = 0,74736445$)
 $F(7,10) = 10,233$; $p < 0,00074$ (Стандартна похибка оцінки: 80,690)

Показники	<i>Бета</i>	Стд. пох. <i>Бета</i>	<i>B</i>	Стд. пох. <i>B</i>	<i>t</i> (8)	<i>p</i> -рів.
			109,5493	174,0019	0,62959	0,543080
Кількість укладених договорів оренди, <i>од.</i>	0,286688	0,319826	0,0112	0,0125	0,89639	0,391115
Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, <i>грн.</i>	0,802117	0,263258	0,0278	0,0091	3,04689	0,012317
Рівень рентабельності сільськогосподарських систем, %	0,204103	0,146696	3,1094	2,2349	1,39133	0,194301
Наявність потенційних орендаторів, <i>од.</i>	-0,158480	0,193528	-3,6354	4,4394	-0,81890	0,431928
Середній термін оренди, <i>років</i>	-0,168375	0,151291	-15,1541	13,6166	-1,11292	0,291781
Рівень розораності угідь, %	-0,154674	0,350002	-2,0352	4,6054	-0,44192	0,667948
Площа деградованих земель, <i>га</i>	0,087417	0,134232	2,3404	3,5938	0,65123	0,529576

Інформаційне джерело – власні дослідження

Умовні позначення: R – коефіцієнт кореляції; R^2 – коефіцієнт детермінації; Скореговане значення R^2 – скорегований коефіцієнт детермінації; F – статистичне значення для F-критерію; p – рівень значущості регресійної моделі; *Стд. пох.* – стандартна помилка оцінювання; *Бета* - оцінка параметрів регресійної моделі для нормалізованих змінних; *Стд. пох. Бета* – стандартні похибки оцінок параметрів регресійної моделі для нормалізованих змінних; *B* – оцінки параметрів регресійної моделі в абсолютному виразі; *Стд. пох. B* – стандартні помилки оцінок параметрів регресійної моделі в абсолютному виразі; t – статистичні значення t -критерію; p -рів. – p -рівень значущості оцінки параметрів регресійної моделі.

Отже, отримана за результатами проведених розрахунків регресійна модель лінійної залежності має наступний вигляд:

$$y = 109,5493 + 0,0112 x_1 + 0,0278 x_2 + 3,1094 x_3 - 3,6354 x_4 - 15,1541 x_5 - 2,0352 x_6 + 2,3404 x_7$$

Представлена регресійна модель складається з семи змінних. Загальний коефіцієнт детермінації на 85,1% пояснює загальну варіацію рівня орендної плати варіацією визначених нами змінних. Результати регресійного аналізу, насамперед, довели, що між рівнем орендної плати та обраними факторними ознаками існує тісний зв'язок: сукупний коефіцієнт множинної кореляції склав 0,9227. Перевірка на істотність доводить наявність не випадкової залежності, а також високий рівень адекватності побудованої тут регресійної моделі (фактичний F-критерій Фішера дорівнює 10,233). Отже, можна визнати, що вірогідність нульової гіпотези менша за 0,00074 і дорівнює 0.

Оскільки показники наведеного вище рівняння регресійної моделі лінійної залежності оцінені в різних одиницях виміру, задля усунення різновимірності використовується коефіцієнт еластичності, який показує, на скільки процентів зміниться результативний показник зі зміною на один процент одного із факторів рівняння регресійної моделі лінійної залежності за умови припущення про те, що усі інші фактори при цьому матимуть фіксоване значення.

Для лінійних залежностей, подібних до наведеного тут рівняння регресійної моделі, коефіцієнт еластичності розраховується за формулою:

$$E_i = a_i \frac{\bar{x}_i}{\bar{y}} \quad (2.1)$$

де: E – коефіцієнт еластичності для i -го фактора;

a_i – коефіцієнт регресії для i -го фактора;

\bar{x}_i – середнє значення i -го фактора;

\bar{y} – середнє значення результативного показника.

В табл. 2.9 приведені коефіцієнти еластичності, які в межах визначеного дослідження регресійної моделі розраховані за формулою 2.1.

Таблиця 2.9

Коефіцієнти еластичності факторів досліджуваної регресійної моделі

Показник	Фактори						
	X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	X ₆	X ₇
Коефіцієнт еластичності	0,239	0,994	-	0,126	0,256	-	0,055

Таким чином, за фіксованого значення усіх інших факторів, зміна одного із досліджуваних факторів на 1,0%, призводить до збільшення орендної плати на: 0,239 % у випадку збільшення кількості укладених договорів оренди; 0,994% за потенційного підвищення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських масивів; 0,126% за обставин зміни кількості потенційних орендаторів земельних ділянок чи-то земельних часток (паїв); 0,256% у разі зростання середньозваженого строку оренди земельних угідь; 0,055% за збільшення площ деградованих земель. Відносно факторів рівня рентабельності господарювання в сільськогосподарських системах та рівня розораності земельних угідь, то, оскільки вони вимірюються у відсотках, значення коефіцієнта еластичності для них позбавлене економічного змісту.

Отже, за результатами приведених розрахунків можна зробити висновок, що найбільший вплив на формування розмірів орендної плати мають показники нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь та середньозваженого строку оренди землі. Усі інші фактори земельно-орендних відносин впливають на розмір орендної плати за землю менш суттєво.

2.3. Методичні підходи до відшкодування заподіяних збитків у разі втрати чи ушкодження орендованих сільськогосподарських угідь

В сучасних умовах значного погіршення екологічного стану навколишнього середовища, збільшення техногенного навантаження на довкілля та підвищення інтенсивності впливу людини на природні запаси, ресурсно-екологічна безпека як окремої держави, так і світової цивілізації у цілому, за думкою О.М. Теліженко, є

домінуючим елементом існування [168, С. 24]. З визначених вище позицій, вкрай актуальною має бути проблема збереження, відтворення та охорони безкоштовно наданих людству в користування природних ресурсів, і, в тому числі, земельно-ресурсного потенціалу на окремих адміністративно-просторових територіях.

Нормативно-правова база приділяє достатньо уваги відносно збереження та охорони ґрунтів сільськогосподарських земель. Так, розділ V ЗКУ присвячений захисту прав власності громадян та юридичних осіб на земельні ділянки [57]. У пункті 3 статті 152 цього розділу визначено, що захист прав на земельні ділянки може здійснюватися шляхом відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, та відшкодування і власникам землі, і землекористувачам збитків, заподіяних внаслідок випадків, означених у статті 156, а саме:

- а) вилучення (викуп) сільськогосподарських земель для інших потреб;
- б) тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь для іншого використання;
- в) встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок;
- г) погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей землі;
- ґ) приведення сільськогосподарських угідь у непридатний для використання стан;
- д) неoderжання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки.

Загальна схема виявлення та подальшого відшкодування заподіяних збитків у разі повної втрати або пошкодження орендованих сільськогосподарських угідь в контексті залучення їх до процесу надана на рис. 3.10.

Наведену сукупність основних факторів ушкодження якісних властивостей земель сільськогосподарського призначення можна поділити на певні групи за показником потенційно можливого відновлення продуктивних якостей земельних угідь або ж повернення тимчасово вилученої (ушкодженої) земельної ділянки у сільськогосподарське виробництво.

Визначена класифікація ушкодження (втрати) земель слугуватиме базою у встановленні загальних підходів до вирахування розмірів компенсаційних виплат (цільових дотацій) для відшкодування понесених збитків (втрат).

Група катастрофічних ушкоджень. Відтворення продуктивних якостей земельних угідь або практично неможливе, або потребує довгострокового терміну

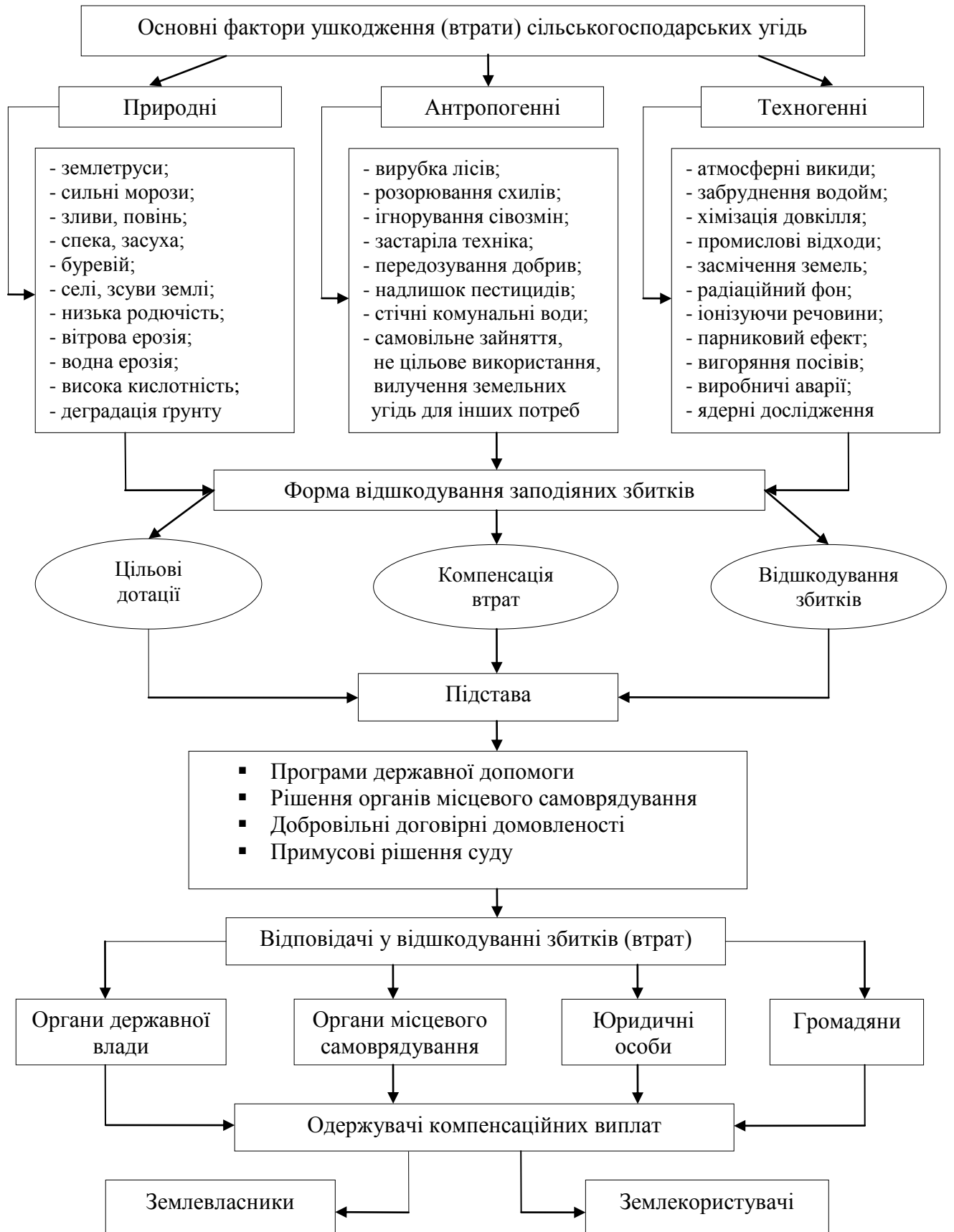


Рис. 2.13. Загальна схема відшкодування заподіяних збитків у разі втрати чи ушкодження орендованих сільськогосподарських угідь

Інформаційне джерело: власні дослідження

самовідновлення. Ушкоджені внаслідок певних природно-техногенних катастроф земельні ділянки мають бути виведені із сільськогосподарської обробки. До цієї групи слід віднести і втрату орендованих сільгоспугідь у випадках їх викупу (вилучення) для потреб, не пов'язаних із веденням сільського господарства.

В означених випадках землевласники та землекористувачі мають отримати компенсаційні виплати (цільові дотації), які повинні дорівнювати загальним збиткам (майновим втратам) з урахуванням недоодержаних доходів.

Група строкових ушкоджень. Відновлення природної якості продуктивних ґрунтів, ушкоджених в результаті неодноразових агротехнологічних заходів, які не завжди співвідносяться з нормативами сталого землеробства, може відбуватися протягом одного періоду вегетації основної виробничої культури або затягнутися на термін проходження повного циклу чергування культур у сівозміні. Строкові втрати у землекористуванні можуть відбуватися і за умов нетривалого зайняття земельних ділянок для цілей, відмінних від сільськогосподарського виробництва.

За цих обставин власники землі та орендарі несуть збитки від неоодержання доходів за час строкового невикористання земельної ділянки.

Група тимчасових ушкоджень. Шкода земельній власності є випадковою чи необачною і має незначний вплив на розвиток сільськогосподарських культур.

Землевласники і орендарі в таких випадках мають отримати відшкодування збитків від неоодержання певної частки поточного рентного доходу.

На сьогодні необхідність застосування грошової оцінки розмірів збитків від негативних наслідків господарської діяльності людини в сільгоспвиробництві не викликає сумнівів, оскільки вона передбачає залучення у господарський процес основних компонентів природного довкілля: атмосфера, водні, земельні і ґрунтові ресурси. Отже, реальні економічні збитки сільського господарства, які виражені в поточному зниженні урожайності сільськогосподарських культур чи-то у повній втраті можливостей використання природно-земельних ресурсів, можуть бути пов'язані з кожною із означених компонент [196, С. 74].

Поняття «економічний збиток» було вперше введено О.Ф. Балацьким, який визначав даний термін як реальні (фактичні) або потенційні (можливі) втрати та

негативні змінності природи, що відбулися внаслідок забруднення навколишнього довкілля, і які можуть бути визначені у грошовій формі [11, С. 5]. Під реальним збитком вчений розуміє фактично завдані об'єкту збитки та додаткові витрати, що будуть понесені для ліквідації наслідків втрати об'єктом продуктивних якостей. Потенційними можуть бути ті втрати, які матимуть прояви колись в майбутньому внаслідок нинішнього погіршення якісних характеристик об'єкту. Для визначення грошового еквіваленту розмірів обумовлених втрат (збитків) дослідник пропонує використовувати показники якісного складу ґрунтів, розміри рентного доходу, обсяг внесених під культури добрив тощо.

Загальний обсяг збитків сільського господарства від забруднення за теорією О.Ф. Балацького розраховується за формулою [11, С. 72]:

$$Z_{CG} = Z_{VCY} + Z_{PP} + Z_{PT}, \quad (2.2)$$

- де: Z_{CG} – загальний збиток сільського господарства від забруднення;
 Z_{VCY} – збиток від вилучення сільськогосподарських угідь із обороту внаслідок їх забруднення;
 Z_{PP} – збиток від недобору продукції рослинництва через зниження урожайності сільськогосподарських культур;
 Z_{PT} – збиток від недобору продукції тваринництва через зниження продуктивності сільськогосподарських тварин.

Збиток від вилучення сільськогосподарських земель із обороту може бути розрахований згідно до формули:

$$Z_{VCY} = S_B \cdot Ч, \quad (2.3)$$

- де: S_B – площа земель, вилучена із сільськогосподарського обороту внаслідок їх забруднення;
 $Ч$ – середньорічний чистий дохід сільськогосподарських підприємств у розрахунку на 1 га.

Збиток сільському господарству від недобору продукції рослинництва може розраховуватися за формулою:

$$Z_{PP} = \sum_{i=1}^n S_i \cdot \Delta Y_i \cdot Ц_i, \quad (2.4)$$

- де: i – вид сільськогосподарської культури;
 S_i – забруднені площі, зайняті i -тою культурою;
 U_i – середнє зниження урожайності i -тої культури в забрудненому районі у порівнянні з контрольним;
 C_i – ринкова ціна i -тої культури.

Збиток сільському господарству від недобору продукції тваринництва може бути розрахований за наступною формулою:

$$Z_{III} = \sum_{i=1}^n T_i \cdot \Delta P_i \cdot C_i, \quad (2.5)$$

- де: i – вид сільськогосподарських продуктивних тварин;
 T_i – поголів'я сільськогосподарських тварин i -тої продуктивної групи;
 P_i – середнє зниження продуктивності тваринництва i -тої продуктивної групи в забрудненому районі у порівнянні з контрольним;
 C_i – ринкова ціна одиниці товару i -тої продуктивної групи тварин.

Надані вище математичні залежності деталізуються Методикою визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства [122], прийнятою згідно з наказом Міністерства охорони навколишнього природного середовища і ядерної безпеки № 171 від 27.10.1997 року із доповненнями та змінами, внесеними відповідно до наказу міністерства № 149 від 04.04.2007 року. За цими нормативними актами, розмір шкоди від хімічного, механічного, фізичного або біологічного забруднення [95, С. 41] може бути визначений за такою формулою:

$$P_{ш} = A \cdot \Gamma_{OЗ} \cdot P_{д} \cdot K_3 \cdot K_H \cdot K_{EG}, \quad (2.6)$$

- де: $P_{ш}$ – розмір шкоди від забруднення земель, грн.;
 A – питомі витрати на ліквідацію наслідків забруднення земельної ділянки, значення якого дорівнює 0,5;
 $\Gamma_{OЗ}$ – нормативна грошова оцінка земельної ділянки, що зазнала забруднення (засмічення), грн./кв.м.;
 $P_{д}$ – площа забрудненої земельної ділянки, кв.м.;
 K_3 – коефіцієнт забруднення земельної ділянки, що характеризує

кількість забруднюючої речовини в об'ємі забрудненої землі залежно від глибини просочування;

K_H – коефіцієнт небезпечності забруднюючої речовини;

K_{EG} – коефіцієнт еколого-господарського значення земель.

Коефіцієнт забруднення земельної ділянки (K_3) визначається в залежності від наявності відомостей про об'єми забруднюючих речовин згідно з наведеними в Методиці математичними залежностями. При розрахунковому значенні $K_3 < 1$ його значення приймається на рівні 1,0. Якщо за доступними даними розрахувати коефіцієнт забруднення (K_3) не видається можливим, він приймається рівним 1,0. Значення коефіцієнтів K_H та K_{EG} приймаються згідно до нормативів, наведених в додатках до Методики.

Положення даної Методики стосуються процедури встановлення розмірів компенсації шкоди, завданої державі суб'єктами господарювання та фізичними особами під час їх діяльності, внаслідок забруднення земель державної власності будь-якого цільового призначення певними хімічними речовинами, засміченням промисловими, побутовими та усілякими іншими відходами. Оскільки соціальні і земельні відносини набули на сьогодні розвитку, означена Методика передбачає уточнення деяких положень у зв'язку з тим, що:

По-перше, збитки чи втрати по орендованих сільськогосподарських угіддях пов'язані не тільки з їх забрудненням, а і з природно-техногенними катастрофами, недодержанням агрономічних нормативів землеробства, відчуженням приватних земельних угідь для потреб, не пов'язаних із веденням сільського господарства, самовільним зайняттям земельних ділянок тощо;

По-друге, поправки у земельному законодавстві України суттєво розширили структуру власників земельних угідь з переходом права власності від держави до юридичних осіб і громадян, що вимагає зміни методичних підходів до визначення розмірів компенсаційних виплат власникам землі та її користувачам (орендарям) і корегування прийомів нарахування відповідних збитків і втрат.

Розглядаючи механізми встановлення розмірів компенсаційних виплат для відшкодування збитків (майнової шкоди) власникам землі та землекористувачам,

маємо визначити, що згідно до ст. 22 ЦКУ збитки – це втрати, яких особа зазнала у зв'язку зі знищення або пошкодженням речі та витрати, які така особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права (реальні збитки), а також доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (упущена вигода). У випадку, якщо особа, яка порушила право, одержала у зв'язку з цим доходи, то розмір упущеної вигоди, що має відшкодуватися, не може бути меншим від одержаних доходів. У відповідності з наведеними тлумаченнями терміну «збитки» та з урахуванням інших положень нормативних актів, розглянемо загальні підходи до відшкодування збитків у разі втрати або ушкодження орендованих сільськогосподарських угідь державної, комунальної та приватної власності за класифікацією цих ушкоджень (втрат), що була наведена вище.

Як зазначалося, до *групи катастрофічних ушкоджень* відносяться, перш за все, природно-техногенні катастрофи, за яких відтворення продуктивних якостей сільськогосподарських угідь є практично неможливим (потребує довгострокового терміну самовідновлення), а наслідки обумовлені значними збитками. Так, згідно з даними Державної служби України з надзвичайних ситуацій протягом 2013 року через надзвичайні ситуації природного характеру завдано збитків на суму 291 млн. грн. За статистичними даними, найбільша кількість таких ситуацій у 2013 році виникала у Львівській (10), Волинській (6), Одеській (5), Миколаївській (4) та Донецькій (4) областях. У Чернівецькій та Сумській областях надзвичайних ситуацій природного характеру протягом 2013 року зареєстровано не було.

Шкода, завдана сільськогосподарським угіддям надзвичайними ситуаціями природного характеру, визначається за Методикою оцінки збитків від наслідків надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, що затверджена Постановою КМУ від 15.02.2002 р. за № 175 [122].

Згідно до цієї Методики розрахунок збитків від вилучення або порушення сільгоспугідь внаслідок виникнення надзвичайних ситуацій провадиться на базі нормативних показників збитків для різних видів сільськогосподарських угідь по областях України за відповідними формулами.

Збиток від вилучення земель сільськогосподарського призначення з обороту може бути розрахований згідно до залежності:

$$P_{c/2} = P_{c/21} + P_{c/22}, \quad (2.7)$$

Збитки від вилучення сільськогосподарських угідь ($P_{c/21}$) розраховується за такою формулою:

$$P_{c/21} = H \cdot П, \quad (2.8)$$

- де: H – норматив збитків: узагальнений вартісний показник розміру заподіяної шкоди, який умовно відповідає вартісному виміру унеможливлення використання сільгоспугідь;
- $П$ – площа сільськогосподарських угідь відповідного виду, що вилучаються з користування, га.

Збитки від порушення сільськогосподарських угідь ($P_{c/22}$) розраховується на базі коефіцієнта зниження продуктивності угідь за формулою:

$$P_{c/22} = (1 - k) \cdot H \cdot П, \quad (2.9)$$

- де: H – норматив збитків: узагальнений вартісний показник розміру заподіяної шкоди;
- $П$ – площа сільськогосподарських угідь відповідного виду, що вилучаються з користування, га;
- k – коефіцієнт зниження продуктивності угідь.

Збитки від втрати незібраної сільгосппродукції ($Пр_c$) за Методикою оцінки збитків від наслідків надзвичайних ситуацій техногенного і природного характеру розраховуються за формулою:

$$Пр_c = \sum_{i=1}^n (S_i \cdot k_i \cdot V_i^j - Z_{oodi}), \quad (2.10)$$

- де: i – вид втраченої сільськогосподарської продукції;
- S_i – площа пошкоджених угідь з i -тою сільгоспкультурою;
- k_i – середній коефіцієнт пошкодження посівів i -тої сільгоспкультури;
- V_i^j – середня очікувана урожайність i -тої культури в j -тому регіоні;
- $Ц_i^j$ – прогнозована оптова ціна i -тої культури в j -тому регіоні;

$Z_{dod i}$ – витрати, необхідні для доведення обсягів втрати i -тої культури;
 n – кількість видів втраченої сільськогосподарської продукції.

Значення нормативів збитків (H), задіяні у розрахунках формул 2.8 та 2.9 як узагальнені вартісні показники розміру заподіяної шкоди, надано в табл. 2.10.

Таблиця 2.10

Нормативи збитків (H) для різних видів сільськогосподарських угідь в розрізі областей України (тис. грн./га)

Регіон	Види сільськогосподарських угідь		
	рілля та багаторічні насадження	сіножаті	пасовища
Автономна Республіка Крим	495,5	182,1	158,5
Вінницька	502,3	261,3	228,3
Волинська	466,5	226,5	198,8
Дніпропетровська	537,6	225,6	198,4
Донецька	509,1	215,6	188,9
Житомирська	424,4	215,1	188,4
Закарпатська	368,2	124,6	108,7
Запорізька	587,0	269,0	235,5
Івано-Франківська	374,6	175,3	153,5
Київська	481,0	225,6	198,8
Кіровоградська	516,3	241,9	212,9
Луганська	481,0	225,6	198,8
Львівська	424,4	220,1	192,5
Миколаївська	473,8	173,9	152,6
Одеська	459,7	165,3	142,2
Полтавська	502,3	240,5	211,1
Рівненська	445,7	231,5	202,5
Сумська	495,5	276,7	241,4
Тернопільська	481,0	267,0	234,6
Харківська	523,1	250,9	220,6
Херсонська	445,7	199,3	174,4
Хмельницька	509,1	247,8	218,3
Черкаська	551,7	324,8	283,5
Чернівецька	424,4	233,3	203,4
Чернігівська	523,1	286,3	253,6

Інформаційне джерело : [122]

З метою подальшого вдосконалення визначення втрат сільгоспвиробництва, спричинених вилученням сільськогосподарських угідь державної власності для використання земель за цілями, не пов'язаними з веденням товарного сільського господарства суб'єктами господарювання, на користь яких вилучаються земельні угіддя, маємо застосовувати Порядок визначення втрат сільськогосподарського і

лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню, затверджений Постановою КМУ № 1279 від 17.11.1997 р. [129].

Існуючий Порядок передбачає вирахування втрат сільськогосподарського виробництва згідно до формули:

$$P_B = P_D \cdot H_B \cdot B_D : B_O \cdot K_{int}, \quad (2.11)$$

де: P_B – розмір втрат сільськогосподарського виробництва, *грн.*;

P_D – площа сільськогосподарських угідь, *кв. м.*;

H_B – норматив втрат сільгоспвиробництва, *тис. грн./га*;

B_D – бал бонітету відчужуваних сільськогосподарських угідь;

B_O – бал бонітету сільськогосподарських угідь по регіону;

K_{int} – коефіцієнт інтенсивності використання сільгоспугідь (відношення диференціального доходу з сільськогосподарських угідь до такого показника по адміністративному району).

В табл. 2.11 представлено основні показники, які задіяні для розрахунку розмірів втрат сільськогосподарського виробництва за формулою 2.11 у випадках вилучення земельних угідь сільськогосподарського призначення (1 га ріллі) для цілей, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, в розрізі адміністративних районів Сумської області.

Діапазон середньозважених розмірів втрат сільськогосподарського виробництва на 1 га сільгоспугідь в розрізі районів складає від 46,88 тис. грн. у Середино-Будському районі і до 158,15 тис. грн. в Липово-Долинському та Білопільському районах. Високі середньозважені розміри втрат сільгоспвиробництва на 1 га сільгоспугідь визначено також й по Сумському (155,78 тис. грн.), Лебединському (143,89 тис. грн.) та Роменському (130,99 тис. грн.) районах. Середній по Сумській області розмір втрат сільгоспвиробництва за умови вилучення 1 га сільгоспугідь складає 106,87 тис. грн.

Відносно визначення збитків (втрат) власників земельних угідь приватної власності та землекористувачів (орендарів) цих земельних ділянок і земельних часток (паїв), то правових нормативів з цього приводу не існує, тим більше, коли мова йдеться не про вилучення таких сільгоспугідь, а про їх викуп для суспільних

потреб (будівництво шляхів, прокладання водогонів та газопроводів, зведення виробничих комплексів і таке інше).

Таблиця 2.11

Визначення втрат сільськогосподарського виробництва (P_B), які підлягають відшкодуванню, в розрізі районів Сумської області (тис. грн./1 га)

Райони	H_B (рілля)	B_D	B_O	$B_D : B_O$	K_{int}	P_B
Білопільський	97,47	52	39	1,33	1,22	158,15
Буринський	97,47	51	39	1,32	0,88	113,22
Великописарівський	97,47	50	39	1,28	0,96	119,77
Глухівський	97,47	40	39	1,03	1,01	101,40
Конотопський	97,47	38	39	0,97	0,88	83,20
Краснопільський	97,47	48	39	1,23	0,96	115,09
Кролевецький	97,47	37	39	0,95	1,01	93,52
Лебединський	97,47	47	39	1,21	1,22	143,89
Липово-Долинський	97,47	52	39	1,33	1,22	158,15
Недригайлівський	97,47	46	39	1,18	1,04	119,62
Охтирський	97,47	49	39	1,26	0,96	117,90
Путивльський	97,47	40	39	1,03	1,01	101,40
Роменський	97,47	50	39	1,28	1,05	130,99
Середино-Будський	97,47	29	39	0,74	0,65	46,88
Сумський	97,47	51	39	1,31	1,22	155,78
Тростянецький	97,47	45	39	1,15	0,96	107,61
Шосткінський	97,47	31	39	0,79	0,66	50,82
Ямпільський	97,47	30	39	0,77	0,66	49,53

Інформаційне джерело: [33], [35, С. 62], [36, С. 58], дані Головного управління статистики у Сумській області та власні розрахунки

В цьому разі, відповідно з вищепрописаним визначенням терміну «збитки» (ст. 22 ЦКУ), розміри втрат повинні визначатися в повному обсязі, у відповідності до реальної вартості приватної земельної ділянки чи земельної частки (паю) на момент її відчуження (викупу) з урахуванням витрат на агротехнологічні і природоохоронні заходи відносно сільгоспугідь, поточних відрахувань на здійснення земельних поліпшень і упущеної вигоди. Нарахування і відшкодування збитків (втрат) має проводитися окремо як по власниках землі, так і по землекористувачах (орендарях) сільськогосподарських угідь з встановленням розмірів збитків (втрат), які несе на момент викупу кожен із них.

Визначення розмірів збитків (втрат), що мають бути відшкодовані власнику земельної ділянки чи земельної частки (паю), повинно враховувати ринкову

вартість земельної ділянки, понесені витрати та завдані збитки і обчислюватися згідно до запропонованої математичної залежності:

$$Z_{B3} = PB_{Д} + B_{АП} + B_{ПП} + B_3 + B_У, \quad (2.12)$$

- де: Z_{B3} – збитки власника земельної ділянки, грн.;
 $PB_{Д}$ – ринкова вартість земельної ділянки, грн.;
 $B_{АП}$ – витрати, пов'язані з агрономічною підготовкою, грн.;
 $B_{ПП}$ – витрати, необхідні для правової підготовки, грн.;
 B_3 – втрати, пов'язані із зобов'язаннями власника землі, грн.;
 $B_У$ – упущена вигода власника земельної ділянки, грн.

Ринкова вартість ($PB_{Д}$) земельної ділянки або земельної частки (паю), яка відчужується (викупається), визначається на базі їх експертної оцінки, проведеної відповідно до законодавчої бази на дату відчуження (викупу). Витрати, пов'язані з агрономічними заходами ($B_{АП}$), дорівнюють виробничим витратам з підготовки земельних ділянок (паїв) для їх передачі в оренду. Витрати, пов'язані з правовою підготовкою ($B_{ПП}$), обумовлюються складанням, затвердженням та реєстрацією землевпорядної, проектно-технічної і дозвільної документації. Втрати, пов'язані із зобов'язаннями власника землі (B_3), передбачають відшкодування тих збитків, які будуть завдані землевласнику у зв'язку із достроковим припиненням зобов'язань останнього перед третіми особами (відсотки за кредитними зобов'язаннями, плата за виконані роботи тощо) за урахування упущеної власником землі вигоди ($B_У$).

Якщо прийняти до уваги ту обставину, що за умов відсутності ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, розрахункова середньозважена ринкова вартість 1 га сільгоспугідь по Сумській області може дорівнювати 17,5 тис. грн., витрати, пов'язані з агрономічною та правовою підготовкою складають на сьогодні в середньому до 3,5 тис. грн. на 1 га угідь, а середньозважений розмір упущеної вигоди за 1 га може бути вирахований як добуток річної орендної плати за 1 га (563 грн.) та договірною терміну оренди землі (15 років) і дорівнювати 8,5 тис. грн., то середньозважені збитки власника землі (Z_{B3}) у такому випадку будуть на сьогодні складати 29,5 тис. грн. за 1 га сільськогосподарських угідь.

Визначення розміру збитків (втрат), що мають бути відшкодовані орендарю земельної ділянки чи-то земельної частки (паю), має враховувати його виробничі витрати, пов'язані з поточною посівною компанією, у тому разі, якщо на момент відчуження земельної ділянки рослини не досягли продуктивної кондиції, витрати агрономічного та правового характеру, втрати, що можуть виникнути у зв'язку з зобов'язаннями орендаря перед іншими особами, упущену вигоду орендаря землі та вираховуватися за запропонованою формулою:

$$Z_{Oz} = BB_o + B_{AP} + B_{IP} + B_{KP} + B_{Oz} + B_{yo}, \quad (2.13)$$

де: Z_{Oz} – збитки орендаря земельної ділянки, грн.;

BB_o – виробничі витрати орендаря земельної ділянки, грн.;

B_{AP} – витрати, пов'язані з агрономічною підготовкою, грн.;

B_{IP} – витрати, пов'язані з правовою підготовкою, грн.;

B_{KP} – витрати, пов'язані з кредитними позиками, грн.;

B_{Oz} – втрати, пов'язані з зобов'язаннями орендаря землі, грн.;

B_{yo} – упущена вигода орендаря земельної ділянки, грн.

В практичному вимірі, розмір збитків орендаря сільськогосподарських угідь може визначатися як сума середньозважених виробничих витрат на проведення поточної посівної компанії (якщо на момент втрати земельної ділянки рослини не досягли продуктивної цінності), які в межах собівартості вирощування зернових культур на 1 га у Сумській області в 2013 році дорівнювали 1,8 тис. грн. Витрати щодо землевпорядної та правової підготовки (у разі, коли їх виконує орендар, а не власник) можуть складати до 3,5 тис. грн. Середньозважені витрати, пов'язані з агрономічною підготовкою знаходяться на рівні 1,5 тис. грн. Втрати, пов'язані з зобов'язаннями орендаря землі, є не типовим показником й тут не враховуються. Упущена вигода орендаря землі має визначатися як добуток середнього рентного доходу з 1 га угідь (1,4 тис. грн.) та договірного терміну оренди землі (15 років) і дорівнювати 21,0 тис. грн. Середньозважений розмір збитків орендаря землі (Z_{Oz}) в такому разі може складати 27,8 тис. грн. за 1 га сільськогосподарських угідь.

В табл. 2.12 приведено розміри втрат по Сумській області, які підлягають відшкодуванню у разі катастрофічного ушкодження або вилучення орендованих

сільгоспугідь, вираховані за математичними залежностями, наданими вище. Слід зазначити, що нормативні та розрахункові значення збитків (втрат) за катастрофічне ушкодження чи вилучення (викуп) 1 га сільськогосподарських угідь значною мірою різняться.

Таблиця 2.12

Розміри усереднених втрат по Сумській області, які підлягають відшкодуванню у разі ушкодження чи вилучення (викупу) 1 га сільгоспугідь (*тис. грн./1 га*)

Вид ушкодження (відчуження, викупу)	Розмір збитків
Унеможливлення використання сільгоспугідь (<i>табл. 2.10</i>)	495,5 <i>тис. грн./га</i>
Втрати сільськогосподарського виробництва (<i>табл. 2.11</i>)	106,9 <i>тис. грн./га</i>
Збитки власників сільгоспугідь (<i>власні розрахунки</i>)	29,5 <i>тис. грн./га</i>
Збитки орендарів сільгоспугідь (<i>власні розрахунки</i>)	27,8 <i>тис. грн./га</i>

Інформаційне джерело: [122], [129] та власні розрахунки

Відбувається таке в результаті того, що згідно до Постанови КМУ «Про затвердження Порядку використання коштів резервного фонду бюджету» від 29.03.2002 року за № 415, кошти резервного фонду бюджету можуть використовуватися (за їх наявності) на заходи щодо ліквідації наслідків надзвичайних ситуацій природно-техногенного характеру. Тобто, до розміру втрат віднесено не лише вартісну цінність земельних угідь, а й орієнтовну вартість робіт з ліквідації наслідків заподіяної стихійними природними лихами або явищами шкоди. Розміри збитків сільськогосподарського виробництва, які вираховуються згідно нормативів Постанови КМУ № 1279 від 17.11.1997 р., передбачають відшкодування витрат на поліпшення існуючих угідь та освоєння нових земель. Розміри збитків власників землі та землекористувачів, завдані через відчуження (викуп) угідь та визначені на основі оцінки ринкової вартості земельних ділянок, видаються такими, що відповідають реальному рівню песимістичних очікувань в межах відшкодування втрат.

Що стосується *групи строкових ушкоджень*, то наявні збитки тут пов'язані з погіршенням якості орендованих сільгоспземель та втратою врожаю внаслідок негативного впливу таких природних явищ, як буревій, повінь, сильні морози,

град, посуха, часткові зсуви поверхні землі тощо. Строкові ушкодження можуть також виникати внаслідок дій антропогенного характеру, пов'язаних з вирубкою лісів, розорюванням схилів, ігноруванням сівозмін, внесенням надлишкових норм пестицидів та ін. До цієї групи також відносяться втрати, обумовлені обмеженням прав власників землі або її орендарів внаслідок тимчасового використання угідь в цілях, не пов'язаних із сільськогосподарським виробництвом, та самовільного зайняття орендованих земель сільськогосподарського призначення громадянами і юридичними особами, органами державної влади і місцевого самоврядування.

У разі пошкодження орендованих сільськогосподарських угідь та недобору врожаю за дії стихійного природного лиха, втрати визначаються за Методикою оцінки збитків від наслідків надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, затвердженою Постановою КМУ від 15.02.2002 р. за № 175. Однак, для того, аби власник землі чи землекористувач отримали компенсаційні виплати (за їх наявності у бюджеті), вони мають пройти певну доказову процедуру. Взагалі ж, недобір або повна втрата поточного врожаю – це ризик орендаря сільгоспугідь, а ушкодження продуктивних якостей земельного майна – це ризик власника майна (земельної ділянки, земельної частки). Причини виникнення, площі ушкодження та розміри збитків за надзвичайними ситуаціями природного характеру, офіційно зареєстрованих у Сумській області протягом минулих років, надані в табл. 2.13.

Таблиця 2.13

Надзвичайні ситуації природного характеру, зареєстровані у Сумській області

Місце розташування сільгоспугідь	Природне лихо	Дата події	Площа ушкодження	Розмір збитків
В-Писарівський р-н, Кириківська с/р	Смерч та злива	квітень 2006	180 га (цукровий буряк)	7,2 млн. грн.
В-Писарівський р-н, Солдатська с/р	Смерч та злива	квітень 2006	150 га (соняшник)	6,7 млн. грн.
Сумська обл., по окремих с/р	Посуха	травень 2007	7,4 тис. га (посіви)	8,6 млн. грн.

Інформаційне джерело: складено на основі даних Управління Державної служби України з надзвичайних ситуацій у Сумській області

Відновлення якості поверхневого шару ґрунтів, погіршеного в результаті агротехнологічних й інших заходів, що не співвідносяться з нормативами сталого

землеробства, відбувається протягом одного періоду вегетації сільгоспкультур чи терміном повного циклу чергування культур у сівозміні. Оцінка збитків (вtrat), завданих ушкодженням сільськогосподарських угідь у цьому випадку може бути проведена за математичними залежностями 2.4, 2.6 та 2.10.

Відповідно до аналізу стану навколишнього середовища в Сумській області, через антропогенні впливи родючі ґрунти постійно змінюють свої фізичні, фізико-хімічні і агрохімічні показники [132, С. 57]. В табл. 2.14 надано перелік основних загроз антропогенного впливу на земельні ресурси Сумської області та виявлена шкода, яку вони становлять для сільськогосподарських угідь.

Таблиця 2.14

Загрози антропогенного впливу на земельні ресурси у Сумській області

Види антропогенного впливу на земельні ресурси	Завдана шкода
Багаторазове використання у сільськогосподарському виробництві важких ґрунтообробних технічних засобів	Ущільнення ґрунтів та зменшення їх пористості
Однoboкий асортимент мінеральних добрив, в яких вміст азоту в 4-5 рази перевищує кількість фосфору і калію	Перехід нейтральних ґрунтів в групу кислих
Перевищення гранично допустимих норм нагромадження у ґрунті нітратів, нітритів, пестицидів, радіонуклідів	Утворення в ґрунтах важкорозчинних сполук
Тривале та неправильне зберігання на польових складах непридатних чи заборонених до застосування хімікатів	Поглинання рослинами токсичних елементів
Розширення площі продуктивних орних земель за рахунок обробітку схилів пагорбів та ярів вздовж напрями схилу	Змив ґрунтового покриву та утворення вимоїн
Тривала затримка на полях снігових і дощових вод через недосконалість рельєфної структури польового ландшафту	Висока зволоженість та засоленість сільгоспугідь
Високий рівень освоєння сільгоспугідь через розорювання цілинних земель, природних пасовищ та сіножатей	Пониження коефіцієнта екологічної стабільності
Масова вирубка лісів (особливо, на схилах), знищення полезахисних лісосмуг і багаторічних насаджень	Втрата природної вологи, змив поверхневого ґрунту
Вкрай інтенсивне (щорічне) виорювання земельних угідь в системах сільськогосподарського виробництва	Зменшення вмісту гумусу в ґрунтах орних земель

Інформаційне джерело: [132] та власні дослідження

Збитки, завдані обмеженням прав власників ділянок та землекористувачів у зв'язку із самовільним зайняттям орендованих сільгоспугідь, використанням цієї землі не за цільовим призначенням, зняттям ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, обумовлюються зменшенням посівних площ та, як результат, недоодержанням рентного доходу з орендованих земельних угідь.

Розміри втрат у таких випадках встановлюється за Методикою визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару) без спеціального дозволу, затвердженою Постановою КМУ № 963 від 25.07.2007 р. Згідно до цих нормативів, розмір шкоди, заподіяної державі, територіальним громадам, юридичним та фізичним особам визначається окремо по кожному із правопорушень територіальними підрозділами Державної сільськогосподарської інспекції.

Так, розмір шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок сільськогосподарського призначення визначається за формулою:

$$Ш_c = П_c \cdot Н_п \cdot K_\phi \cdot K_i, \quad (2.14)$$

де: $Ш_c$ – розмір шкоди, заподіяної самовільним зайняттям угідь, грн.;
 $П_c$ – площа самовільно зайнятих земельних угідь, га;
 $Н_п$ – середньорічний дохід, який можна отримати з угідь, грн.;
 K_ϕ – коефіцієнт функціонального використання земельних угідь;
 K_i – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки землі.

Розмір шкоди, заподіяної внаслідок використання земельних угідь не за їх цільовим призначення, визначається за формулою:

$$Ш_{ц} = П_H \cdot 0,33 \cdot (Н_п + Н_\phi + K_p) \cdot K_o \cdot K_i, \quad (2.15)$$

де: $Ш_{ц}$ – розмір шкоди, завданої не цільовим використанням угідь, грн.;
 $П_H$ – площа угідь, задіяних не за цільовим призначенням, га;
 $0,33$ – коефіцієнт для врахування частки середньорічного доходу;
 $Н_п$ – середньорічний дохід, який можна отримати з угідь, грн.;
 $Н_\phi$ – середньорічний додатковий дохід, отриманий з угідь, грн.;
 K_p – коефіцієнт регіональних відмінностей формування доходу;
 K_o – коефіцієнт, що враховує природоохоронну цінність угідь;
 K_i – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки землі.

Розміри шкоди, заподіяної внаслідок зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, визначаються за формулою:

$$Ш_г = П_г \cdot Н_г \cdot K_i, \quad (2.16)$$

- де: $Ш_{Г}$ – розмір шкоди, завданої зняттям родючого шару ґрунту, *грн.*;
 $П_{Г}$ – площа угідь, на якій було виявлено зняття ґрунту, *га*;
 $Н_{Г}$ – нормативні втрати від знищення ґрунтового покриву, *грн.*;
 K_i – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки землі.

Відносно визначення конкретних розмірів заподіяної шкоди та нарахування штрафів структурами Управління контролю за використанням і охороною земель Держсільгоспінспекції в Сумській області, необхідно відзначити, що за 2013 рік в рамках перевірок з дотримання вимог земельного законодавства при використанні земельних ділянок сільгосппризначення, було виявлено 613 порушень на площі 281914 га, з яких: самовільне зайняття земельних угідь складають – 124 (1053 га); використання земельних ділянок не за їх цільовим призначенням – 93 (1107 га); використання сільгоспугідь без державної реєстрації права користування землею – 158 (49943 га); невжиття відповідних заходів по боротьбі з бур'янами – 8 (372 га); використання земель для товарного сільгоспвиробництва без розроблених та затверджених у встановленому порядку проєктів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь, – 230 (229439 га). Розмір загальної річної шкоди складав 1254,9 тис. грн. Зокрема, ТОВ «Латуре-Агро» на території Охтирського району та ТОВ «Ряснянське» у Краснопільському районі самовільно зайняли за мети ведення сільськогосподарського виробництва земельні угіддя державної власності: 70,2 га та 97,9 га рільні відповідно. Заподіяна державі шкода за порушення нарахована у розмірах 61,5 тис. грн. та 84,7 тис. грн. Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, спричинених вилученням сільськогосподарських і лісових угідь для діяльності, не пов'язаної з веденням сільського і лісового господарства, дорівнювало за 2013 рік по Сумській області 520,4 тис. грн.

Тимчасові ушкодження, завдані суб'єктам випадковою (неочікувана спека, довгочасний дощ, заморозок на ґрунті тощо) або необачною (локальне загоряння рослинного покриву, низькоякісний посадковий матеріал, об'єктовий кислотний дощ та ін.) шкодою орендованій земельній власності, характеризуються не надто великим розміром завданих збитків та, як правило, відшкодовуються за рахунок

поточного рентного доходу з інших орендованих сільськогосподарських угідь чи короткострокових фінансових запозичень. Збитки (втрати) у означеному випадку пов'язані з недобором поточного врожаю та витратами на ліквідацію наслідків від заподіяної шкоди. Відшкодування збитків відбувається за взаємною згодою сторін або за рішенням суду на підставі оцінки втрат, яка проводиться у відповідності до закону. У разі невиконання орендарем своїх зобов'язань, обумовлених договором оренди, відносно відшкодування тих збитків, які виникли внаслідок ушкодження орендованого земельного майна, такий договір може бути достроково розірваний за рішенням суду, а сплачена орендна плата у такому випадку не повертається. Отже, можна зробити висновок про те, що встановлення та вирахування збитків (втрат), завданих обмеженням чи-то припиненням прав власності (користування) держави, комунальних громад, юридичних осіб та громадян на земельні ділянки і земельні частки (паї) через вилучення (викуп) сільськогосподарських угідь для інших потреб, тимчасового зайняття земельних угідь для іншого використання, визначення обмежень щодо використання земельних ділянок, погіршення якості ґрунтового покриву та будь-яких інших корисних властивостей землі, приведення сільськогосподарських угідь у непридатний для використання стан, неодержання доходів за період тимчасового невикористання земельної ділянки є на сьогодні не достатньо врегульованим питанням для земель комунальної і державної власності та практично не задіяним для сільськогосподарських угідь приватної власності як громадян, так і юридичних осіб.

Систематизацію основних підходів до визначення розмірів шкоди (збитків, втрат), заподіяних власникам ділянок та користувачам орендованих сільгоспугідь, які були запропоновані науковцями чи-то затверджені урядовими нормативними актами, надано в табл. 2.15.

Таким чином, визначення підходів до вирахування заподіяних збитків у разі втрати або ушкодження орендованих сільгоспугідь державної, комунальної чи-то приватної власності, має на меті не лише зафіксувати та компенсувати понесені власниками сільськогосподарських угідь та орендарями втрати, а й попередити

Таблиця 2.15

Основні підходи до визначення розмірів шкоди (збитків, втрат), заподіяних власникам та землекористувачам орендованих сільгоспугідь

Сутність підходів до визначення шкоди (збитків, втрат)	Джерело
1	2
<p>Недобір продукції рослинництва</p> $Z_{\text{ПР}} = \sum_{i=1}^n S_i \cdot \Delta Y_i \cdot C_i,$ <p>де: i – вид сільськогосподарської культури; S_i – забруднені площі, зайняті i-тою культурою; Y_i – зниження урожайності i-тої культури в забрудненому районі; C_i – ринкова ціна i-тої культури</p>	<p>Балацкий О.Ф., Мельник Л.Г., Яковлев О.Ф. Экономика и качество окружающей природной среды.-Л.: Гидрометеиздат, 1984. – 190 с.</p>
<p>Шкода від забруднення</p> $P_{\text{Ш}} = A \cdot \Gamma_{\text{ОЗ}} \cdot П_{\text{Д}} \cdot K_3 \cdot K_{\text{Н}} \cdot K_{\text{ЕГ}},$ <p>де: $P_{\text{Ш}}$ – розмір шкоди від забруднення земель; A – витрати на ліквідацію наслідків забруднення; $\Gamma_{\text{ОЗ}}$ – нормативна грошова оцінка; $П_{\text{Д}}$ – площа забрудненої ділянки; K_3 – коефіцієнт забруднення; $K_{\text{Н}}$ – коефіцієнт небезпечності забруднення; $K_{\text{ЕГ}}$ – коефіцієнт еколого-господарського значення</p>	<p>Методика визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів. Наказ Міністерства охорони навколишнього середовища № 171 від 27.10.1997 р.</p>
<p>Втрати незібраної продукції</p> $Pr_c = \sum_{i=1}^n (S_i \cdot k_i \cdot Y_i^j - Z_{\text{оді}}),$ <p>де: i – вид втраченої сільськогосппродукції; S_i – площа ушкоджених угідь з i-тої культурою; k_i – коефіцієнт пошкодження посівів; Y_i^j – очікувана урожайність i-тої культури в j-тому регіоні; C_i^j – ціна i-тої культури в j-тому регіоні; $Z_{\text{оді}}$ – витрати для доведення обсягів втрати; n – кількість видів культур</p>	<p>Методика оцінки збитків від наслідків надзвичайних ситуацій техногенного і природного характеру. Постанова КМУ № 175 від 15.02.2002 р.</p>
<p>Шкода від засмічення</p> $P_{\text{ШЗ}} = A \cdot B \cdot \Gamma_{\text{ОЗ}} \cdot П_{\text{ДЗ}} \cdot K_{\text{ЗЗ}} \cdot K_{\text{НВ}} \cdot K_{\text{ЕГ}},$ <p>де: $P_{\text{ШЗ}}$ – розмір шкоди від засмічення земель; A – витрати на ліквідацію наслідків засмічення; B – коефіцієнт перерахунку; $\Gamma_{\text{ОЗ}}$ – нормативна грошова оцінка; $П_{\text{ДЗ}}$ – площа засміченої ділянки; $K_{\text{ЗЗ}}$ – коефіцієнт засмічення; $K_{\text{НВ}}$ – коефіцієнт безпеки відходів; $K_{\text{ЕГ}}$ – коефіцієнт еколого-господарського значення</p>	<p>Методика визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів. Наказ Міністерства охорони навколишнього середовища № 171 від 27.10.1997 р.</p>

1	2
<p style="text-align: center;">Порушення сільгоспугідь</p> $P_{c/z1} = (1 - k) \cdot H \cdot П,$ <p>де: H – норматив збитків: розміру заподіяної шкоди, який унеможливлення використання угідь; $П$ – площа сільськогосподарських угідь, що вилучаються з користування; k – коефіцієнт зниження продуктивності угідь</p>	<p>Методика оцінки збитків від наслідків надзвичайних ситуацій техногенного і природного характеру. Постанова КМУ № 175 від 15.02.2002 р.</p>
<p style="text-align: center;">Вилучення сільгоспугідь з обороту</p> $З_{BCV} = S_B \cdot Ч,$ <p>де: S_B – площа земель, вилучених з обороту внаслідок їх забруднення; $Ч$ – середньорічний чистий дохід на 1 га сільськогосподарських угідь</p>	<p>Балацкий О.Ф., Мельник Л.Г., Яковлев О.Ф. Экономика и качество окружающей природной среды.- Л.: Гидрометеиздат, 1984. – 190 с.</p>
<p style="text-align: center;">Вилучення сільгоспугідь з обороту</p> $P_{c/z1} = H \cdot П,$ <p>де: H – норматив збитків: розміру заподіяної шкоди, який унеможливлення використання угідь; $П$ – площа сільськогосподарських угідь, що вилучаються з користування</p>	<p>Методика оцінки збитків від наслідків надзвичайних ситуацій техногенного і природного характеру. Постанова КМУ № 175 від 15.02.2002 р.</p>
<p style="text-align: center;">Вилучення сільськогосподарських угідь</p> $P_B = П_D \cdot H_B \cdot Б_D : Б_O \cdot K_{int},$ <p>де: P_B – втрати сільськогосподарського виробництва; $П_D$ – площа сільськогосподарських угідь; H_B – норматив втрат сільгоспвиробництва; $Б_D$ – бал бонітету сільськогосподарських угідь; $Б_O$ – бал бонітету сільськогоспугідь по регіону; K_{int} – коефіцієнт інтенсивності використання</p>	<p>Порядок визначення втрат Сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню. Постанова КМУ № 1279 від 17.11.1997 р.</p>
<p style="text-align: center;">Викуп сільськогосподарських угідь</p> $З_{B3} = PB_D + B_{AP} + B_{PP} + B_3 + B_Y,$ <p>де: $З_{B3}$ – збитки власника земельної ділянки; PB_D – ринкова вартість земельної ділянки; B_{AP} – витрати на агрономічну підготовку; B_{PP} – витрати на правову підготовку; B_3 – втрати через невиконання зобов'язань; B_Y – упущена вигода землевласника</p>	<p>Результати власних досліджень</p>

1	2
<p>Викуп сільськогосподарських угідь</p> $Z_{O3} = BB_O + B_{AP} + B_{ПП} + B_{КП} + B_{O3} + B_{УO},$ <p>де: Z_{O3} – збитки орендаря земельної ділянки; BB – виробничі витрати орендаря на 1 га угідь; B_{AP} – витрати на агрономічну підготовку; $B_{ПП}$ – витрати на правову підготовку; $B_{КП}$ – витрати через кредитні позики; B_{O3} – втрати через невиконання зобов'язань; $B_{УO}$ – упущена вигода орендаря</p>	<p>Результати власних досліджень</p>
<p>Самовільне зайняття земельних угідь</p> $Ш_c = П_c \cdot Н_П \cdot K_\Phi \cdot K_i,$ <p>де: $Ш_c$ – шкода через самовільне зайняття угідь; $П_c$ – площа самовільно зайнятих угідь; $Н_П$ – середньорічний дохід з угідь; K_Φ – коефіцієнт функціонально використання; K_i – коефіцієнт індексації</p>	<p>Методика визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву. Постанова КМУ № 963 від 25.07.2007 р.</p>
<p>Зняття ґрунтового покриву</p> $Ш_Г = П_Г \cdot Н_Г \cdot K_i,$ <p>де: $Ш_Г$ – розмір шкоди через зняття ґрунту; $П_Г$ – площа земельних угідь; $Н_Г$ – нормативні втрати від знищення ґрунту; K_i – коефіцієнт індексації</p>	<p>Методика визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву. Постанова КМУ № 963 від 25.07.2007 р.</p>
<p>Використання земельних угідь не за призначенням</p> $Ш_{Ц} = П_H \cdot 0,33 \cdot (Н_П + Н_\Phi + K_P) \cdot K_O \cdot K_i,$ <p>де: $Ш_{Ц}$ – розмір шкоди через не цільове використання; $П_H$ – площа задіяних земельних угідь; $0,33$ – коефіцієнт частки середньорічного доходу; $Н_П$ – середньорічний дохід з земельних угідь; $Н_\Phi$ – середньорічний додатковий дохід з угідь; K_P – коефіцієнт регіональних відмінностей; K_O – коефіцієнт природоохоронної цінності; K_i – коефіцієнт індексації</p>	<p>Методика визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву. Постанова КМУ № 963 від 25.07.2007 р.</p>

руйнування земельно-ресурсного потенціалу та зниження продуктивних якостей земель сільськогосподарського призначення.

Отже, з огляду на провадження еколого-економічних принципів управління сільгоспвиробництвом, ефективність діяльності сільськогосподарських структур

має визначатися не тільки рівнем урожайності сільгоспкультур, а й показниками збереження продуктивних якостей земельних ресурсів, які повинні базуватися на екологічній оптимізації земельних (в т.ч. земельно-орендних) відносин.

В контексті актуальних завдань відносно виокремлення природоохоронних заходів з відтворення та збереження природно-ресурсного потенціалу в процесі використання земельних угідь сільськогосподарського призначення, за первинні маємо визнати заходи, які стосуються зменшення рівня розораності земельного фонду сільгоспсистем; збільшення площ, зайнятих лісами, цілиними землями, природними сіножатями та пасовищами; встановлення екологічно збалансованого співвідношення природних і продуктивних земельних угідь в межах регіональних систем землекористування, мінімізація відведення сільськогосподарських земель для цілей, не пов'язаних із сільськогосподарським виробництвом, застосування механізмів економічної зацікавленості власників земельних ділянок та земельних часток (паїв) щодо використання, відновлення та охорони земельно-ресурсного потенціалу країни.

Висновки до розділу 2

У другому розділі наведено загальну характеристику земельно-ресурсного потенціалу Сумської області та його структуризацію за цільовим призначенням, зосереджено увагу на ціннісних характеристиках та продуктивних властивостях ґрунтів сільськогосподарських угідь, зроблено акцент на втраті землями регіону родючих якостей та екологічної стабільності.

Проведено оцінку ефективності використання орендованих земельних угідь й зосереджено увагу на тому, що зростання економічного (комерційного) інтересу до земель сільськогосподарського призначення не супроводжується екологічними заходами із збереження, відтворення та охорони земельно-ресурсного потенціалу регіональних сільськогосподарських систем, що призводить до зниження рівня ефективності у його використанні і погіршення природної здатності поверхневого шару ґрунтового покриву до самовідновлення.

Звірено рентабельність діяльності сільськогосподарських систем Сумської області і виявлено, що наявність значної кількості незадоволених власників землі через несвоєчасне або часткове отримання орендної плати, свідчить про застарілі підходи до господарювання та недосконалість існуючого економічного механізму набуття земельно-орендних відносин, оскільки в більшості сільськогосподарських регіональних структур області оборотній капітал не тільки не нагромаджується, а й не відшкодовується витрати на виробництво сільгосппродукції.

Проаналізовано рівень земельно-орендних відносин сільгоспвиробників на прикладі господарюючих систем регіону та визначено, що механізм встановлення достатнього строку оренди та прийнятної розміру орендної плати функціонує за принципом «нехай буде так, як у сусіда», ігнорує дослідження ринку орендних відносин як на рівні регіону, так і в країні у цілому, базується на нормативній, а не ринковій грошовій оцінці орендованого земельного майна та не містить науково-обміркованих пропозицій щодо оренди земельних угідь.

Досліджено структуру та основні принципи управління земельними, в тому числі земельно-орендними, відносинами в Сумській області, виявлено відсутність нормативів державного регулювання технічних умов орендних домовленостей у відношенні до сільськогосподарських угідь державної і комунальної власності та відсутність корегування екологічних положень договорів оренди щодо земельних ділянок і земельних часток (паїв) приватної власності.

Установлено, що наявні обсяги державної підтримки сільськогосподарських підприємств Сумської області є несуттєвими та обмеженими, а за своєю сутністю передбачають лише підтримку рослинництва за рахунок відшкодування податку на додану вартість. Надходження від сплати податків за землю, які згідно чинного законодавства мають бути основним джерелом для виконання заходів з охорони та раціонального використання земельних ресурсів, спрямовуються на погашення бюджетного боргу та цілі, не пов'язані із земельно-екологічними проблемами.

З'ясовано, що серед переліку факторів, які так або інакше можуть визначати розмір земельної ренти, найбільший вплив на формування розміру орендної плати

мають показники нормативної грошової оцінки сільгоспугідь і середньозваженого строку оренди земельних ділянок та земельних часток (паїв).

Проаналізовано систему нарахування та розміри відшкодування заподіяних збитків у разі втрати чи ушкодження орендованих земель сільськогосподарського призначення через загрози природного, техногенного і антропогенного характеру в розрізі адміністративних районів Сумської області.

Обумовлена теза про те, що визначення заподіяних збитків у разі втрати або ушкодження орендованих сільськогосподарських угідь державної, комунальної чи приватної власності, має на меті не лише зафіксувати та компенсувати понесені власниками сільськогосподарських угідь та їх орендарями втрати, а попередити руйнування земельно-ресурсного потенціалу та зниження продуктивних якостей земель сільськогосподарського призначення.

Встановлено, що вирахування збитків (втрат), завданих органам державної і комунальної влади, юридичним особам і громадянам, що є власниками земельних ділянок та земельних часток (паїв), через вилучення сільськогосподарських угідь для інших потреб, їх тимчасового зайняття для іншого використання, визначення обмежень у використанні земель, погіршення якості ґрунтового покриву та інших продуктивних властивостей землі, приведення сільгоспугідь у непридатний для використання стан, неодержання доходів за період тимчасового невикористання земельної ділянки є на сьогодні не достатньо врегульованим питанням для земель комунальної й державної власності і практично не обумовленим для сільгоспугідь приватної власності громадян та юридичних осіб.

Запропоновано впровадження еколого-економічних принципів управління сільськогосподарським виробництвом, коли ефективність ведення господарської діяльності сільськогосподарських систем матиме визначатися не стільки рівнем урожайності вирощуваних культур, скільки збереженням продуктивних якостей земельних ресурсів, що повинно базуватися на екологічній оптимізації земельних відносин в системах виробництва сільськогосподарської продукції.

РОЗДІЛ 3

УДОСКОНАЛЕННЯ ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНОГО МЕХАНІЗМУ СТИМУЛЮВАННЯ СУБ'ЄКТІВ ЗЕМЕЛЬНО-ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН В СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОМУ ВИРОБНИЦТВІ

3.1. Запровадження науково-методичних підходів до встановлення достатнього строку оренди сільськогосподарських угідь в умовах ринкового господарювання

Для дослідження поставленої задачі, насамперед, визначимося з поняттям «достатній строк оренди земель в умовах ринкового господарювання». Згідно до стандартів з оціночної діяльності в агропромисловому комплексі України, термін «оренда» розглядається як юридична форма отримання чужої власності (землі) у користування з правом володіння чи без нього, що закріплено договором оренди. У відповідності з цим правом споживач (орендар) користується чужою власністю, а власник (орендодавець) отримує плату за надання її в оренду. «Ринкова оренда» визнається стандартом як оренда, що передбачає орендну плату за користування будь-чиєю власністю згідно до ринкової вартості такої власності та прийняттого строку її оренди [157, С. 158]. Термін «прийнятний строк оренди» ґрунтується на базі певних оціночних процедур та має місце, оскільки ринкова вартість власності формується доходом від її оренди за часом отримання такого доходу, що, через обмеженість строку оренди, впливатиме на величину ринкової вартості земельної власності. В нашому дослідженні строк оренди розглядається у більш широкому розумінні через необхідність застосування до приватної власності (землі) заходів агрономічного, екологічного, економічного, організаційного, землевпорядного, кредитного, технічного та ін. характеру. Враховуючи те, що кожен з цих заходів потребує економічно-достатнього терміну проходження за мети отримання певної вигоди, ми будемо розглядати оренду в контексті «достатнього строку оренди». При цьому, саме поняття «строк оренди» ми будемо розуміти як установлений,

визначений для когось (чогось) відрізок часу [173, С. 432], обумовлений терміном правоздатності договору оренди чужої власності [198, С. 674].

У відповідності до ст. 19 ЗУ «Про оренду землі» строк дії договору оренди визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років [125]. Тобто, земельне законодавство України обмежує на сьогодні максимальний строк оренди земельних ділянок (паїв) і не обумовлює мінімальний термін дії договору оренди земельних угідь. Такий підхід призводить до того, що за умов максимального зменшення строку оренди виникають негативні наслідки такого характеру:

- ◆ унеможливлення стабільної роботи орендаря через тяжіння власника землі до перегляду договірних зобов'язань, у тому числі розміру орендної плати;
- ◆ обтяження прав власності суб'єктів орендних відносин за строком оренди, що може зробити таку землю неліквідною взагалі або обмеженою ліквідністю;
- ◆ відсутність економічної зацікавленості орендодавця та орендаря до здійснення заходів, направлених на охорону і відтворення продуктивних якостей землі;
- ◆ зацікавленість орендарів у скорішому та максимальному отриманні доходів за умов нехтування сівозмінами та агрономічними нормами землеробства;
- ◆ запровадження правових механізмів передачі земельних ділянок в суборенду на короткі терміни, що може повністю позбавити власника землі функцій контролю за результатами діяльності суборендаря як третьої особи;
- ◆ безвідповідальність за непрофесійні дії з боку короткотермінових (випадкових) землекористувачів перекладає зобов'язання по відтворенню родючості землі на власника таких земельних угідь або на майбутнього орендаря;
- ◆ доступність до банківських кредитів в межах природоохоронної діяльності по збереженню якісного стану ґрунтів та відсутність таких дій, може призвести до кредитної заборгованості як орендаря, так і власника земельної ділянки.

Порівнюючи досвід інших країн в сфері встановлення термінів дії договорів оренди землі з офіційними даними, які стосуються тривалості таких договорів в Україні (табл. 3.1), маємо зазначити, що мінімальні строки оренди в розвинених країнах світу демонструють, наразі, тенденцію до підвищення, тоді як в Україні у

переважній більшості договори оренди сільськогосподарських угідь укладено на строк до 4-5 років [17, С. 11].

Таблиця 3.1

Порівняльний аналіз строків дії договорів оренди сільськогосподарських угідь в розвинених країнах світу та в Україні (роки)

Зарубіжна країна	Строк оренди		Строк оренди в Україні		Відхилення	
	мін.	мак.	мін.	мак.	мін.	мак.
Бельгія	9	-	7	50	-2	+50
Франція	9	-	7	50	-2	+50
Австралія	-	99	7	50	+7	-49
Нідерланди	6	-	7	50	+1	+50
Люксембург	6	-	7	50	+1	+50
Іспанія	6	-	7	50	+1	+50
Португалія	10	-	7	50	-3	+50
Бельгія	12	-	7	50	-5	+50
Італія	15	-	7	50	-8	+50
Японія	20	-	7	50	-13	+50
Данія	30	-	7	50	-23	+50

Інформаційне джерело: складено на основі [65, С. 18], [125], [136, С. 55].

Концептуальними засадами встановлення мінімального строку оренди землі в розвинених країнах світу слугують:

- намагання залучити якомога більше ділянок земельного фонду у товарне сільськогосподарське виробництво;
- унеможливлення втручання власника землі в господарчий процес орендаря;
- покладання на землекористувача низки природоохоронних зобов'язань щодо утримання земельної ділянки в продуктивному стані;
- надання орендарю довгострокових орендних прав з метою здійснення ним перспективного планування своєї діяльності;
- додержання механізму упередженої пролонгації договору оренди у тих випадках, коли орендар не порушує умов контракту й успішно хазяйнує;
- обмеження мінімального строку оренди і вільний вибір максимального;
- заохочення орендарів до підтримування родючості землі тощо.

Україна розвиває ринок земельно-орендних відносин в сільгоспвиробництві згідно до своєї національної моделі запровадження ринку землі, яка на сьогодні передбачає мінімізацію втручання державних інститутів в регулювання взаємних

домовленостей між власниками земельних ділянок та орендарями. До того ж, у сучасній системі оренди земель сільськогосподарського призначення і досі немає науково-зважених підходів і механізмів до визначення достатнього строку оренди земельних ділянок в умовах ринкового господарювання. Хоча Держземагентству України вдалося у законодавчому форматі встановити для сільськогосподарських угідь мінімальний строк оренди землі на рівні 7 років. Інші пропозиції відносно обмеження мінімального строку оренди сільськогосподарських угідь визначені на рівні 8-10 років, але всі вони знаходяться на стадії дискусій.

Коли розглядати мінімальний строк оренди землі в Україні більш детально, можна окреслити обмеження у його прийнятті, які з'являються через необхідність проведення агрономічних, технологічних, технічних, екологічних, економічних, організаційних, землевпорядних, кредитних та ін. заходів, які у той чи-то інший спосіб пов'язані з веденням землеробства. Надалі розглянемо сутність основних прийомів та механізмів встановлення мінімального строку оренди землі.

По-перше, згідно до ст. 19 ЗУ «Про оренду землі» за умов передачі в оренду сільгоспугідь для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, строк дії договору оренди землі визначається з урахуванням періоду ротації основної сівозміни (проходження культур через кожне поле за певної послідовності) як системи чергування різних за біологічними особливостями та хімічним складом польових культур. Таке обмеження мінімального строку оренди є тим заходом, що здатний практично без додаткових матеріальних витрат сприяти підвищенню врожайності різних польових культур, більшість з яких негативно реагують на їх вирощування в умовах беззмінного посіву.

За цих умов вкрай загрозливою на сьогодні є кількість землекористувачів та власників землі, які на одних і тих же земельних ділянках беззмінно вирощують однакові сільськогосподарські культури, що призводить в кінцевому результаті до порушення біоенергетичного режиму ґрунтів. З метою підвищення ефективності землеробства та збереження продуктивних власностей ґрунтів, встановлено нормативи періодичності чергування культур у сівозміні, строкові значення яких представлені в таблиці 3.2.

Таблиця 3.2

Нормативи періодичності чергування культур у сівозміні, роки

Сільськогосподарські культури	Агрокліматичні зони		
	Полісся	Лісостеп	Степ
Озимі: пшениця	2-3	2-3	1-3
жито	1-2	1-2	1-2
Ячмінь, овес	1-2	1-2	1-2
Кукурудза	1 (0-5)	1 (0-5)	1 (0-5)
Горох, вика, чина, соя	3-4	3-4	3-4
Гречка	1-2	1-2	1-2
Просо	2-3	2-3	2-3
Люпин	6-8	6-7	-
Цукрові і кормові буряки	3-4	3-4	2-3
Картопля	2-3	2-3	1-2
Льон	5-7	-	-
Соняшник	-	7-9	7-9
Капуста	6-7	6-7	6-7
Багаторічні бобові трави	3-4	3-4	3-4

Інформаційне джерело: [60, С. 294].

Надані науково-обґрунтовані нормативи сівозміни мають сприяти кращому використанню елементів живлення рослин і ефективному використанню внесених добрив, поліпшити водно-фізичні властивості ґрунтів, забезпечити їх захист від різних видів ерозії, підвищити стійкість вирощуваних культур. Спираючись на дані таблиці 3.2, маємо визнати, що задля того, аби орендар мав змогу хоча б один раз за строк оренди земельної ділянки посіяти й зібрати урожай соняшника, строк дії договору оренди має бути не меншим ніж 7-9 років.

По-друге, за намірами запобігання небезпечному нагромадженню у ґрунтах шкідників, збудників хвороб, залишків культур і бур'янів, встановлюється певний інтервал повернення культури на попереднє місце свого вирощування (табл. 3.3), тривалість якого залежить від часу, протягом якого забезпечується пригнічення та суттєве придушення швидкого розмноження шкідників та нематод під впливом активної діяльності ентомофагів і антагоністів, які обмежують швидке поширення хвороб ґрунту. Тривалість строку повернення сільгоспкультур на попереднє місце вирощування значною мірою збігається з нормативами періодичності чергування культур у сівозміні (табл. 3.3).

Таблиця 3.3

Тривалість періоду повернення культур на попереднє місце вирощування

Культура	Період повернення, роки	Культура	Період повернення, роки
Озима пшениця	1-2	Вика озима	2-3
Озиме жито	1-2	Соя	3-4
Озимий ячмінь	1-2	Квасоля	4-5
Тритикале	1-2	Нут	3-4
Ярий ячмінь	2-3	Сочевиця	5-6
Яра пшениця	2-3	Чина	3-4
Овес	1-2	Боби кормові	4-5
Кукурудза	1-2	Люпин	3-4
Просо	2-3	Соняшник	7-8
Гречка	2-3	Цукрові буряки	3-4
Сорго	2-3	Картопля	1-2
Горох	2-3	Льон	6-7
Вика яра	3-4	Ріпак ярий	4-5

Інформаційне джерело: [53, С. 106].

По-третє, визнаючи те, що сівозміна створює передумови для провадження системи обробітку, яка передбачає застосування добрив та пестицидів, доцільно прослідити ефективну періодичність їх поточного внесення. Так, у відповідності з обґрунтованими нормативами фахівців серед заходів з відтворення та поліпшення агрофізичних властивостей ґрунтів передбачається систематичне внесення гною під основні культури сільськогосподарського товарного виробництва в нормах, що забезпечуватимуть бездефіцитний баланс органічної речовини (25-35 т/га один раз на 4-5 років) [60, С. 132].

Тобто, за умов, коли орендар перейматиметься збереженням якісного стану угідь, його господарювання на чужій землі має бути не меншим за 5 років. Окрім органічних добрив, у випадках отримання низьких врожаїв, використовують ще й мінеральні (калійні, фосфорні, азотні) добрива. Оскільки їх системне застосування призводить до забруднення навколишнього середовища, важливе місце тут займає виважене встановлення системи доз і періодичності внесення мінеральних добрив, при якій враховуються ґрунтові запаси поживних речовин, кількість органічних добрив й планові показники урожайності. Окрім цього, системне удобрення ґрунтів для всієї сівозміни є більш ефективними та економічно виправданими, аніж удобрення культур одного року. Отже, за мети обмеження надмірного дозування внесення

міндобрив, які можуть призвести до зменшення врожаю сільськогосподарських культур та накопичення в них нітратів і токсичних елементів, слід дотримуватися розумної періодичності внесення таких добрив, яка в умовах польової сівозміни має передбачатися на рівні від 1 до 3 років.

Отже, за вимогами еколого-економічних засад землеробства і необхідністю агротехнічних заходів (внесення добрив) по збереженню продуктивності ґрунтів, мінімальний строк оренди для вирощування зернових культур (пшениця, жито, ячмінь) має бути не меншим за 3-5 років, а для комерційно привабливих культур (соняшник, люпин, капуста, соя, рапс, льон) не нижчим за 7-9 років.

Важливість впливу визначених вище екологічних чинників на формування сталого землекористування не викликає сумніву, а їх невиконання згідно до ст. 55 Кодексу України про адміністративні правопорушення супроводжується штрафом для громадян – на суму від п'ятдесяти до ста, а для посадових осіб – від трьохсот до п'ятисот неоподаткованих мінімальних доходів громадян. Однак, на сьогодні існує парадоксальна ситуація: з одного боку, орендар у відповідності до ст. 19 ЗУ «Про оренду землі» має право брати в оренду сільськогосподарські землі на строк не менший, ніж період ротації основної сівозміни, з іншого, орендодавець може передавати свою землю в користування на той термін, який йому вигідний (як правило, власники землі охочіше передають свої земельні наділи в користування на 2-3 роки). Таким чином, фіскальні інструменти не зацікавлюють ні власників землі, ні орендарів до охорони та відтворення земельних угідь.

Досліджуючи підходи до визначення строків оренди землі в економічній площині, слід розглянути існуючі терміни кредитування сільськогосподарських товаровиробників, нормативну окупність грошової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення через їх передачу в оренду та економічну доцільності викупу орендованих земельних ділянок та земельних часток (паїв).

З цих позицій наведемо рекомендації банківської системи АППБ «Аваль» з напрямів фінансування виробників товарної сільськогосподарської продукції та нормативних строків повернення кредитних заощаджень (табл. 3.4).

Таблиця 3.4

Рекомендації із встановлення строків повернення кредитних інвестицій
сільськогосподарськими товаровиробниками (роки)

Основні напрями фінансування	Термін
Забезпечення весняної посівної компанії та збору врожаю	1
Закупівля засобів захисту рослин, мастильно-паливних матеріалів та ін.	1
Придбання сільськогосподарської техніки	3
Заснування основного племінного стада	3
Спорудження тваринницьких комплексів, овочесховищ та ін.	3-6
Будівництво елеватора під ключ	3-7

Інформаційне джерело: [135].

За рекомендаціями табл. 3.4 терміни користування кредитними коштами в розрізі основних напрямів фінансування сільгосп підприємств встановлюються на строк 1-7 років з мінімальним терміном у випадках фінансування безпосередньої виробничої діяльності (оборотний капітал) і максимальним строком – у випадках закупівлі основного племінного стада і техніки, будівництва об'єктів нерухомості для зберігання та переробки сільгосп продукції (основний капітал).

В площині встановлення строків оренди сільгоспугідь на базі регіональних нормативних грошових оцінок 1 га ріллі та перелогів за урахуванням фактичного (згідно укладених договорів оренди) середнього річного розміру орендної плати за 1 гектар сільськогосподарських земель на 01.04.2013 року на вторинному ринку земельних ділянок та земельних часток (паїв) в Україні, були вираховані значення термінів умовної нормативної окупності грошової вартості сільськогосподарських угідь шляхом їх передачі в оренду. Отримані дані наведені в таблиці 3.5.

Таблиця 3.5

Терміни умовної нормативної окупності грошової вартості сільгоспугідь в Україні шляхом їх передачі в оренду на вторинному ринку землі (на 01.04.2013 р.)

Назва адміністративної одиниці	Нормативна грошова оцінка, грн. за 1 га	Фактичний розмір річної орендної плати за 1 га, грн.	Термін окупності, роки
1. АР Крим	24651,4	344,1 (1,4%)	71,6
2. Вінницька	22066,6	644,8 (2,9%)	34,2
3. Волинська	19976,3	502,7 (2,5%)	39,7
4. Дніпропетровська	21701,4	550,7 (2,5%)	39,4
5. Донецька	23252,2	443,1 (1,9%)	52,5

Продовження таблиці 3.5			
6. Житомирська	13733,3	507,4 (3,7%)	27,0
7. Закарпатська	17503,8	350,9 (2,0%)	49,9
8. Запорізька	22577,9	427,9 (1,9%)	52,8
9. Івано-Франківська	19060,3	630,5 (3,3%)	30,2
10. Київська	21330,5	492,5 (2,3%)	43,3
11. Кіровоградська	21414,8	655,6 (3,1%)	32,7
12. Луганська	17694,9	345,4 (2,0%)	51,2
13. Львівська	17762,3	518,0 (3,0%)	34,3
14. Миколаївська	17588,1	382,0 (2,2%)	46,0
15. Одеська	18756,9	498,6 (2,7%)	37,6
16. Полтавська	23156,7	869,0 (3,8%)	26,7
17. Рівненська	20954,0	621,4 (3,0%)	33,7
18. Сумська	19633,5	532,9 (2,7%)	36,9
19. Тернопільська	21173,1	425,0 (2,0%)	49,9
20. Харківська	21690,1	518,4 (2,4%)	41,9
21. Херсонська	23083,7	419,7 (1,8%)	55,0
22. Хмельницька	23016,2	576,8 (2,5%)	39,9
23. Черкаська	26562,0	931,9 (3,5%)	28,5
24. Чернівецька	22690,3	544,1 (2,4%)	41,7
25. Чернігівська	16295,7	483,7 (3,0%)	33,7
Україна	20982,1	539,0 (2,6%)	38,9

Інформаційне джерело: складено на основі [49], інтернет-ресурсу Держзеагентства України

На основі даних національного рівня окупності сільськогосподарських угідь в Україні шляхом їх передачі в оренду на вторинному ринку землі (табл. 3.5) та значень термінів фактичної та умовної нормативної окупності грошової вартості приватних сільськогосподарських угідь на регіональному рівні (табл. 3.6), на рис. 3.1 наведено графічну модель умовної нормативної окупності грошової вартості орендованих земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Таблиця 3.6

Терміни фактичної та умовної нормативної окупності грошової вартості приватних сільськогосподарських угідь (рілля), наданих в оренду по Сумській області (на перший квартал 2013 року)

Назва районної одиниці	Нормативна грошова оцінка, грн./1 га	Фактична орендна плата, грн./1 га	Фактична окупність, роки	Нормативна орендна плата, грн./1 га	Нормативна окупність, роки
Білопільський	22842,05	642,9 (2,81%)	35,5	685,3 (3,0%)	33,3
Буринський	19431,19	617,3 (3,17%)	31,5	582,9 (3,0%)	33,3
Великописарівський	22280,13	690,4 (3,10%)	32,3	668,4 (3,0%)	33,3
Глухівський	16880,08	403,8 (2,39%)	41,8	506,4 (3,0%)	33,3
Конотопський	17914,01	462,5 (2,58%)	38,7	537,4 (3,0%)	33,3
Краснопільський	23179,20	718,6 (3,10%)	32,3	695,4 (3,0%)	33,3
Кролевецький	14581,82	403,4 (2,77%)	36,1	437,5 (3,0%)	33,3

Продовження таблиці 3.6					
Лебединський	23117,39	633,4 (2,74%)	36,5	693,5 (3,0%)	33,3
Липоводолинський	23684,93	672,6 (2,84%)	35,2	710,5 (3,0%)	33,3
Недригайлівський	21830,59	746,2 (3,42%)	29,3	654,9 (3,0%)	33,3
Охтирський	22544,23	548,6 (2,43%)	41,1	676,3 (3,0%)	33,3
Путівльський	18633,27	280,8 (1,51%)	66,4	559,0 (3,0%)	33,3
Роменський	21274,29	670,0 (3,15%)	31,8	638,2 (3,0%)	33,3
Середино-Будський	8400,70	229,0 (2,73%)	36,7	252,0 (3,0%)	33,3
Сумський	23167,96	711,6 (3,07%)	32,6	695,0 (3,0%)	33,3
Тростянецький	21105,72	524,4 (2,48%)	40,2	633,2 (3,0%)	33,3
Шосткінський	9457,11	237,7 (2,51%)	39,8	283,7 (3,0%)	33,3
Ямпільський	9738,07	319,1 (3,28%)	30,5	292,1 (3,0%)	33,3

Інформаційне джерело: складено на основі інтернет-ресурсу Головного управління Держземагентства в Сумській області

На вісі ординат графічної моделі нормативної окупності (рис. 3.1) грошової вартості сільгоспугідь, наданих в оренду, відкладено значення відсоткової ставки річної орендної плати (чи самої річної орендної плати), а на вісі абсцис – строк оренди землі (умовної нормативної окупності).

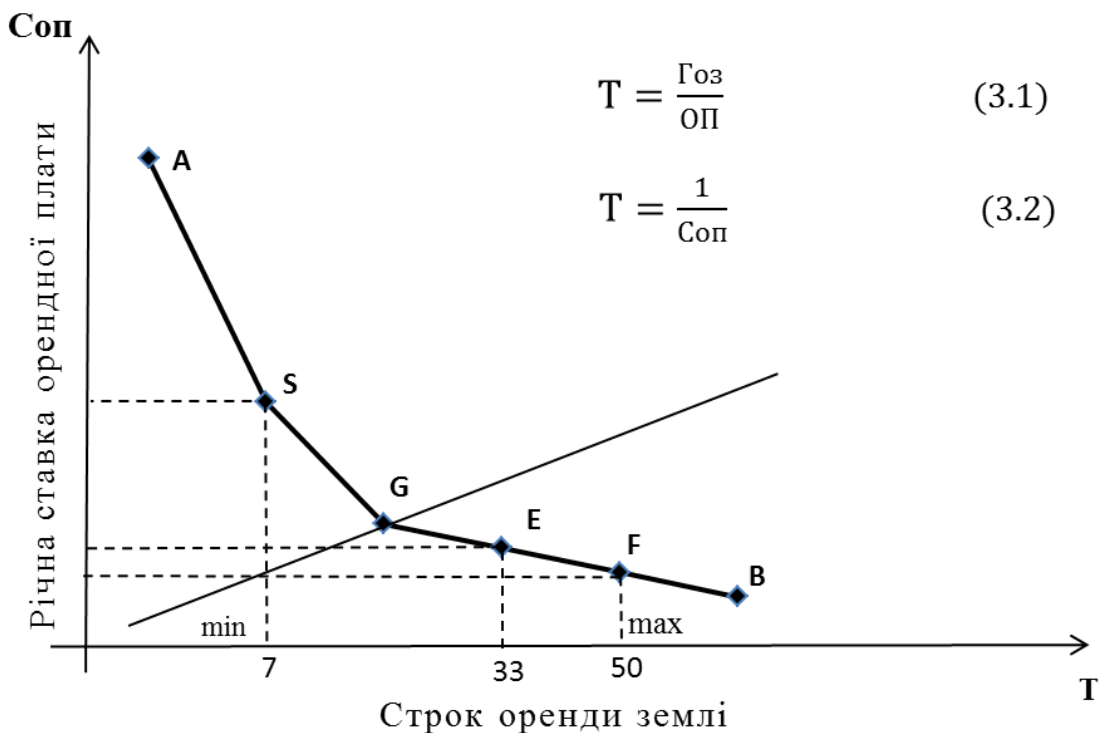


Рис. 3.1. Графічна модель умовної нормативної окупності грошової вартості сільськогосподарських угідь, наданих в оренду

Крива АВ на представленій моделі відображає характер окупності грошової вартості орендованих сільськогосподарських угідь, де відрізок кривої SF визначає

зону нормативно-правової окупності із встановленими *min* та *max* значеннями строків оренди земель сільськогосподарського призначення. Точка Е характеризує нормативну грошову окупність, яка зумовлена терміном оренди в 33 роки та річною ставкою орендної плати на рівні 3% від нормативної грошової оцінки 1 га ріллі. Точка G на кривій АВ обумовлює прийнятний строк оренди (формула 3.3) для окремого сільгоспвиробника на орендованих землях з конкретними якісними показниками продуктивності сільськогосподарських угідь за умови економічно доцільної для нього та стабільної (незмінної) річної орендної плати (земельної ренти) протягом строку дії договору оренди землі.

$$T = \frac{\Gamma_{Oz}}{3P_{CT}}, \quad (3.3)$$

де: T – строк оренди сільськогосподарських угідь (роки);

Γ_{Oz} – нормативна грошова оцінка 1 га ріллі (грн.);

$3P_{CT}$ – економічно доцільна річна земельна рента (орендна плата) за 1 га ріллі для сільськогосподарського товаровиробника (грн./рік);

Сутність графічної моделі окупності нормативної грошової вартості земель сільськогосподарського призначення полягає у взаємозв'язку строку оренди землі та орендної плати за її використання. Тобто, за умов короткотривалої дії договору оренди та відносно високої орендної плати за землю, орендар не зацікавлений у перспективному плануванні своїх господарчої діяльності та здійсненні достатньо витратних заходів з відтворення родючості ґрунтів. Його тактика здійснюється у напрямку застосування виснажливих для землі новітніх технологій рослинництва за бажання збільшення розміру рентного доходу або отриманні достатнього для сплати платіжних зобов'язань операційного доходу через передачу орендованих земельних сільгоспугідь в суборенду. Наразі довгострокової оренди з помірною та стабільною орендною платою, орендар може акумулювати кошти для здійснення агротехнологічних та землевпорядних заходів, залучає кредитні заощадження в природоохоронну діяльність, розширення технічної та нерухомої бази хазяйства, сплачує встановлену орендну плати власнику землі або його спадкоємцям. Окрім того, довгострокові орендні відносини є суттєвою перешкодою для латифундистів,

які за мети вкладання вільних коштів у придбання земель сільськогосподарського призначення очікують на закінчення строків дії поточних договорів оренди землі та відкриття вільного ринку купівлі-продажу сільськогосподарських угідь.

Для подальшого дослідження підходів до встановлення достатнього строку оренди земельних угідь розглянемо мотиваційні очікування державних інститутів, власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), орендарів – виробників товарної сільськогосподарської продукції та орендарів-перекупників.

Підхід перший. Держава, за посередництвом Міністерства аграрної політики та продовольства України, проваджуючи політику відносно передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва сільгоспугідь державної і комунальної форми власності, рекомендує у відповідності до основної (польової) сівозміни (чергування культур) встановлювати термін оренди на рівні 7 років [90]. Територіальні органи Держземагентства, посилаючись на галузеві рекомендації, переносять норми мінімального терміну оренди на земельно-орендні відносини вторинного ринку оренди приватних земель, намагаючись одночасно підвищити орендну плату за землю до рівня 4% нормативної грошової оцінки, не враховуючи при цьому результати господарської діяльності конкретного товаровиробника та співвідношення напрямів сільськогосподарського виробництва (рослинництво чи тваринництво) відокремленої сільськогосподарської системи. За такого масового (нормативного) державного керування, орендар, не зважаючи на якісні показники ґрунту конкретної орендованої земельної ділянки та отриманий дохід, змушений віддавати значну частку рентного доходу землевласнику, обмежуючи тим самим розвиток свого власного діла.

Підхід другий. Якщо розглядати орендарів-посередників як осіб, що далекі від проблем землі та сільських територій, а їхні дії як комерційний експеримент по реалізації механізму ринкового обігу земель, стають зрозумілими мотиваційні послання відносно передачі орендованих ними сільськогосподарських земель в суборенду. Зокрема, за матеріалами періодики та інтернет-ресурсу були обстежені приклади поточних пропозицій на вторинному ринку оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення і надані діапазони таких пропозицій.

Таблиця 3.7

Діапазони просторових, платіжних та строкових пропозицій на вторинному ринку оренди сільськогосподарських угідь

Площа (га)	Річна орендна плата за 1 га (грн.)	Строк суборенди (роки)
5 - 500	1000 - 1840	5 - 50

Аналізуючи пропозиції на ринку суборенди (табл. 3.7), можна зазначити, що річна плата за суборенду 1 га сільськогосподарських земель (1000-1840 грн.) в 2-3 рази вища за середню річну оренду плату 1 га ріллі в Україні (згідно до табл. 3.5 350-930 грн.), а терміни дії договорів суборенди земель дорівнюють тим строкам, які встановлені за основними договорами оренди земель сільськогосподарського призначення.

Згідно до земельного законодавства України встановлено певні обмеження правових дій, які може здійснювати орендар. Зокрема, у тому випадку, якщо за договором оренди сільгоспугідь не передбачено право здавати земельну ділянку в суборенду, то право на таку передачу орендар набуває за отримання письмової згоди на це орендодавця. Та якщо протягом одного місяця такого повідомлення не надійде, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана третій особі у суборенду.

Спеціальні обмеження для сільськогосподарських земель стосуються норм, відповідно до яких сільгоспугіддя можуть передаватися орендарем у суборенду без зміни їх цільового призначення, а строк суборенди не може перевищувати строку, зазначеного у договорі оренди землі. Та, як правило, означені обмеження працюють по відношенню до земель державної та комунальної власності і стають маодієвими у сфері приватної земельної власності.

Окрім цього, суборендарі сільгоспугідь не несуть відповідальності ні перед власниками земельних ділянок та земельних часток (паїв), ні перед громадою в площині збереження та відтворення продуктивного стану ґрунтів, оскільки згідно до земельного законодавства екологічні обмеження діють, як правила, тільки при

передачі сільськогосподарських угідь в оренду без визначення такого механізму для договорів суборенди.

Підхід третій. Відповідно до ст. 31 ЗУ «Про оренду землі» припинення дії договору оренди земельної ділянки відбувається за умов ліквідації юридичної особи-орендаря або у разі смерті фізичної особи-орендаря. Тож, і в першому, і у другому випадку строки дії договорів оренди пов'язаний з термінами ефективної працездатності конкретних осіб: керівника сільськогосподарського підприємства, директора фермерського господарства, відособленого фермера-орендаря. Отже, якщо підходити до визначення строку дії договору оренди з цих позицій, доцільно розглянути демографічний стан в межах сільських територій та тривалість життя мешканців сіл. В рамках першого питання слід зазначити, що сільське розселення на сучасному етапі суттєво деградує, село знелюдніється, а на постійне мешкання на селі залишаються переважно люди похилого віку (28%) [138, С. 86]. Середня тривалість життя, згідно до статистичних даних по Сумській області, надана в табл. 3.8 і становить для чоловіків 61-67 років.

Таблиця 3.8

Середня тривалість життя населення Сумської області

Роки	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014
Чоловіки	62,2	61,6	62,1	62,3	62,1	62,6	65,0	66,6	66,8
Жінки	73,6	73,7	74,6	74,5	74,5	74,7	75,7	76,4	77,1

Щодо терміну ефективної працездатності, фахівці вважають, що керівники підприємств різних форм власності в Україні через неминучі стреси, перевтому, нерегулярне харчування підтримують активну фізичну та психологічну форму в інтервалі від 25-30 до 50-55 років життя. Отже, термін ефективної працездатності фізичних осіб – орендарів землі можна визначити на рівні 25-30 років.

Підхід четвертий. Усереднені офіційні дані щодо розмірів орендної плати за землю та строків оренди землі не висвітлюють існуючої економіко-фінансової ситуації в наявних господарюючих структурах орендарів – виробників товарної сільськогосподарської продукції.

За мети дослідження фактичних показників господарчої діяльності окремих сільгоспвиробників як суб'єктів орендних відносин, проаналізовано результати економіко-фінансової звітності за 2012 рік чотирьох господарств, розташованих в різних районах Сумської області: ПП АФ «Дружба б» (Білопільський р-н), ТОВ «Маяк» (Тростянецький р-н), ПАТ «Сад» (Охтирський р-н), ТОВ «Раснянське» (Краснопільський р-н). Основні показники виробничої діяльності означених вище сільськогосподарських систем наведені в таблиці 3.9.

Аналізуючи дані табл. 3.9 зазначимо, що серед наданих сільгоспвиробників як суб'єктів орендних відносин, у перших трьох господарствах простежується позитивна динаміка господарювання та додані значення валового прибутку, тоді як четверте хазяйство має від'ємні показники результатів господарчої діяльності, що може відбуватися через непрофесійні дії керівників господарюючих суб'єктів, недостовірні дані щодо виробничої діяльності, низьку якість ґрунтів і, як слідство, отримання недостатнього для покриття виробничих витрат доходу від реалізації сільськогосподарської продукції.

Взагалі, використання сільськогосподарських земель гіршої якості за умов зростаючих потреб суспільства у продовольстві є економічно виправданим для орендаря тільки за умов, коли таке господарювання забезпечуватиме виробнику сільгосппродукції отримання середньої норми прибутку, що передбачає, у свою чергу, виділення для земель гіршої якості державних інвестицій для вирощування товарної продукції сільського господарства. Якщо цього не відбувається, орендар, працюючи на гірших сільськогосподарських угіддях, змушений або завищувати ціну на вирощену ним продукцію, або здавати землю в суборенду тим суб'єктам господарювання, які мають більші за нього фінансові та технологічні можливості для впровадження новітніх агрономічних технологій сільгоспвиробництва за мети отримання додаткового рентного прибутку.

Підхід п'ятий. За даними Держкомстату України орендна плата за земельні ділянки і земельні частки (паї) дорівнювала в 2012 році 10,8% загальних витрат на виробництво сільськогосподарської продукції у системах сільськогосподарських підприємства [160, С. 141].

Таблиця 3.9

Основні показники виробничої діяльності окремих сільськогосподарських систем Сумської області за 2012 рік

Показники господарювання	ПП АФ «Дружба б» (№ 1)	ТОВ «Маяк» (№ 2)	ПАТ «Сад» (№ 3)	ТОВ «Раснянське» (№ 4)
Площа с/г угідь, га,	13273	4647	4406	4957
в т.ч. рілля	12976	3811	4118	4904
Орендовано с/г угідь, га,	13273	4647	3987	4957
в т.ч. рілля	12976	3811	3913	4904
Основні культури, га:				
зернові і зернобобові	5663	2346	2686	2491
кукурудза на зерно	4606	400	500	569
цукровий буряк	457	245	520	-
соняшник	2210	298	453	722
Урожайність, ц/га:				
зернові і зернобобові	54,03	44,12	36,42	37,12
кукурудза на зерно	65,14	107,94	85,93	74,99
цукровий буряк	399,57	233,55	342,81	-
соняшник	23,87	17,10	29,22	28,48
Валовий збір, ц:				
зернові і зернобобові	305972	103505	97824	92481
кукурудза на зерно	300035	43176	42965	42668
цукровий буряк	182603	57220	178261	-
соняшник	52752	5096	13237	20565
Дохід від реалізації (ДР), тис. грн.	88185	25068	36304	38398
Виробничі витрати (ВВ), тис. грн.	47164	21027	31052	39767
Відсоток ВВ в ДР, %	53,5	84,9	85,53	103,6
Валовий прибуток (ВП), тис. грн.	41021	4041	5252	- 1369
Відсоток ВП в ДР, %	46,5	16,1	14,5	-
Повні витрати (ПВ), тис. грн.	56033	22748	32837	47339
Відсоток ПВ в ДР, %	63,5	90,7	90,5	-
Чистий прибуток, тис. грн.	32152	2320	3467	- 8941
Чистий прибуток на 1 га, грн.	2422,4	499,2	786,9	-1803,7
Державні дотації, тис. грн.	10999	340	-	3437
Чистий прибуток з дотацією на 1 га, тис. грн.	3251,0	572,4	-	-1110,3
Орендна плата (ОП), тис. грн.	7858,0	2514,6	2310,5	3428,1
Відсоток ОП в ВВ, %	16,7	12,0	7,4	-
Відсоток ОП в ПВ, %	14,0	11,1	7,0	-
Орендна плата за 1 га, грн.	592,0	541,1	579,5	691,6
Нормативна оцінка, грн.	22842,1	21105,7	22544,23	23179,2
Річна ставка оренди, %	2,6	2,6	2,6	3,0
Фактичний строк оренди, роки	7,0	6,0	7,0	5,0
Нормативна окупність, роки	38,6	39,0	38,9	33,5

Дохід від реалізації продукції рослинництва на площі 27801 тис. га [160, С. 150] дорівнював в 2012 р. 149233 млн. грн. [160, С. 134], а рівень рентабельності

складав 22,3% (табл. 3.10). За формулами 3.4 та 3.5 усереднена орендна плата за 1 га посівних площ в 2012 році визначалася на рівні 474,0 грн.

Таблиця 3.10

Основні статистичні дані вирощування продукції рослинництва сільськогосподарськими товаровиробниками в Україні (по роках)						
2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<i>Дохід від реалізації продукції рослинництва, млн. грн.</i>						
116597,7	105979,5	136277,1	129908,3	124554,1	162436,4	149233,4
<i>Рівень рентабельності продукції рослинництва, %</i>						
11,3	32,7	19,6	16,9	26,7	32,3	22,3
<i>Валовий прибуток від реалізації продукції рослинництва, млн. грн.</i>						
11837,9	26115,5	22333,0	18780,6	26247,8	39657,6	27211,0
<i>Витрати на виробництво сільськогосподарської продукції, млн. грн.</i>						
104759,8	79864,0	113944,1	111127,7	98306,3	122778,8	122022,4
<i>Посівні площі сільськогосподарських культур, тис. га</i>						
25928,0	26060,0	27133,0	26990,0	26952,0	27670,0	27801,0
<i>Частка орендної плати у витратах на виробництво сільськогосподарської продукції, %</i>						
9,8	9,1	8,4	10,3	10,5	9,0	10,8
<i>Усереднена орендна плата за 1 га посівних площ, грн. за 1 га</i>						
396,0	278,9	352,8	424,1	383,0	399,4	474,0

$$BB = \frac{ВП}{P} = \frac{ДР \cdot P}{(1 + P) \cdot P} = \frac{ДР}{1 + P}; \quad (3.4)$$

$$ОП_{га} = \frac{BB \cdot Ч_{оп}}{П_{ск}} = \frac{ДР \cdot Ч_{оп}}{(1 + P) \cdot П_{ск}}, \quad (3.5)$$

- де: BB – витрати на виробництво сільськогосподарської продукції (грн.);
 $ВП$ – валовий прибуток від реалізації продукції рослинництва (грн.);
 P – рівень рентабельності продукції рослинництва (%);
 $ДР$ – дохід від реалізації продукції рослинництва (грн.);
 $ОП_{га}$ – орендна плата за 1 га посівних площ (грн.);
 $Ч_{оп}$ – частка орендної плати в структурі виробничих витрат (%);
 $П_{ск}$ – посівна площа сільськогосподарських культур (га).

Враховуючи те, що середня нормативна грошова оцінка по Україні на 01.04.2013 року складала 20982,1 грн. (табл. 3.5), усереднений строк оренди земельних ділянок сільгосппризначення, вирахований за формулою 3.3 становитиме 44 роки. З урахуванням коефіцієнту корегування орендної плати за земельні угіддя в 2013 році, який визначається як відношенням усередненої фактичної орендної плати в Україні (табл. 3.5) до усередненої річної орендної плати за 1 гектар посівних площ (табл. 3.10), визначеної згідно до статистичних даних, тобто дорівнює значенню $539/474 = 1,13$, строк оренди землі, визначений за статистичними показниками, мав би обмежуватися 39 рокам.

Підхід шостий. Механізм встановлення термінів оренди земельних угідь може мати за основу існуючі на інших територіях строки дії договорів оренди або базуватися на рекомендаціях науковців та практиків, які переймаються питаннями земельно-орендних відносин. Наразі, інтернет-ресурс Держземагентства України містить такі фактичні терміни договорів оренди приватних угідь в 2013 році:

1-3 роки	214,4 тис. договорів	4,5%
4-5 років	1863,7 тис. договорів	39,3%
6-10 років	2004,2 тис. договорів	42,3%
> 10 років	659,0 тис. договорів	13,9%

Щодо рекомендацій політиків, науковців та практиків, то згідно до проекту Закону України від 05.09.2013 № 3206 «Про внесення змін до законодавчих актів у сфері земельних відносин (щодо оренди земельних угідь сільгосппризначення)» визначено введення мінімального строку оренди земельних ділянок та земельних часток (паїв) не менше за 10 років, за Законопроектом від 19.09.2013 № 3316 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сталого використання земель сільськогосподарського призначення» визначено мінімальний строк оренди земельних угідь на рівні 12 років, за проектом Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», ініційованого Держземагентством України до громадського обговорення, мінімальний строк дії договорів оренди земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва не може бути меншим ніж 15 років, а за проектом Закону від 18.09.2013 № 3289 «Про внесення

змін до Закону України «Про оренду землі» у разі, коли суб'єкт господарювання займається сільськогосподарським виробництвом з використанням орендованої земельної ділянки, строк оренди цієї земельної ділянки не може бути меншим ніж 49 років. Мотиваційні засади законотворчих ініціатив щодо подовження термінів дії договорів оренди передбачають більш раціональне використання земельних ділянок сільгосппризначення, збереження продуктивності угідь, підвищення їх екологічної стійкості і продуктивності, зменшення ризиків сільськогосподарських товаровиробників. Разом з цим, означений діапазон мінімальних строків оренди землі (10-49 років) вказує на те, що сьогодні не існує чітких науково-виважених підходів до встановлення даного показника земельно-орендних відносин.

Щодо науковців і аграріїв-практиків, то з позиції вимог, які застосовуються до орендарів щодо збереження родючості ґрунтів, пропонується встановлювати мінімальний термін оренди до 15 років, а максимальний – 49,5 років [120, С. 11]. Г. Шарий наголошує на необхідності стабілізації оренди сільськогосподарських угідь, визначивши мінімальний її термін – 8 років. Водночас з цим автор пропонує припинити прихований продаж земельних угідь (оренда 49 років) та встановити максимальний строк оренди земель на рівні 15 років [192, С. 7]. Дані пропозиції безперечно заслуговують на увагу і обговорення, однак, слід зауважити, що строк оренди землі (як мінімальний, так і максимальний) розглядається зазвичай сам по собі і не узгоджується з іншими чинниками земельно-орендних відносин.

Підхід сьомий. У випадку визначення механізму встановлення достатнього строку дії договорів оренди земельних угідь в умовах ринкового господарювання завдяки обрахуванню базового (економічно виправданого) терміну оренди земель сільськогосподарського призначення на підґрунті урахування терміну окупності капітальних вкладень, направлених на придбання у власність земельних ділянок та земельних часток (паїв), маємо зважувати на ту обставину, що, коли за рахунок економії на орендних платежах, термін повернення капіталу буде конкурентно спроможним по відношенню до інших альтернативних напрямків інвестування, такий термін оренди земельних угідь буде економічно виправданим [145, С. 14]. В такому трактуванні, Б. Семененко для вирахування терміну окупності інвестицій

в придбання у власність земельних ділянок в межах території населеного пункту пропонує визначати річний ефект землекористувача, що складається за рахунок економії на орендних платежах, за формулою:

$$E = (R - C_{\Pi} \cdot N) \cdot S, \quad (3.6)$$

- де: E – річний ефект землекористувача (грн.);
 R – розмір розрахункової річної орендної плати за землю (грн./м²);
 C_{Π} – річна ставка податку за використання земельної ділянки (%);
 N – нормативна грошова оцінка земельної ділянки (грн./м²);
 S – площа земельної ділянки (м²).

З урахуванням адаптації визначеного підходу до умов використання земель сільськогосподарського призначення, залежність вирахування терміну окупності інвестицій в придбання 1 га ріллі буде мати вигляд:

$$T = \frac{Ц_{зд}}{(ОП_{га} - C_{\Pi} \cdot Г_{оз}) \cdot П_{зд}}, \quad (3.7)$$

- де: T – термін окупності інвестицій в придбання 1 га ріллі (роки);
 $Ц_{зд}$ – найбільш імовірна ринкова вартість земельної ділянки (грн.);
 $ОП_{га}$ – розмір річної орендної плати за 1 га ріллі (грн./га);
 C_{Π} – річна ставка податку за використання 1 га ріллі (%);
 $Г_{оз}$ – нормативна грошова оцінка 1 га ріллі (грн./га);
 $П_{зд}$ – площа земельної ділянки (га).

Приклади вирахування строку окупності інвестицій в придбання у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення наведені в табл. 3.11. При цьому, найбільш імовірні ринкові вартості певних земельних ділянок ($Ц_{зд}$) взяті за матеріалами розрахунків ЕКЦ «Альянс 2000» (м. Суми) і базуються на методиці експертної грошової оцінці земельних ділянок, затвердженої згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531, розмір фактичних річних орендних плат за 1 га ріллі ($ОП_{га}$) та нормативних грошових оцінок 1 га ріллі ($Г_{оз}$) наведені у відповідності до табл. 3.6, річна ставка податку за використання 1 га ріллі відповідає нормам ПК України (0,1% від $Г_{оз}$);, площі земельних ділянок бралися за фактичними даними, наданим виконавцем експертної грошової оцінки.

Терміни окупності інвестицій в придбання у власність сільгоспугідь за табл. 3.11 коливаються в діапазоні 24-28 років ($C_{II} = 0,1\%$) та 35-43 років ($C_{II} = 1,0\%$)

Таблиця 3.11

Розрахунок термінів окупності інвестицій в придбання у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення по районах Сумської області

Розташування земельної ділянки	Площа ділянки, га	Ринкова вартість, грн.	Річна оренда, грн./1 га	Нормативна грошова оцінка, грн./1 га	Земельний податок, грн. 0,1% (1%)	Термін окупності, роки 0,1% (1%)
Краснопільський р-н, Запільська с/р	3,4	60186,8	718,6	23179,20	23,18 (231,8)	25,5 (36,4)
Краснопільський р-н, Малорибицька с/р	3,2	56800,6	718,6	23179,20	23,18 (231,8)	25,5 (36,5)
Кролевецький р-н, Тулиголівська с/р	1,1	12155,1	403,4	14581,82	14,58 (145,8)	28,4 (42,9)
Лебединський р-н, Токарівська с/р	3,1	50487,5	633,4	23117,39	23,12 (231,2)	26,7 (40,5)
Сумський р-н, В.Сироватська с/р	1,0	17623,0	711,6	23167,96	23,17/231,7	25,6/36,9
Степанівська с/р	1,71	30226,0	711,6	23167,96	23,17/231,7	25,8/37,0

Інформаційне джерело: складено на основі інтернет-ресурсу Головного управління Держземагентства в Сумській області, даних ЕКЦ «Альянс 2000» та особистих розрахунків

Аналізуючи наведене, можна визначити, що держава – гарант збереження землі, як основного національного багатства України, та землевласник, як носій права власності на родючий шар окремої земельної ділянки, є зацікавленими у проведенні заходів з охорони, відтворення та збереження продуктивних якостей сільськогосподарських угідь, як основи продовольчої безпеки держава і бази для отримання земельної ренти. За таких обставин, їх інтереси обумовлює екологічна складова земельно-орендних відносин (табл. 3.12) щодо визначення мінімального терміну оренди сільгоспугідь з урахуванням нормативів ротації сівозміни, строків повернення культур на попереднє місце їх вирощування, періодичності внесення органічних та мінеральних добрив тощо. З іншого боку, сільськогосподарський товаровиробник – орендар земельних угідь вбачає особисту вигоду в поверненні капіталу, вкладеного в поліпшення якісного стану ґрунтів, та отриманні прибутку від проведення виробничої діяльності протягом максимально довготривалої дії

договорів оренди земельних угідь, що, власне, і обумовлює економічна складова земельно-орендних відносин.

Таблиця 3.12

Строки оренди сільськогосподарських угідь, встановлені на базі складових земельно-орендних відносин (роки)

СКЛАДОВІ ЗЕМЕЛЬНО-ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН	СТРОК ОРЕНДИ
НОРМАТИВНО-ПРАВОВА СКЛАДОВА	
Максимальний строк оренди, визначений законодавчо	50
Нормативний строк оренди за річною ставкою орендної плати 3%	33
Рекомендований мінімум строку оренди земель державної власності	7
Мінімальний строк оренди, запропонований Держземагентством України	15
Мінімальні строки оренди, що розглядаються на законодавчому рівні:	
Законопроект № 3206 від 05.09.2013	10
Законопроект № 3316 від 19.09.2013	12
Законопроект № 3289 від 18.09.2013	49
СТАТИСТИЧНО-АНАЛІТИЧНА СКЛАДОВА	
Фактичні строки діючих договорів оренди приватних угідь:	
4,5%	1-3
39,3%	4-5
42,3%	6-10
13,9%	> 10
Строки суборенди на вторинному ринку сільськогосподарських угідь	5-20
Термін ефективної працездатності фізичних осіб – орендарів землі	25-30
Мінімальні строки оренди, запропоновані аграріями-практиками	8-15
Максимальні строки оренди, запропоновані аграріями-практиками	15-49
ЕКОЛОГІЧНА СКЛАДОВА	
Мінімальний строк оренди, встановлений з урахуванням сівозмін	2-9
Норматив періодичності чергування культур у сівозміні:	
пшениця, жито, ячмінь	2-3
соняшник, люпин, соя, рапс, льон	7-9
Тривалість періоду повернення культур на попередня місце вирощування:	
пшениця, жито, ячмінь	1-2
соняшник, люпин, соя, рапс, льон	6-8
Ефективна періодичність внесення органічних добрив (перегній та ін.)	4-5
Дозоване внесення мінеральних добрив (азотні, фосфорні, калійні)	1-3
ЕКОНОМІЧНА СКЛАДОВА	
Рекомендаційні строки користування кредитними коштами	3-7
Тривалість оренди землі, вирахована за фактичною окупністю	26-72
Строки оренди землі, встановлені за статистичними даними	39-44
Терміни повернення інвестицій, направлених на викуп земельних ділянок	24-43

Інформаційне джерело: складено на основі [53, С. 106], [60, С. 106, 294], [72, С. 11], [90], [125], [134] та власних розрахунків

Дані табл. 3.12 дозволяють зробити висновок про суттєві розбіжності щодо строків оренди сільськогосподарських угідь. Визначення достатнього (економічно виправданого) строку оренди на основі урахування терміну окупності капітальних

вкладень, направлених на придбання у власність орендованих земельних ділянок, видається найбільш достовірним та виваженим. Отже, виходячи з економічних вигод і можливостей землевласника та орендаря сільськогосподарських земель й спираючись на дані табл. 3.12, можна зазначити, що прийнятний для обох сторін (суб'єктів земельно-орендних відносин) строк оренди земельних угідь може бути встановлений на рівні 25-45 років. У кожному конкретному випадку проведення розрахунків за фрпмулою 3.7 потрібно враховувати діючу в регіоні на даний час нормативну грошову оцінку 1 га ріллі, імовірну ринкову вартість наданої в оренду земельної ділянки, фіскальний земельний податок. Окрім цього, строк оренди має бути екологічно орієнтованим на агрономічні норми сталого землеробства.

Зрозуміло, що на сьогодні науково-обґрунтовані підходи у встановленні прийнятного строку оренди земельних ділянок достатньою мірою не цікавлять ані селян – власників землі (в силу їх необізнаності), ані орендарів (із-за відсутньої необхідності домовлятися з громадянами – власниками земель), ані державу як гаранта соціально-справедливих орендних відносин (за браком часу чи бажання). У міру того, як земля стане переходити до рук великих сільськогосподарських підприємств та активної частини сільського населення, обґрунтовані рекомендації щодо встановлення достатнього строку оренди на рівні 25-45 років мають все активніше застосовуватися на ринку земельно-орендних відносин в господарській діяльності виробників сільськогосподарської продукції.

3.2. Удосконалення методичних підходів до визначення справедливої орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення

Якщо взяти до уваги той факт, що в Україні земля поступово стає ліквідним товаром, має бути зрозумілою уся важливість процесу визначення вартості цього унікального товару шляхом проведення його оцінки. Отже, в умовах становлення в Україні ринку земель, особливого значення набуває задача створення сучасного інституту оцінки земельних відносин, у тому числі на умовах оренди землі.

Землеоціночна діяльність та управління земельними відносинами – це два взаємопов’язаних між собою процеси. З одного боку, правова система земельних відносин є умовним замовником створення їх оціночної бази, з іншого – оцінка земельних ділянок є економічним відображенням цінності земель та ефективності їх використання, слугує інформаційним базисом для коригування та оптимізації земельних (земельно-орендних) відносин в сільгоспвиробництві.

Окрім цього, грошова оцінка земельних ділянок та земельних часток (паїв) має важливе значення не тільки у відносинах між державою і землекористувачами у рамках визначення норм оподаткування чи здійснення цивільно-правових угод на первинному ринку землі. Така оцінка є не менш важливим інструментарієм в процесі прийняття значимих господарських рішень та здійсненні майнових угод (оренда земельних ділянок та земельних часток (паїв) громадян і юридичних осіб) на вторинному ринку. Отже, оцінка землі сприяє не лише розвитку ринку землі, а й економічній реформі в Україні у цілому.

Таким чином, поряд із впровадженням у сільськогосподарське виробництво сучасної техніки і новітніх технологій, залученням кваліфікованих продуктивних сил, сільгоспвиробники задля підвищення ефективності господарювання мають не тільки враховувати економіко-оціночну складову земельних (земельно-орендних) відносин, а зобов’язані управляти механізмом її функціонування у відповідності до діючого законодавства та реалій продовольчого ринку.

Наведена вище динаміка зростання середньорічного розміру орендної плати за 1 га ріллі в Україні показала, що її кількісні показники збільшилися з 122,6 грн. в 2001 році до 563,5 грн. в 2013 році (табл. 1.4). Реальна частка орендної плати у витратах на виробництво сільськогосподарської продукції у різних господарських структурах господарювання на 01.01.2013 року становила 10,8-16,7%, плата за орендовані сільськогосподарські угіддя в структурі доходу за реалізації продукції рослинництва дорівнювала 6,3-10% (табл. 3.9-3.10). Середня вартість 1 га ріллі в Україні у 2012 році склала 20635,02 грн. (2,1 тис. € або 2,6 тис. \$).

Для рівняння, середній розмір річної орендної плати за 1 га сільгоспземель в Німеччині складає 174 €, Швеції – 129 €, Англії – 198 €, Угорщині – 160 € [6, С.

50]. У США вона дорівнює 10% ринкової вартості сільгосппродукції, в Канаді на оплату оренди землі витрачають 40-45% вирощеного врожаю, у Франції – до 1/3 продукції рослинництва [139, С. 18]. Середня вартість 1 гектара сільгоспземель становить: в Угорщині – 3,4 тис. \$, Польщі – 6,3 тис. \$, США – 11,2 тис. \$, Англії – 17,1 тис. \$, Ірландії – 38 тис. \$.

Взагалі, розмір оренди земельних угідь визначається на основі ставок річної орендної плати ($C_{оп}$), які можуть бути встановлені як похідні значення до обсягу доходу від реалізації сільгосппродукції, отриманого прибутку, виробничих витрат на вирощування продукції рослинництва, ставки земельного податку чи індексу споживчих цін, грошової вартості 1 га сільськогосподарських угідь тощо.

В підходах до визначення ставок річної орендної плати за землю може бути задіяна нормативна або ринкова база. При цьому, у разі застосування нормативної бази, ставка річної орендної плати (або її мінімальне чи максимальне значення) зумовлюється існуючими нормативно-правовими актами державного значення. Якщо при встановленні ренти за оренду земельної ділянки керуються місцевими ставками річної орендної плати, що визнані типовими в земельних відносинах на регіональному ринку оренди, можна (хоча і умовно) вважати означений підхід як такий, що ґрунтується на ринковій базі.

Оскільки сутність земельно-орендних відносин в приватному секторі ринку землі обумовлена здійсненням землекористувачем грошової компенсації власнику угідь за право користування земельною ділянкою чи земельною часткою (паєм), що належать останньому на правах власності та мають певну ціну, важливо знати виражену в грошах ймовірну поточну вартість (цінність) такої земельної ділянки, встановлену сторонами за взаємною згодою на основі співставлення попиту та пропозицій щодо подібних земельних ділянок, тобто на ринковій базі. Однак, зважаючи на те, що ні ринок сільськогосподарських земель, ні ринок оренди на сьогодні не працюють, встановити договірну (ринкову) вартість (ціну) земельної ділянки чи її оренди виявляється неможливим: бо коли немає товару, немає і ціни. Отже, за необхідності встановити вартість (ціну) об'єкта земельного права, ми маємо використовувати оціночні підходи, визначені законодавством України.

Згідно до ст. 199, ст. 200 та ст. 201 ЗКУ в сфері оцінки земель визначено процедури бонітування ґрунтів, економічної (вартісної), нормативної (грошової) та експертної (грошової) оцінки сільськогосподарських угідь [58].

Бонітування земель – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями. Бонітування ґрунтів має проводитися за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність (ст. 199 ЗКУ). Отже, за тієї умови, що дана оцінка земель не відображує безпосередньої вартості земельної ділянки в грошах, вона не може бути використана для вирахування орендної плати за землю.

Економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському чи-то лісовому господарстві і як просторового базису в суспільному виробництві згідно показників, які характеризують продуктивність земель, ефективність їхнього використання та дохідність з одиниці їх площі (ст. 1 ЗУ «Про оцінку земель»). Т.П. Магазинщиков під економічною оцінкою розуміє оцінку якості землі як головного засобу виробництва в сільському господарстві за умов визначення економічного ефекту від використання різних по якості земель шляхом урахування відмінностей в продуктивності праці робітників сільського господарства при наявному рівні інтенсивності землеробства [90, С. 120]. Отже, економічна оцінка земель повинна з достатньою точністю виявляти різницю в якісному стані земель з точки зору економічної родючості за урахування місцевих природних та економічних умов сільськогосподарського виробництва.

Фахівці економічної школи пов'язують ефективність землекористування з економічною функцією землі. Г.А. Аксененко зауважує, що основною проблемою ефективного використання сільгоспземель є підвищення їх родючості та корисних якостей ґрунтів [2, С. 316]. К.Г. Гофман і А.О. Гусєв під системою економічних оцінок природних ресурсів передбачають систему централізовано встановлених нормативів максимально допустимих витрат на збереження даного природного блага і нормативів мінімально допустимої ефективності експлуатації природних багатств [155, С. 97]. При цьому, економічну оцінку сільськогосподарських угідь вони вираховують як капіталізований річний рентний дохід за умов, коли розмір

річної диференціальної ренти залишається незмінним на протязі усього терміну експлуатації, а сам термін експлуатації є безкінечно довгим:

$$R = \frac{R_r}{(1+e_c)} + \frac{R_r}{(1+e_c)^2} + \dots = \frac{R_r}{e_c}, \quad (3.8)$$

де: R – економічна оцінка земельної ділянки;
 R_r – річний рентний дохід з земельної ділянки;
 e_c – норматив економічної ефективності капіталовкладень.

Річний рентний дохід обраховується згідно формули:

$$R_r = \max_{L_i > 0} \sum_{i=1}^n b_i L_i (Z_i - S_i), \quad (3.9)$$

де: R_r – розмір річного рентного доходу з земельної ділянки;
 $i=1, n$ – множина однорідних за агрономічними умовами культур;;
 L_i – площа земельної ділянки, відведеної під i -у культуру ($га$);
 b_i – урожайність i -ї культури ($ц/га$);
 Z_i – замикаючи витрати на виробництво i -ї культури ($грн./ц$);
 S_i – приведені витрати на виробництво i -ї культури ($грн./ц$).

За своєю методологічною сутністю економічна оцінка земель є базою для встановлення їх нормативної грошової оцінки й не передбачає урахування змін у часі річної земельної ренти, які можуть суттєво впливати на оцінку землі та мають неодмінно прийматися до уваги при її нарахуванні. Зокрема, К.Г. Гофман і А.О. Гусев наголошують на тій обставині, що врахування змін річної земельної ренти у часі може бути практично виконаним тільки-но за умов застосування експертних оцінок (системного прогнозування) динаміки замикаючих витрат на виробництво сільськогосподарських культур та інших факторів, що впливають на розмір річної земельної ренти [155, С. 110]. Таким чином, оскільки економічна оцінка земель безпосередньо стосується земельних ділянок як об'єктів орендних відносин та характеризує продуктивність землі, ефективність її використання та дохідність з одиниці площі (п. 1 ст. 200 ЗКУ), вона потенційно могла б бути використана в якості основи для визначення ставки орендної плати за землю. Однак, враховуючи те, що ця оцінка була проведена в 1988 році і є проміжним етапом у вирахуванні

остаточної грошової вартості земельних ділянок, ми можемо робити висновки про якісну цінність земельної ділянки та планувати дохідність від її використання, але результати такої оцінки не можуть виявляти грошовий еквівалент її вартості та орендної ціни. За цих обставин, для визначення вартості (ціни) землі та платні за її оренду маємо використовувати грошову оцінку сільськогосподарських угідь, яка, залежно від бази (нормативна, ринкова), порядку проведення та призначення, може бути нормативною або експертною.

Сутність і схеми визначення нормативної (кадастрово-податкової) грошової оцінки земельних угідь ми розглянули вище (див. р.1, г. 1.4) та визнали той факт, що така оцінка є фіскальною базою для нарахування податку на землю і орендної плати за землі державної і комунальної власності, а механізм її встановлення не відповідає ринковим вимогам до оцінки земельних ділянок за принципом «тут і зараз» у зв'язку з тим, що проводиться вона виключно в ході так званої масової оцінки земель, затверджується відповідними рішеннями територіальних структур самоврядування або ж органів державної влади [114, С. 129]. Зокрема, п. 271.1.1 ст. 271 ПКУ визначає за базу оподаткування земель нормативну грошову оцінку сільськогосподарських угідь з урахуванням коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки, величина якого розраховується згідно з індексом споживчих цін за попередній рік станом на 1 січня поточного року. Ставка орендної плати за 1 га земель державної та комунальної власності є кратною ставці земельного податку і згідно до п. 288.5.1 ст. 288 ПКУ для земель сільськогосподарського призначення не може бути меншою за ставку земельного податку (рілля, сіножаті, пасовища – 0,1%, багаторічних насаджень – 0,03%) і не має перевищувати 12% нормативної грошової оцінки земельних угідь (п. 288.5.2.в ст. 288 ЗКУ). Нормативні показники щодо річної орендної плати за 1 гектар сільськогосподарських земель державної та комунальної власності в 2010 та 2012 роках наведено в табл. 3.13. Підвищення середньозваженої нормативної грошової оцінки 1 га сільськогосподарських угідь у порівнянні з 2010 роком в 1,756 рази з урахуванням коефіцієнта індексації 3,2 відбулося з 01.01.2012 р. у відповідності до постанови Кабінету Міністрів України за № 1185 від 31.10.2011 р.

Таблиця 3.13

Нормативні показники річної орендної плати за 1 га сільськогосподарських угідь державної та комунальної власності в 2010 та 2012 роках

Роки	Середньозважена нормативна грошова оцінка, грн.	Орендна плата, грн.			
		рілля, сіножаті, пасовища		багаторічні насадження	
		мінімальна	максимальна	мінімальна	максимальна
2010	11750,90	11,75	1410,11	3,53	1410,11
2012	20635,02	20,64	2476,20	6,19	2476,20
Середня орендна плата приватних земель в Україні: 2010 р. – 292 грн., в 2012 р. – 539 грн.					

Інформаційне джерело: інтернет-ресурс Держземагентства України, ПКУ та власні розрахунки

Порівнюючи показники річної оренди (табл. 3.13) зауважимо на те, що мінімальні значення річної орендної плати за 1 га сільськогосподарських земель державної та комунальної власності видаються достатньо низькими, відтоді як її максимальні значення у 2010 році мали подібні (1410 грн./128 євро), а в 2012 році перевищили (2476 грн./225 євро) показники орендній платі за земельні угіддя в розвинених країнах світу. Окрім того, наведені вище дані зумовлюють достатньо широкий діапазон можливих рішень відносно встановлення орендної платині за використання земельних угідь і не сприяють вирівнюванню умов господарювання для виробників сільськогосподарської продукції. Разом із цим маємо зауважити, що первинний (державно-комунальний) ринок оренди сільгоспземель, на якому задіяна нормативна грошова оцінка, є надто обмеженим (частка сільгоспугідь, що знаходяться в державній власності, складала в 2012 році 2,3% [160, С. 146]) та закритим через відсутність інформації про кількість і географію правових угод.

Щодо вирахування орендної платні за використання земельних ділянок та земельних часток (паїв), які знаходяться у власності громадян та юридичних осіб, то згідно до ст. 21 ЗУ «Про оренду землі» розмір орендної плати встановлюється за згодою сторін в межах договору оренди землі. За ст. 132 ЗКУ у разі укладання між фізичними або юридичними особами цивільно-правових угод, які стосуються переходу права власності на земельні ділянки та земельні частки (паї), вартість земельної ділянки є договірною та визначається сторонами за взаємною згодою. В площині рекомендацій відносно визначення орендної плати маємо керуватися

Указом Президента України за № 725 від 19 серпня 2008 року (на доповнення до Указу Президента України за № 92 від 2 лютого 2002 року), де плата за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення і земельних часток (паїв) може встановлюватися у розмірі, не меншому ніж 3% від вартості земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначеної відповідно до законодавства, тобто за нормативною або експертною грошовою оцінкою.

Отже, визнаючи те, що на сьогодні не існує законодавчих обмежень чи-то нормативів щодо визначення розмірів орендної плати за використання приватних земель сільськогосподарського призначення на базі нормативної грошової оцінки земельних, територіальні органи самоврядування, структури Держземагентства України, нотаріуси, землевласники та орендарі за відсутністю розгалужених та прозорих ринків землі й земельної оренди прив'язують ставку орендної плати за земельні ділянки до нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь. В табл. 3.14 надані нормативні, фактичні та обговорювані законодавцями мінімальні і максимальні ставки річної оренди земельних ділянок та земельних часток (паїв) у відсотках до нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь.

Таблиця 3.14

Нормативні, фактичні та обговорювані законодавцями мінімальні і максимальні ставки орендної плати за земельні ділянки та земельних частки (паї)
(відсотки до нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь)

Нормативи / пропозиції / домовленості при встановленні / визначенні орендної плати за землю	Ставка орендної плати (%)	
	мін.	мак.
Нормативи за ПКУ (землі державної і комунальної власності)	0,03-0,1	12
Рекомендації за Указом Президента України № 725 (19.08.2008)	3	-
Рекомендації Мінагрополітики (землі державної власності)	4	-
Ставки оренди, що розглядаються на законодавчому рівні:		
Законопроект № 1140 від 20.12.2012 (землі приватної власності)	7	-
Законопроект № 2098 від 24.01.2013 (землі приватної власності)	4	10
Законопроект № 2254 від 08.02.2013 (землі державної власності)	4,5	-
Законопроект № 3068 від 12.08.2013 (землі приватної власності)	5	-
Ставки оренди за діючими договорами оренди приватних угідь	1,5	5,5

Інформаційне джерело: складено на основі [117], інтернет-ресурс Держземагентства

Аналіз даних табл. 3.14 показує, що ставки орендної плати за користування земельними ділянками та земельними частками (паями) сільськогосподарського

призначення мають досить широкий для зловживань діапазон, встановлюються за комерційним принципом «щоб завтра було більше, ніж сьогодні», не мають чіткої науково-обґрунтованої рекомендаційної бази з визначення оренди у відповідності до якості ґрунтового шару, підсвідомо (чи свідомо) підганяються їх розробниками до грошового еквіваленту виплати річних орендних зобов'язань за використання подібних земельних угідь в розвинутих європейських країнах.

Згідно мети методологічного обґрунтування механізму встановлення ставки річної плати за оренду землі й удосконалення методичного підходу до визначення справедливої орендної плати за користування земельними ділянками чи-то паями сільськогосподарського призначення, розглянемо, наразі, вирахування земельної ренти (орендної плати) з позицій очікуваної економічної вигоди з боку власника земельної ділянки. За цих стартових умов орендодавець як власник нерухомого майна (земельної ділянки) має зобов'язання сплатити податок за право володіння своєю земельною власністю, а також бажання отримати чистий операційний дохід (земельну ренту) від передачі своєї власності у користування іншій фізичній чи юридичній особі. У цьому разі очікуваний сукупний дохід для землевласника має складатися із земельного податку та річного операційного доходу:

$$D_c = ЗП + ЧОД, \quad (3.10)$$

де: D_c – очікуваний сукупний дохід орендодавця (грн.);

$ЗП$ – податок за земельну ділянку (грн.);

$ЧОД$ – чистий операційний дохід від передачі землі оренду (грн.).

Якщо прийняти до уваги те, що для власника земельної ділянки очікуваний сукупний дохід від передачі в оренду землі повинен дорівнювати орендній платі, згідно до якої він надасть згоду укласти строковий договір земельної оренди, а чистий операційний дохід від надання земельної ділянки в оренду іншій особі як землекористувачу не має бути меншим від того доходу, який власник земельної ділянки міг би отримати за відсотковим депозитом в банку у випадку оформлення такого депозиту на певну суму, що є поточним грошовим еквівалентом грошової вартості земельної ділянки, визначеної згідно з існуючим законодавством, тоді формула 3.10 матиме вигляд:

$$ОП_{га} = C_{зп} \cdot Г_{оз} + I_{дс} \cdot Г_{оз} , \quad (3.11)$$

де: $ОП_{га}$ – орендна плата за 1 га сільськогосподарських угідь (грн.);
 $Г_{оз}$ – нормативна грошова оцінка 1 га сільгоспземель (грн.);
 $C_{зп}$ – ставка земельного податку за 1 га сільгоспземель (коефіцієнт);
 $I_{дс}$ – індекс ставок за депозитом фізичних осіб (коефіцієнт).

В більш спрощеному вигляді математичну залежність визначення орендної плати за 1 га сільськогосподарських угідь можна записати так:

$$ОП_{га} = Г_{оз} \cdot (C_{зп} + I_{дс}) \quad (3.12)$$

В рамках визначення реальних значень складових формули 3.12, потрібно задіяти дані Держземагентства щодо вартісних показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, нормативні ставки земельного податку за 1 га сільськогосподарських земель, визначені за ПКУ, ставки за довгостроковими депозитами фізичних осіб Національного банку України у доларах за тих причин, що означена валютна одиниця протягом багатьох десятиріч фактично не зазнає інфляційних коливань та за практичною діяльністю використовується в існуючих розрахункових механізмах при оцінці об'єктів нерухомого майна (табл. 3.15).

Таблиця 3.15

Український індекс ставок за депозитами фізичних осіб (% річних) за 2013 рік

Період дії депозиту	Гривня	Долар США	Євро
3 місяці	16,84	6,04	5,27
6 місяців	17,56	6,83	5,54
9 місяців	17,34	7,04	5,88
12 місяців	18,11	7,88	6,68

Інформаційне джерело: Національний банк України згідно даних агентства «Thomson Reuters»

Отже, приймаючи до уваги наведені припущенні та судження, а також дані з офіційних джерел, ми можемо, як приклад, визначити формули (3.13 та 3.14) для розрахунку орендної плати за сільськогосподарські землі в 2013 році та виконати математичні дії щодо встановлення реальних значень такої оренди (табл. 3.16).

Для ріллі, сіножатей та пасовищ $ОП_{га} = 7,98\% \cdot Г_{оз}$ (3.13)

Для багаторічних насаджень $ОП_{га} = 7,91\% \cdot Г_{оз}$ (3.14)

Таблиця 3.16

Розрахункова нормативна річна орендна плата за 1 га сільськогосподарських угідь приватної власності в 2012, 2013 та 2015 роках

Роки	Нормативна грошова оцінка, грн.	Орендна плата, вирахована за формулою 3.12, грн.			
		рілля, сіножаті, пасовища		багаторічні насадження	
		% річних	значення	% річних	значення
2012	20635,02	8,30 (8,20+0,1)	1712,71	8,23 (8,20+0,03)	1698,26
2013	20635,02	7,98 (7,88+0,1)	1646,67	7,91 (7,88+0,03)	1632,23
2015	25773,14	9,94 (6,94+3,0)	2561,85	9,94 (6,94+3,0)	2561,85

Середня орендна плата приватних земель в Україні: 2012 р. – 539,0 грн., 2013 р. – 563,5 грн.

Інформаційне джерело: інтернет-ресурс Держземагентства України та власні розрахунки

Ставки нормативної орендної плати, визначені згідно формули 3.12, а також розрахункові значення нормативної орендної плати за 1 га сільськогосподарських угідь, наведені в табл. 3.16, є очікуваними і прийнятними для власників земельних ділянок та земельних часток (паїв). За удосконалення, номінальна формула 3.12 може бути скорегованою на поправочний коефіцієнт ($K_{П}$) для різних кліматично-просторових територій із визначенням певних поправок екологічно-економічної спрямованості, які не були застосовані в межах розрахунків нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення ($\Gamma_{ОЗ}$).

Таким чином, враховуючи очікування власників землі і реальні можливості орендарів земельних ділянок, формула для вирахування річної орендної плати за 1 га сільськогосподарських угідь має такий вигляд:

$$ОП_{га(i)} = \frac{\Gamma_{ОЗ(i)} \cdot (C_{ЗП(i)} + I_{ДС(i)})}{100} \cdot K_{I(i)} \cdot K_{П(i)} \quad (3.15)$$

де: $ОП_{га}$ – орендна плата за 1 га сільськогосподарських угідь в i -му році;

$\Gamma_{ОЗ}$ – нормативна грошова оцінка 1 га сільгоспземель в i -у році;

$C_{ЗП}$ – ставка земельного податку за 1 га сільгоспземель в i -у році;

$I_{ДС}$ – індекс ставок за депозитом фізичних осіб в i -у році;

K_I – поправка на індекс споживчих цін: коефіцієнт індексації за i -й рік;

$K_{П}$ – поправочний коефіцієнт за i -й рік.

Нормований коефіцієнт індексації (K_I) нормативної грошової оцінки земель розраховується згідно з індексом споживчих цін за попередній рік (формула 3.16) станом на 1 січня поточного року. Держземагентство як орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, згідно із ст. 289 ПКУ до 15 січня поточного року інформує землевласників та землекористувачів про щорічну індексацію нормативної грошової оцінки землі.

$$K_I = \frac{I}{100} \quad (3.16)$$

де: K_I – поправка на індекс споживчих цін: коефіцієнт індексації;
 I – індекс споживчих цін (%).

Коефіцієнт (K_{II}) наразі враховує поправочні коефіцієнти на: еродованість земельних угідь (P_{E3}), ухил рельєфу ($P_{УЗ}$), деградацію родючого шару ґрунту ($P_{ДГ}$), внесення добрив ($P_{ВД}$) і визначатися за формулою:

$$K_{II} = P_{E3} \cdot P_{УЗ} \cdot P_{ДГ} \cdot P_{ВД}, \quad (3.17)$$

Означені у формулі 3.17 коефіцієнти (P_{E3} , $P_{УЗ}$, $P_{ДГ}$, $P_{ВД}$) для вирахування коригуючого поправочного коефіцієнта (K_{II}) за територіями (адміністративними одиницями) встановлюються за табл. 3.17.

Поправки екологічної спрямованості (P_{E3} , $P_{УЗ}$, $P_{ДГ}$) визначалися на основі кореляційно-регресивного аналізу впливовості ідентифікованих вище екологічних факторів на середню урожайність зернових культур по адміністративних областях України (табл. 3.18) за наступними рівняннями парної кореляції:

$$Y = 35,604 \cdot 0,996^{E3} \quad (R = 0,32); \quad (3.18)$$

$$Y = 33,2152 \cdot YЗ^{-0,01336} \quad (R = 0,053); \quad (3.19)$$

$$Y = 36,72 \cdot 0,994^{ДГ} \quad (R = 0,43), \quad (3.20)$$

де: Y – середня урожайність зернових за 2008-2012 роки по областях ($ц/га$);
 $E3$ – питома частка еродованих земель в загальній посівній площі сільськогосподарських угідь області (%);
 $УЗ$ – питома частка орних земель з ухилом поверхні 2-10° в загальній площі сільськогосподарських угідь області (%);

ДГ – питома частка земель з деградованим родючим шаром ґрунтів в загальній площі сільськогосподарських угідь області (%).

Таблиця 3.17

Еколого-економічні поправочні коефіцієнти ($P_{ЕЗ}$, $P_{УЗ}$, $P_{ДГ}$, $P_{ВД}$) для визначення коефіцієнта ($K_{Д}$) по регіонах України

Назва адміністративної одиниці	Еродованість земель		Ухил орних земель 2-10°		Деградація ґрунтів		Внесення добрив		Комплексна поправка на екологічні фактори	Інтегрований поправочний коефіцієнт
	частка $EЗ$	$P_{ЕЗ}$	частка $УЗ$	$P_{УЗ}$	частка $ДЗ$	$P_{ДЗ}$	частка $ВД$	$P_{ВД}$		
Україна	27,6	1,000	24,2	1,000	23	1,000	60	1,000	1,00	1,00
АР Крим	12,3	1,063	8,6	1,014	16,5	1,040	50	0,917	1,12	1,03
Вінницька	33,8	0,975	33,3	0,996	29,5	0,962	84	1,198	0,93	1,12
Волинська	19,5	1,033	11,8	1,010	13	1,063	71	1,098	1,11	1,22
Дніпропетровська	39,9	0,952	34,6	0,995	35,9	0,926	58	0,985	0,88	0,86
Донецька	55,2	0,895	36,4	0,995	39,5	0,906	55	0,960	0,81	0,77
Житомирська	3,6	1,101	3,7	1,025	2,5	1,132	50	0,914	1,28	1,17
Закарпатська	22,2	1,022	18,3	1,004	8,8	1,090	77	1,140	1,12	1,27
Запорізька	31,7	0,984	21,1	1,002	30,2	0,958	51	0,924	0,94	0,87
Івано-Франківська	22,6	1,020	25,3	0,999	23,6	0,997	85	1,202	1,02	1,22
Київська	9,4	1,076	8,5	1,014	8,6	1,091	61	1,011	1,19	1,20
Кіровоградська	44,9	0,933	33,1	0,996	38,2	0,913	50	0,914	0,85	0,78
Луганська	62,7	0,869	41,1	0,993	54,7	0,827	58	0,983	0,71	0,70
Львівська	24,6	1,012	28,3	0,998	12,5	1,066	97	1,287	1,08	1,39
Миколаївська	39,1	0,955	19,5	1,003	36	0,925	50	0,909	0,89	0,81
Одеська	44,2	0,936	39,8	0,993	44,2	0,881	48	0,893	0,82	0,73
Полтавська	12,5	1,062	9,5	1,013	10,5	1,079	60	1,003	1,16	1,16
Рівненська	18,9	1,036	18,6	1,004	16,1	1,043	73	1,112	1,08	1,21
Сумська	14,6	1,054	13,5	1,008	14,2	1,055	60	1,000	1,12	1,12
Тернопільська	28,4	0,997	35,1	0,995	26,4	0,980	83	1,189	0,97	1,16
Харківська	40,3	0,950	41,6	0,993	33,8	0,938	60	1,005	0,88	0,89
Херсонська	6,6	1,088	6,6	1,018	6,5	1,105	43	0,843	1,22	1,03
Хмельницька	34,5	0,973	41,3	0,993	33,4	0,940	78	1,147	0,91	1,04
Черкаська	23,7	1,016	20,9	1,002	19,3	1,023	80	1,162	1,04	1,21
Чернівецька	41,9	0,944	51,9	0,990	19,3	1,023	73	1,112	0,96	1,06
Чернігівська	2,5	1,106	2,8	1,029	2,4	1,133	51	0,919	1,29	1,18

Інформаційне джерело: [36, С. 58-59], [107, С. 78]

Як і очікувалось, ступінь впливу показника, який враховує ухил поверхні сільськогосподарських земель ($УЗ$), на середню урожайність зернових культур по адміністративних районах знаходиться на рівні, який є нижчим за статистично вагомий, що наглядно впливає з чисельного значення коефіцієнта кореляції (R). Але, для більш повної ілюстрації запропонованого підходу, вважаємо за доцільне

залишити даний показник у подальших розрахунках. В результаті, урахувавши залежності 3.18-3.20, і прийнявши у якості базових показників середні по Україні показники відповідних екологічних факторів у кількісному виразі, формули для розрахунку територіальних поправочних коефіцієнтів матимуть такий вигляд:

$$P_{E3} = 1,117 \cdot 0,996^{E3} \quad (3.21)$$

$$P_{V3} = 1,0435 \cdot V3^{-0,01336} \quad (3.22)$$

$$P_{ДГ} = 1,149 \cdot 0,994^{ДГ} \quad (3.23)$$

Таблиця 3.18

Урожайність зернових культур за регіонами України (з 1га; ц)

Назва адміністративної одиниці	Роки					Найвища урожайність зернових	Середня урожайність зернових
	2008	2009	2010	2011	2012		
Україна	34,6	29,8	26,9	37,0	31,2	37,0	31,9
АР Крим	28,3	24,4	21,2	31,9	16,9	31,9	24,5
Вінницька	41,0	37,0	36,9	49,3	43,1	49,3	41,5
Волинська	27,7	25,2	24,1	29,7	32,2	32,2	27,8
Дніпропетровська	34,0	26,1	25,3	30,8	15,6	34,0	26,4
Донецька	30,8	24,1	24,8	29,5	21,9	30,8	26,2
Житомирська	29,6	31,1	29,4	39,3	43,5	43,5	34,6
Закарпатська	36,8	36,3	32,8	37,6	36,1	37,6	36,0
Запорізька	32,5	24,5	22,7	26,0	15,9	32,5	24,3
Івано-Франківська	32,4	32,5	29,2	39,6	40,7	40,7	34,9
Київська	40,0	38,5	33,0	45,2	51,2	51,2	41,6
Кіровоградська	36,1	29,4	28,9	40,9	29,6	40,9	33,0
Луганська	30,9	20,7	19,6	25,5	25,4	30,9	24,4
Львівська	32,1	30,5	25,8	36,5	37,1	37,1	32,4
Миколаївська	28,7	27,6	25,1	28,4	16,3	28,7	25,2
Одеська	30,4	24,0	25,5	29,2	17,1	30,4	25,2
Полтавська	43,7	37,9	30,8	51,6	38,9	51,6	40,6
Рівненська	29,5	27,8	26,6	32,6	36,3	36,3	30,6
Сумська	35,7	30,6	22,1	38,3	40,5	40,5	33,4
Тернопільська	34,0	33,6	27,7	41,0	43,9	43,9	36,0
Харківська	38,8	26,7	18,7	37,0	29,0	38,8	30,0
Херсонська	32,9	23,9	22,1	32,4	18,2	32,9	25,9
Хмельницька	33,0	31,6	31,5	40,3	45,2	45,2	36,3
Черкаська	44,4	46,0	39,1	57,3	51,3	57,3	47,6
Чернівецька	39,8	38,2	37,9	45,8	44,6	45,8	41,3
Чернігівська	32,1	31,9	25,1	38,4	43,2	43,2	34,1

Інформаційне джерело: дані статистичних щорічників України та власні розрахунки

Відносно факторів, які обумовлюють агроекономічний рівень інтенсивності землеробства, єдиним інформаційно-забезпеченим регіональним показником, що може бути врахований у кількісному вигляді, є внесення мінеральних добрив на 1

га посівної площі по зернових та зернобобових культурах (у кілограмах поживних речовин) за областями України.

Базова кореляційна залежність між кількістю внесених добрив та середньою врожайністю зернових культур за територіями, а також формула для розрахунку поправочних коефіцієнтів ($P_{ВД}$) мають наступний вигляд:

$$Y = 3,745 \cdot ВД^{0,518} \quad (R = 0,58); \quad (3.24)$$

$$P_{ВД} = 0,12 \cdot ВД^{0,518}, \quad (3.25)$$

де $ВД$ – середній показник внесення мінеральних добрив на 1 га посівної площі під зернові та зернобобові культури у 2009-2012 роках по областях України в кг поживних речовин на 1 га сільськогосподарських угідь.

Достатній інтерес виявляє аналіз впливу виключно екологічних факторів на врожайність зернових культур без урахування усіх інших регуляторів (в даному випадку – питомої кількості внесених мінеральних добрив на одиницю площі).

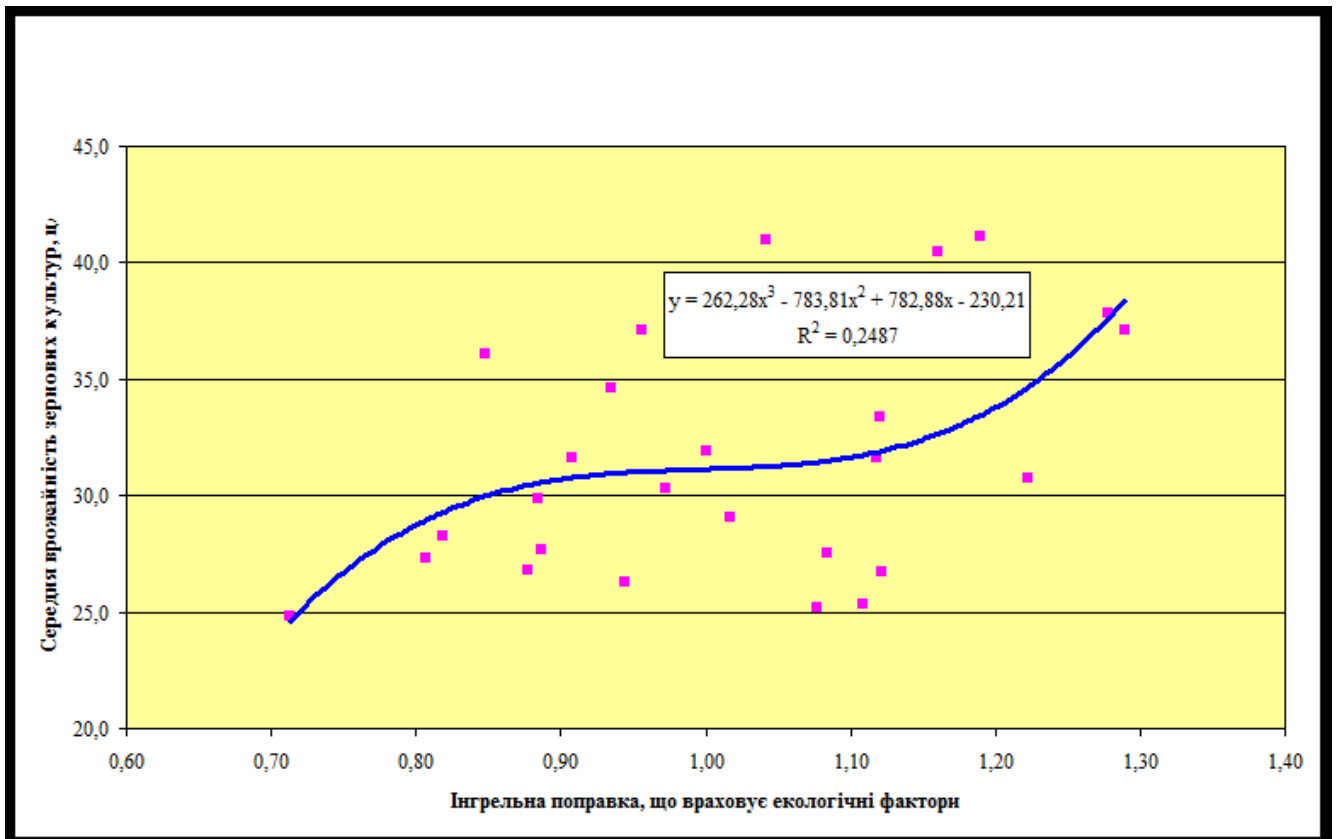


Рис. 3.2. Елімінована залежність урожайності зернових культур від розміру коригуючої поправки, що враховує екологічні фактори

Інформаційне джерело: власні розрахунки

Поле кореляції значень коригуючої поправки на ідентифіковані нами вище екологічні фактори та врожайності зернових культур по регіонах, елімінованої від впливу агротехнологічного фактору, представлено на рис. 3.2.

Як можна спостерігати, зі стандартного набору апроксимаційних функцій найбільш репрезентативною у нашому випадку являється поліноміальна функція, яка найкраще описується параболою третього порядку. Коефіцієнт кореляції (R) дорівнює 0,4987, що свідчить про наявність досить тісного зв'язку між факторним і результатним признаками та достатньо суттєвого впливу екологічних факторів на врожайність зернових культур.

Залучаючи до розрахунків офіційні значення нормативних грошових оцінок сільськогосподарських земель для адміністративно-територіальних одиниць ($G_{OЗР}$) [90], визначалися скореговані значення регіональних нормативних оцінок угідь як добутку офіційних значень нормативних оцінок та інтегрованого поправочного коефіцієнта для відповідного регіону ($G_{OЗР(скор.)} = G_{OЗУ(офiц.)} \cdot K_{ПР}$). Надалі за формулою 3.15 у відповідності до показників 2013 року вираховувалися регіональні значення орендної плати за 1 га ріллі. Отримані дані представлено в табл. 3.19.

Аналіз даних з орендної плати виявляє доволі широкий діапазон коливань значень річної орендної плати за 1 гектар сільськогосподарських земель. Серед показників фактичної орендної плати (зафіксованої згідно з діючими у 2013 році договорами) мінімальне значення дорівнює 344,1 грн., а максимальне – 931,9 грн. Відповідні розрахункові значення орендної плати за землю складають: 1172,1 грн. та 2327,4 грн. Максимальна розбіжність між регіональними показниками розрахункової та фактичної річної орендної плати за 1 га сільськогосподарських угідь становить по Львівській області 1809,4 грн., мінімальна розбіжність між показниками орендної плати за землю має місце в Кіровоградській області і складає 650,4 грн., середня розбіжність по Україні дорівнює 1135,4 грн.

Викликає інтерес порівняти дані щодо залежності регіональних офіційних і розрахункових нормативних грошових оцінок сільськогосподарських угідь (табл. 3.19) від середньої урожайності зернових культур за адміністративними регіонами (табл. 3.18), що уможливорює виявити більш виражений кореляційний зв'язок між

Таблиця 3.19

Порівняльна таблиця офіційних і скорегованих значень нормативної грошової оцінки землі та усередненої орендної плати (згідно даних за 2013 рік)

Назва регіональної одиниці	Офіційна нормативна оцінка 1 га, (грн.)	Фактична орендна плата за 1 га, (грн.)	Скорегована нормативна оцінка 1 га, (грн.)	Розрахункова орендна плата за 1 га, (грн.)	Різниця орендної плати за 1 га, (грн.)
АР Крим	24651,4	344,1 (1,4%)	25390,9	2026,2 (7,98%)	1682,1
Вінницька	22066,6	644,8 (2,9%)	24714,6	1972,2 (7,98%)	1327,4
Волинська	19976,3	502,7 (2,5%)	24371,1	1944,8 (7,98%)	1442,1
Дніпропетровська	21701,4	550,7 (2,5%)	18663,2	1489,3 (7,98%)	938,7
Донецька	23252,2	443,1 (1,9%)	17904,2	1428,8 (7,98%)	985,7
Житомирська	13733,3	507,4 (3,7%)	16068,0	1282,2 (7,98%)	774,8
Закарпатська	17503,8	350,9 (2,0%)	22229,8	1773,9 (7,98%)	1423,0
Запорізька	22577,9	427,9 (1,9%)	19642,8	1567,5 (7,98%)	1139,6
Івано-Франківська	19060,3	630,5 (3,3%)	23253,6	1856,6 (7,98%)	1225,1
Київська	21330,5	492,5 (2,3%)	25596,6	2042,6 (7,98%)	1550,1
Кіровоградська	21414,8	655,6 (3,1%)	16703,5	1332,9 (7,98%)	677,3
Луганська	17694,9	345,4 (2,0%)	12386,4	988,4 (7,98%)	643,1
Львівська	17762,3	518,0 (3,0%)	24689,6	1970,2 (7,98%)	1452,2
Миколаївська	17588,1	382,0 (2,2%)	14246,4	1136,9 (7,98%)	754,9
Одеська	18756,9	498,6 (2,7%)	13692,5	1092,7 (7,98%)	594,1
Полтавська	23156,7	869,0 (3,8%)	26861,8	2143,6 (7,98%)	1274,6
Рівненська	20954,0	621,4 (3,0%)	25354,3	2023,3 (7,98%)	1401,9
Сумська	19633,5	532,9 (2,7%)	21989,5	1754,8 (7,98%)	1221,9
Тернопільська	21173,1	425,0 (2,0%)	24560,8	1959,9 (7,98%)	1534,9
Харківська	21690,1	518,4 (2,4%)	19304,2	1540,5 (7,98%)	1022,1
Херсонська	23083,7	419,7 (1,8%)	23776,2	1724,6 (7,98%)	1304,9
Хмельницька	23016,2	576,8 (2,5%)	23936,8	1910,2 (7,98%)	1333,4
Черкаська	26562,0	931,9 (3,5%)	32140,0	2564,8 (7,98%)	1632,9
Чернівецька	22690,3	544,1 (2,4%)	24051,7	1919,3 (7,98%)	1375,2
Чернігівська	16295,7	483,7 (3,0%)	19228,9	1534,5 (7,98%)	1050,8
Україна	20982,1	539,1 (2,6%)	21989,3	1754,7 (7,98%)	1215,6

Інформаційне джерело: [90] та власні розрахунки

середніми значеннями урожайності і розрахунково-скорегованими регіональними нормативними оцінками, аніж у випадках співвіднесення регіональних значень середньої урожайності зернових культур та офіційних показників нормативних грошових оцінок у відповідних адміністративних областях України (рис. 3.3).

Значення, надані на рис. 3.3, дозволяють дійти висновку: між урожайністю сільськогосподарських культур та рівнем офіційної нормативної грошової оцінки практично відсутній зв'язок. Про таке засвідчує низький коефіцієнт детермінації: $R = 0,0289$. Зовсім іншу ситуацію можна спостерігати у випадку з розрахунковою (скорегованою) нормативною грошовою оцінкою. Так, між урожайністю культур і

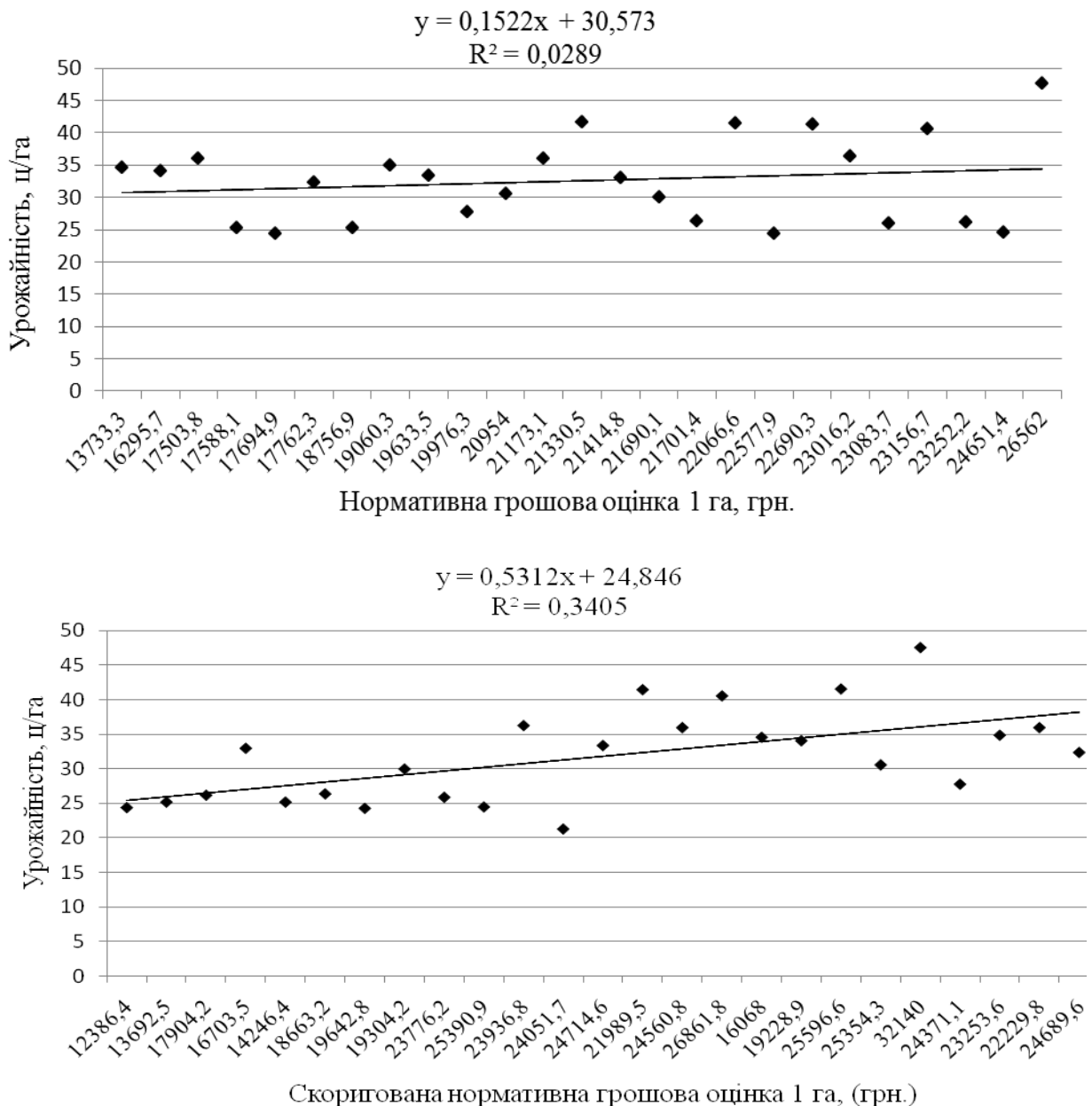


Рис. 3.3. Залежність регіональних офіційних і скорегованих нормативних грошових оцінок сільськогосподарських угідь від середньої урожайності зернових культур по адміністративно-територіальних одиницях України

Інформаційне джерело: власні розрахунки

скорегованою нормативною грошовою оцінкою у цьому випадку існує достатньо тісний зв'язок ($R = 0,3405$).

Таким чином, орендна плата, вирахована на засадах очікуваного сукупного доходу для власників земельних ділянок та земельних часток (паїв) від їх передачі в строкову оренду, перевищує орендну плату за діючими на сьогодні договорами оренди землі в 2-6 рази (1,4-3,8% від Γ_{03}), хоча розрахунковий середній показник орендної плати за 1 га ріллі в Україні розміром 1754,7 грн. (205 дол. або 150 євро.)

є цілком співвідносним з оплатою сільськогосподарських угідь гіршої якості, але за умов більш ефективного землеробства в розвинених країнах світу.

Отже, наведені вище регіональні розрахункові показники річної орендної ставки за сільгоспугіддя можуть слугувати орієнтиром для встановлення платежів за оренду земель державної і комунальної власності, а також виконувати функцію стартових показників очікуваної вартості оренди для власників приватних земель під час їх перемовин щодо встановлення земельної ренти.

Взагалі, приведений вище підхід до встановлення річної оренди на основі нормативної грошової оцінки 1 га земельних угідь має такі позитивні моменти:

- обмеження на встановлення мінімального розміру річної орендної плати захищає економічні інтереси орендодавця (власника земельної ділянки), що наразі не суперечить принципам ринкової економіки;

- не зважаючи на те, що нормативна грошова оцінка є результатом масової оцінки сільськогосподарських земель, запропонований механізм її корегування на основі банківського індексу ставки за довгостроковими депозитами фізичних осіб у відповідному році (*% річних*) має ринкову базу;

- оскільки вирахований вище розмір орендної плати за 1 га сільгоспземель співвідносний на сьогодні з розмірами валового прибутку від реалізації продукції рослинництва з 1 га посівних площ, це повинно спонукати сільгоспвиробників до впровадження нових технологій землеробства та заходів з охорони й відтворення продуктивних якостей ґрунтів.

Основними недоліками механізму залучення нормативної грошової оцінки для вирахування річної орендної плати є те, що такий підхід:

- оперує лише нормативними (потенційними) показниками рентного доходу (урожайності) і не враховує змін доходності у часі;

- не стосується безпосереднього визначення вартості земельних ділянок та земельних часток (паїв) у разі їх відчуження (продажу);

- не враховує кон'юнктуру ринку сільгосппродукції та економічну ситуацію в певному регіоні та в країні у цілому;

- має статус нормованого для земель державної та комунальної власності і не є обов'язковим для приватного сектора земельно-орендних відносин;
- не стимулює виробників сільськогосподарської продукції до підвищення ефективності господарювання та раціонального землекористування.

З позицій економічної справедливості щодо орендарів земельних угідь, які господарюють за різних фінансових, кліматичних, агрономічних, ландшафтних та адміністративних умов на конкретних земельних територіях, грошова вартість 1 га земельних угідь може бути вирахована на основі експертної грошової оцінки із застосуванням поправок, які не враховуються під час встановлення нормативної грошової вартості земель сільськогосподарського призначення.

Згідно до п. 4 ст. 201 ЗКУ експертна грошова оцінка використовується для здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок [58]. Ст. 1 ЗУ «Про оцінку земель» визнає експертну грошову оцінку земельних ділянок як результат вираховання вартості земельної ділянки і пов'язаних з нею прав із застосуванням сукупності підходів, методів та визначених оціночних процедур, що забезпечують аналіз вихідних даних та проведення розрахунків [128]. Нормативно-методична і процедурна база експертної грошової оцінки в практичній діяльності регулюється Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок (далі Методика) [96], затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України (КМУ) від 11.10.2002 р. за № 1531 (із змінами, внесеними за Постановою КМУ № 1248 від 16.11.20011 р.) та Порядком проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, прийнятого наказом Держкомзему України від 09.01.2003 р. № 2 (із змінами, що були внесені згідно до наказу Держкомзему України № 80 від 22.03.2004 р.) [123].

Згідно означених нормативних актів експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди. В свою чергу, об'єктами експертної грошової оцінки можуть бути земельні ділянки або їх частини з певним місцем розташування та визначеними відносно них правами. Таким чином, ми можемо розглядати оренду

земель як строкове відчуження (привласнення) прав володіння та користування земельною ділянкою, де правовим підґрунтям відчуження слугує договір оренди землі, суб'єктами привласнення виступають орендар і орендодавець, економічною формою (результатом) відчуження (привласнення) є рентний дохід та орендна плата, а фіскальним атрибутом платності земельного ресурсу – податок на землю. За таких умов, оренда являє собою специфічні земельно-виробничі відносини, в яких сільськогосподарські товаровиробники на певний період часу (строк оренди земель) та за обумовлену ренту привласнюють і використовують запропоновані власниками сільськогосподарських угідь засоби виробництва (земельні ділянки чи земельні частки: паї), як об'єкти сільськогосподарського виробництва. За такого підходу відбувається якісне розмежування часткових прав суб'єктів відчуження (привласнення): засіб виробництва (земля) як об'єкт приватної власності з правом подальшого (після закінчення строку оренди) розпорядження належить власнику сільгоспугідь, а як об'єкт володіння та користування (господарювання) тимчасово привласнюється (через відчуження) орендарем земельної ділянки чи земельної частки (паю). Таким чином, застосування експертної грошової оцінки як бази для визначення розміру орендної плати за земельні ділянки не викликає правових непорозумінь, а існуюча проблематика проведення означеної вище оцінки лежить в законодавчо-прикладній площині, яка пов'язана з відкриттям прозорого ринку земель сільгосппризначення та поміркованим визначенням конкретних оціночних процедур в межах того або іншого підходу та методу оцінки за умови урахування функції (сфери) застосування отриманих за експертною оцінкою результатів.

На підтримку обумовленого використання експертної грошової оцінки для вирахування річної орендної плати щодо сільськогосподарських земель приватної власності слугує і та обставина, що згідно з Указом Президента України № 725 від 19 серпня 2008 року (на доповнення до Указу Президента України № 92 від 2 лютого 2002 року) плату за орендовані земельні ділянки сільськогосподарського призначення та земельні частки (паї) рекомендовано встановлювати у розмірі, не меншому 3% від вартості земельних ділянок і земельних часток (паїв), визначеної у відповідності до законодавства. Оскільки експертна грошова оцінка земельних

ділянок регламентується існуючою законодавчою базою, така оцінка може буди задіяна у регулюванні земельно-орендних відносин.

Визнаючи, що на рівні з економічно привабливими пропозиціями завжди є фактор їх соціального неприйняття, розглянемо негативні та позитивні сторони запровадження механізму вирахування орендної плати за землю, базою якого є експертна грошова оцінка окремої земельної ділянки.

Недоліки нарахування орендної плати на базі експертної грошової оцінки:

- нерозуміння відмінностей у механізмах нормативної та експертної оцінок земельних ділянок з боку суб'єктів земельно-орендних відносин;
- необхідність витрачання додаткових фінансів на вирахування експертної грошової оцінки замість використання безоплатної нормативної оцінки землі;
- потрібність у підготовці необхідної інформації для виконання експертної грошової оцінки окремої земельної ділянки;
- затягування строку оформлення договору оренди землі через збір вихідної інформації та виконання експертної грошової оцінки.

Переваги нарахування орендної плати на базі експертної грошової оцінки:

- оцінюється окремо взята земельна ділянка з наявними характеристиками: якісним станом ґрунту, розташуванням, обмеженнями і сервітутами тощо;
- у розрахунки залучається реальний (поточний) рентний дохід з оцінюваної земельної ділянки, що надає змогу потенційному орендарю прийняти виважене господарське рішення щодо залучення такої ділянки у власне виробництво;
- при проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки зважається наявна соціально-економічна ситуація, яка склалася в державі на дату оцінки: стабільність національної валюти, платоспроможність населення та ін.;
- за умов проведення експертної грошової оцінки вивчається кон'юнктура ринку оренди, співвідношення попиту та пропозиції на земельні ділянки;
- експертна грошова оцінка вирівнює умови хазяйнування орендарів завдяки тому, що гірші за якістю ґрунтів земельні угіддя відповідно матимуть й меншу оціночну вартість, а відповідно і зменшену орендну плату;

- необхідність проведення експертної оцінки стимулюватиме власника та орендаря до підвищення рівня ефективності землекористування, адже інвестиції у якість землі дадуть не лише підвищення урожайності (зиск для орендаря), а й призведуть до підвищення вартості орендованої землі (стимул для орендодавця), що і буде зафіксовано експертною грошовою оцінкою земельної ділянки.

Згідно до п. 6 Методики, експертна грошова оцінка землі здійснюється на основі таких методичних підходів:

- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма);
- урахування витрат на земельні поліпшення.

Всі означені підходи базуються на принципах існуючої кон'юнктури ринку та найбільш ефективного використання угідь і спрямовані на визначення ринкової вартості – імовірної ціни, за яку на дату оцінки може бути узгоджене рішення про зміну власника землі або умов використання такої власності. Вибір методичних підходів, що використовуються при експертній грошовій оцінці обумовлюється наявністю і рівнем достатності інформації про об'єкт оцінки, яка повною мірою відображує його положення на земельному ринку.

Означені вище підходи до експертної грошової оцінки земельних ділянок знаходять своє утілення (реалізацію) в методах оцінки землі – конкретизованих способах визначення вартості земельної ділянки. На рис. 3.4 представлені методи оцінки земельних ділянок та земельних угідь в межах визначених п. 6 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок методичних підходів.

В рамках пояснень до рис. 3.4, слід зазначити, що, оскільки, сама Методика стосується земельних ділянок сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення, об'єкти оцінки умовно поділені на земельні ділянки (тобто такі, що мають земельні поліпшення: будинки, огорожу, виробничі споруди) та земельні угіддя (тобто такі, що умовно не мають суттєвих земельних поліпшень: земельні ділянки сільськогосподарського призначення, земельні частки (паї) тощо).

Приймаючи до уваги те, що у даному дослідженні не розглядається оцінка земель несільськогосподарського призначення (землі населених пунктів) та оцінка

забудованих земель сільськогосподарського призначення (господарські шляхи та прогони, полежахисні лісові смуги, захисні насадження, землі під господарськими будівлями та дворами), є доцільним ототожнювати поняття «земельна ділянка» і «земельні угіддя», маючи на увазі, що ми будемо визначати суспільну цінність земель сільгосппризначення, що визначаються як засоби виробництва, різновиди нерухомого майна та об'єкти товарно-грошових відносин [33, С. 179].

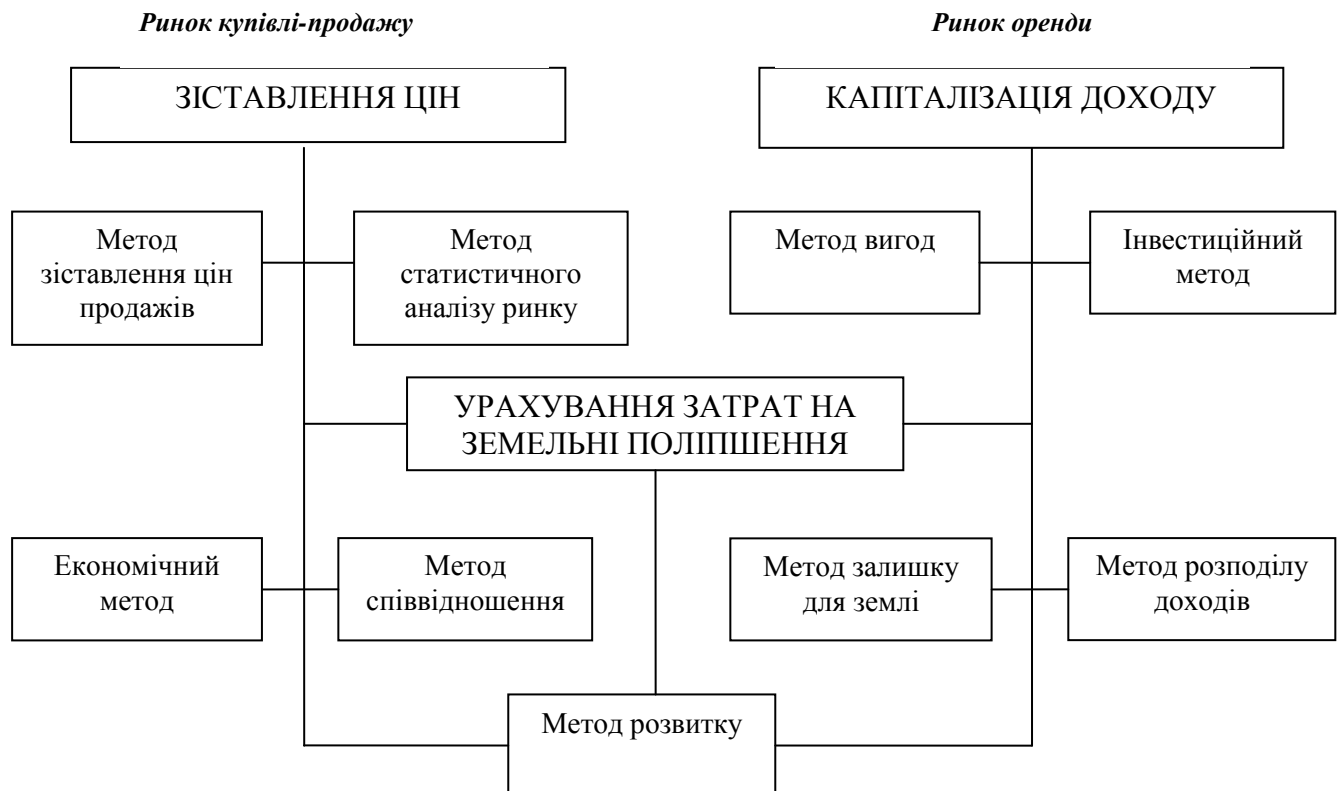


Рис. 3.4. Методи визначення вартості землі
Інформаційне джерело: на основі [113, С. 241]

Окрім цього, слід визнати, що існує, як мінімум, два обмежуючих фактори щодо запровадження визначених раніше методичних підходів до проведення експертної грошової оцінки сільськогосподарського угідь:

- по-перше, враховуючи існуючу заборону відносно відчуження (продажу) земель сільськогосподарського призначення, ринок цих земель на сьогодні є обмеженим, а, точніше, його не існує взагалі, що в межах наших досліджень унеможлиблює застосування методичного підходу, який ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок;

- по-друге, задіяний вище перелік досліджуваних сільгоспугідь для вирощування сільськогосподарських культур (приватні земельні ділянки і земельні частки: паї) не передбачає розміщення на подібних ділянках будь-яких земельних поліпшень, а, отже, і не передбачає виконання розрахунків в рамках методичного підходу, основою якого є урахування витрат на земельні поліпшення.

Класичним механізмом вираховування вартості сільгоспугідь є методичний підхід, що базується на припущенні, згідно до якого вартість земельної ділянки визначається поточним значенням доходу, який ми можемо отримати із земельної ділянки при її найбільш ефективному використанні: у вигляді рентного доходу або операційного доходу у разі її оренди [114, С. 138]). При цьому, інвестиційний метод (рис. 3.4) зумовлює визначення вартості земельної ділянки як капіталізацію чистого операційного доходу від передачі цієї земельної ділянки в оренду. Метод капіталізації земельної ренти (метод вигод) передбачає капіталізацію доходу від цільового використання земельної ділянки чи земельної частки (паю), отриманого землекористувачем від реалізації сільськогосподарської продукції.

За цим методичним підходом чистий операційних дохід (*ЧОД*) визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю. Рентний дохід (*РД*) визначається як різниця між очікуваним доходом від реалізації сільгосппродукції (фактичної чи умовної), вирощеної на земельній ділянці і виробничими витратами та прибутком сільгоспвиробника (ст. 7 Методики). Для переведення очікуваних за результатом рентного або ж чистого операційних доходів у грошовий показник вартості оцінюваної земельної ділянки використовується нормалізована оціночна процедура прямої або непрямої капіталізації.

Пряма капіталізація базується на припущенні про постійність та незмінність доходів з землі, а вартість такої земельної ділянки визначається як відношення чистого операційного чи рентного доходу до ставки капіталізації:

$$C_{кп} = \frac{D_o}{C_k} \quad (3.26)$$

де: $C_{кп}$ – вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації (*грн.*);

- D_o – чистий операційний або рентний дохід (грн.);
 C_k – ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).

Непряма капіталізація базується на припущенні про обмеженість і змінність доходу з землі протягом певного періоду з наступним її продажем на ринку. При цьому вартість земельної ділянки визначається як поточна вартість майбутніх доходів від її використання та подальшого продажу згідно з формулою:

$$C_{KH} = \sum_{i=1}^t \frac{D_{oi}}{(1 + C_k)^i} + P, \quad (3.27)$$

- де: C_{KH} – вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації (грн.);
 D_{oi} – очікуваний чистий операційний (рентний) дохід за i -й рік (грн.);
 P – поточна вартість реверсії;
 C_k – ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу);
 t – період (у роках), який враховується при непрямій капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

Ставка капіталізації (C_k) зумовлюється характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажів подібних земельних ділянок або шляхом розрахунку на основі норм віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей.

Поточна вартість реверсії (P) визначається очікуваним доходом від продажу земельних угідь по закінченню холдингового періоду, скорегованого за фактором поточної вартості грошової одиниці на дату оцінки [113, С. 237].

Методика визначення оціночної вартості земельної ділянки шляхом прямої капіталізації рентного доходу за умови проведення експертної грошової оцінки подібна механізму визначення економічної оцінки сільськогосподарських угідь, а формула 3.26 є спорідненою формулі 3.8. Таким чином, виходячи з економічної зацікавленості орендаря земельних сільгоспугідь, визнаючи його незацікавленість у продажі земельної ділянки та припускаючи, що дохід з землі має постійний та незмінний характер, на земельній ділянці щороку сіють одну й ту саму культуру, ґрунти оцінюваних сільгоспугідь належать до однієї агровиробничої групи, ставка

капіталізації приймається для випадків фінансування найменш ризикових видів вкладання капіталу (ставка за депозитом для фізичних осіб у доларах США в 2012 році дорівнювала 8,2%), середньозважений показник рентного доходу на 1 гектар сільськогосподарських угідь при вирощуванні продукції рослинництва в Україні у 2012 році за табл. 3.10 буде вираховуватися діленням сумарного прибутку від реалізації продукції рослинництва (27211 млн. грн.) на загальну посівну площу (27801 тис. га) і дорівнюватиме 978,8 грн. на 1 га. Тоді, середня оціночна вартість 1 га угідь, вирахована шляхом прямої капіталізації (формула 3.26) буде складати 11936,6 грн. За умов ділення усередненої орендної плати за 1 га посівних площ (474,0 грн. за табл. 3.10) на усереднену оціночну вартість 1 га угідь (11936,6 грн.), ми отримаємо середньозважену ставку орендної плати (C_{OP}) у розмірі 3,97%.

За умов визначення орендної плати шляхом непрямой капіталізації рентного доходу з певними обмеженнями, які стосуються істотного небажання орендаря продажу орендованої ним земельної ділянки, формула 3.27 матиме вигляд:

$$C_{KH} = \sum_{t=1}^n \frac{D_p}{(1+C_k)^t} = \frac{D_p}{C_k} \cdot \left(1 - \frac{1}{(1+C_k)^t}\right), \quad (3.28)$$

- де: C_{KH} – ринкова вартість земельної ділянки (грн.);
 D_p – рентний дохід орендаря (грн.);
 C_k – ставка капіталізації для землі (у вигляді десяткового дробу);
 n – кількість років, що залишилося до кінця строку оренди (роки);
 t – термін (роки) тривалості оренди земельних угідь, визначений за договором оренди землі ($t = 1 \dots n$).

Розмір орендної плати за 1 га угідь в такому випадку вираховуватиметься як добуток оціночної вартості земельної ділянки та ставки капіталізації:

$$OP = C_{ap} \cdot C_k = D_p \cdot \left(1 - \frac{1}{(1+C_k)^t}\right), \quad (3.29)$$

- де: OP – орендна плата за 1 га сільськогосподарських угідь (грн.);
 C_{ap} – вартість земельної ділянки, що надана в оренду (грн.);
 D_p – рентний дохід орендаря (грн.);
 C_k – ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).

t – термін (роки) дії договору оренди земельних угідь.

У відповідності до визначених підходів з вирахування річної орендної плати за 1 га сільгоспугідь, в табл. 3.20 наведені значення розмірів орендної плати за умов застосування прямої і непрямой капіталізації рентних доходів, встановлених за даними різних інформаційних джерел та фінансових звітностей з господарської діяльності конкретних сільськогосподарських систем.

Таблиця 3.20

Визначення розміру річної орендної плати за 1 га сільськогосподарських угідь на основі методичних підходів експертної грошової оцінки земель

Інформаційні джерела: статистичні дані, фінансова звітність	Розмір орендної плати, грн.	
	визначений	існуючий
Визначення розміру річної орендної плати за 1 га сільськогосподарських угідь із застосування прямої капіталізації рентного доходу		
Добуток $C_{КП}$ та $C_{ОП}$ (3,97%) ($C_{КП}$ визначається за формулою 3.26 і даними табл. 3.9; $C_{К} = 8,2\%$):		
об'єкт 1	1172,8	592,0
об'єкт 2	243,5	541,1
об'єкт 3	383,9	579,5
Добуток $C_{КП}$ та $C_{ОП}$ (3,97%) ($C_{КП}$ визначається за даними табл. 3.11):		
Краснопільський р-н, Запільська с/р	702,8	718,6
Краснопільський р-н, Малорибицька с/р	704,7	718,6
Кролевецький р-н, Тулиголівська с/р	466,5	403,4
Лебединський р-н, Токарівська с/р	646,6	633,4
Сумський р-н, В.Сироватська с/р	664,7	711,6
Степанівська с/р	701,7	711,6
Визначення розміру річної орендної плати за 1 га сільськогосподарських угідь із застосування непрямой капіталізації рентного доходу		
Усереднене значення за формулою 3.29 ($t = 25$ років)	841,8	
($t = 45$ років)	949,4	

Інформаційне джерело: власні розрахунки

Аналізуючи приведені в табл. 3.20 розрахункові та фактично існуючі за реальними договорами оренди середньозважені значення розмірів орендної плати за 1 га сільгоспугідь на рік, можна визнати, що вираховані за ставкою орендної плати ($C_{ОП} = 3,97\%$) із застосуванням методів експертної грошової оцінки землі значення орендної плати є співвідносними з середніми величинами регіональних

розмірів річної орендної плати по районах Сумської області (табл. 3.10). Отже, запропонований підхід до встановлення орендної плати за земельні ділянки та земельні частки (паї) на основі експертних грошових оцінок земельних угідь може бути задіяним в системі управління земельно-орендними відносинами виробників сільськогосподарської продукції.

Признаючи, що дієвий і сформований ринок землі та конкурентні засади її оренди матимуть незаперечні переваги, насамперед тому, що вони визначають ринкову вартість землі, яка є найбільш прийнятним і оптимальним інструментом ліквідації існуючих тіньових схем та унеможлиблюють корупцію і хабарництво, маємо визнати й те, що за умов відсутності земельного ринку, через неповноту інформаційної бази про угоди з подібними земельними угіддями, непрозорість на ринку сільськогосподарських земель, існування мораторію на продаж останніх, допоки відсутня можливість обґрунтованого визначення за експертною грошовою оцінкою справедливого грошового показника ціни земельної ділянки, а відтак і справедливої орендної плати за її використання.

Термін «справедлива плата» використовується тут відповідно з поняттям «справедлива вартість», яке, згідно до стандартів з оцінки та оціночної діяльності в агропромисловому комплексі України, розглядається як сума, згідно з якою має бути здійснено обмін активів у результаті операції між обізнаними, зацікавленими і незалежними сторонами. Для нерухомості та землі – це ринкова вартість певного права на володіння чи користування об'єктом такого права.

Отже, поточне проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки може надати експрес-інформацію щодо підвищення чи-то зменшення вартості земельної ділянки протягом певного часу в результаті:

- інфляційних (дефляційних) процесів, соціально-економічних негараздів (підйомів), удосконалення (занепаду) банківської системи тощо;
- поліпшення (погіршення) природно-кліматичних умов в даному регіоні, підвищення (зменшення) урожайності зернових культур та ін.;
- наявності (відсутності) агроекологічних і природоохоронних заходів щодо раціонального використання та охорони земельно-ресурсного потенціалу.

Підсумовуючи сказане, можна визначитися з тим, що з позиції економічної вигоди власників сільгоспугідь орендна плата вираховується із застосуванням нормативної грошової оцінки землі за формулою 3.15. Виходячи з можливостей орендарів, як виробників сільськогосподарської продукції, плата за оренду землі має ураховувати результати його господарювання та базуватися на експертній грошовій оцінці земельних угідь. В свою чергу, договірна вартість оренди землі встановлюється згідно домовленостей як компроміс між очікуваннями власника землі і виробничими можливостями землекористувача.

Взагалі ж, стан як теоретичних, так і методичних розробок з питання оцінки земельних відносин в площині встановлення реальної вартості земельних угідь, у тому числі справедливого розміру орендної плати за землі сільгосппризначення, потребує подальших досліджень як з позиції відносної новизни даного питання, так і з огляду на професійний рівень та обізнаність представників усіх сторін, задіяних у практичному вирішенні земельно-орендних питань.

3.3. Інтегрування еколого-економічного механізму стимулювання суб'єктів земельно-орендних відносин у загальну систему управління земельно-природним комплексом в сільськогосподарському виробництві

Як зазначалося раніше, позитивним стимулятором подальшого розвитку земельних відносин в сільськогосподарському товарному виробництві має стати запровадження гнучкого ринкового механізму еколого-економічної зацікавленості власників сільгоспугідь та орендарів щодо збереження, відтворення і ефективного використання земельних ресурсів сільськогосподарськими системами, за рахунок чого можна очікувати зменшення рівнів деградації і еродованості орних земель та підвищення урожайності сільськогосподарських культур.

Отже, проблематика екологічно-економічного розвитку земельно-орендних відносин в сільському господарстві вимагає усталених підходів до підвищення ефективності функціонування сільгоспвиробників, маючи за мету удосконалення існуючої на сьогодні системи землекористування через встановлення достатнього

строку оренди землі та визначення справедливої орендної плати за землю, що має призвести до побудови сталого землеробства, коли виробники сільгосппродукції будуть отримувати прибутки від економічно доцільної виробничої діяльності за умови довготермінового господарювання на орендованих землях.

З іншого боку, достатній строк оренди та справедлива орендна плата – не відокремлені складові орендних відносин. Разом з продуктивною здатністю землі, природними і придбаними властивостями ґрунтів, місцем розташування, площею сільгоспугідь, визначені показники одночасно та взаємопов'язано впливають на рентабельність товарного сільгоспвиробництва в ринкових умовах хазяйнування. Тут слід відзначити, що саме за урахування земельних пропозицій, кон'юнктури цін на ринку оренди земельних угідь та сільськогосподарської продукції, різниці у виробничих витратах, фінансової стабільності в державу і у конкретному регіоні, ринкової оціночної вартості певної земельної ділянки, інформаційної обізнаності, учасники домовленостей щодо передачі земельної ділянки або земельної частки (паю) в оренду встановлюють прийнятний для обох сторін таких домовленостей розмір орендної плати за використання землі.

Визначення дієвих методичних підходів з інтегрування механізму еколого-економічного стимулювання суб'єктів оренди землі в загальну модель управління земельно-природним комплексом в товарному сільгоспвиробництві передбачає визначення пріоритетних напрямів його науково-методичного забезпечення та обґрунтування першочергових еколого-економічних заходів за умови подальшого розвитку земельних відносин в системах агропромислового комплексу України.

В межах проведення аналізу існуючої системи земельно-орендних відносин в сільськогосподарському виробництві, проведено систематизацію заходів, які були запроваджені за період проведення земельної реформи, та визначено найбільш очікувані напрямки подальшого розвитку земельних відносин в ході формування ринку оренди сільськогосподарських угідь (табл. 3.21).

Коли розглядати основні правові та економічні ознаки, які характеризують динамічний розвиток ринку оренди земель сільськогосподарського призначення,

Таблиця 3.21

**Аналіз розвитку системи земельно-орендних відносин
в сільськогосподарському виробництві**

ЗЕМЕЛЬНО-ОРЕНДНІ ВІДНОСИНИ	
<p align="center">запроваджено</p> <ul style="list-style-type: none"> - передано сільськогосподарські угіддя в приватну власність юридичних осіб (фермерських господарств) і фізичних осіб: власників земельних часток (паїв); - прийнято базовий пакет законодавчих і нормативних актів у сфері оренди землі; - запроваджено ринок оренди земель сільськогосподарського призначення; - забезпечено рівноправність усіх форм володіння та користування землею; - проведено нормативну грошову оцінку сільськогосподарських земель; - визначено механізм надання в оренду сільськогосподарських угідь державної та комунальної власності; - створено земельний банк та задіяний механізм іпотеки земельних ділянок і земельних часток (паїв) 	<p align="center">потрібно розробити</p> <ul style="list-style-type: none"> - розширити законодавчу базу у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення; - перетворити право оренди земельних ділянок на предмет застави в банку; - посилити державні гарантії непорушності укладених договорів оренди сільгоспугідь; - удосконалити механізм фінансово-кредитної допомоги орендарям земельних ділянок; - підвищити поінформованість власників та орендарів сільськогосподарських угідь; - посилити контроль держави за охороною та використанням орендованих земель; - дозволити автоматичний перехід права оренди до спадкоємців орендаря землі; - залучити земельні угіддя, що тимчасово не обробляються, на ринок оренди землі; - закріпити пріоритетне право купівлі землі за орендарем, який на ній господарює
ОРЕНДНА ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ	
<p align="center">запроваджено</p> <ul style="list-style-type: none"> - встановлено регламентований розмір мінімальної орендної плати за землі сільськогосподарського призначення; - розроблено систему альтернативних форм сплати орендної плати за землю; - засновано інформаційну базу щодо розмірів орендної плати в регіонах 	<p align="center">потрібно розробити</p> <ul style="list-style-type: none"> - винайти механізм визначення справедливого розміру орендної плати за земельні угіддя на основі формування ринку оренди землі; - удосконалити систему допомоги орендарів тим територіям, де вони господарюють; - встановити перевірку обумовленої орендної плати державними інспекціями
СТРОК ОРЕНДИ ЗЕМЛІ	
<p align="center">запроваджено</p> <ul style="list-style-type: none"> - законодавчо встановлено обов'язковість домовленостей щодо строку оренди землі; - законодавчо визначений максимальний строк оренди землі на рівні 50 років; - законодавчо обумовлене врахування ротації сівозмін при визначення строку оренди сільськогосподарських угідь 	<p align="center">потрібно розробити</p> <ul style="list-style-type: none"> - визначити мотиваційний розмір базового (достатнього) строку оренди землі; - ввести механізм економічної зацікавленості орендарів за умов збільшення строку оренди; - заборонити практику розірвання договорів оренди за ініціативи власників землі у разі ефективного господарювання орендарів

Інформаційне джерело: власні дослідження

слід визначити, що до первісного базису його формування входять такі принципи та передумови:

- визнання землі товаром, який має визначену ринкову вартість;

- достатня місткість ринку землі (платоспроможний попит);
- властивість ціни на землю динамічно змінюватися у відповідності до коливань попиту та пропозиції на земельному ринку;
- достатня з позицій ринкової економіки кількість землевласників;
- наявність розвиненої і розгалуженої інфраструктури ринку землі.

Визнання землі товаром базується на її універсальній здатності задовольняти потреби людства у харчуванні та розміщенні просторових об'єктів виробничої і соціальної сфери, викликати економічну зацікавленість у її власника, орендаря чи покупця. Ще однією особливістю землі як товару є те, що вона не може бути відтворювальною та відновною. Скільки її природою надано, стільки її й є.

Означений стан речей відносно земельно-природного потенціалу зумовлює встановлення особливого режиму володіння таким товаром як земля в інтересах як нинішнього, так і наступних поколінь, а тому власник цього товару не має ані морального, ані юридичного права даний товар знищити або ж якимось чином погіршити якісні характеристики. Як і усякий товар земля має споживчу цінність, реальну ринкову вартість і тенденцію до залучення у господарський обіг.

Разом з цим земля виявляє і певні ринково-товарні особливості:

По-перше, попит на землю завжди випереджає пропозицію. Отже, виникає можливість припускати, що земля ніколи не буде дешевшати. Таке припущення може не спрацьовувати у локальні періоди (під час світової економічної кризи), коли вартість землі може мати тенденцію до тимчасового зменшення.

По-друге, земля являється активом, який не амортизується та не зазнає фізичному зносу. Строк експлуатації такого товару має нескінченний термін дії, у той час як земельні поліпшення (будівлі, споруди, насадження тощо) мають чітко визначений термін експлуатації (практично, не більше за 100 років). Отже, період отримання доходу від землі набагато довший у порівнянні з нерухомістю.

З економічної точки зору остання теза означає, що:

- доходність інвестованого в землю капіталу суттєво нижча у порівнянні з інвестуванням у нерухомість або інший, присутній на ринку, товар;

- вкладання капіталу в земельну власність передбачає ризики, значно менші аніж ті, що виникають під час розміщення вільних грошей на банківських депозитах або інвестуванні у нерухомість.

Достатня місткість ринку землі (платоспроможний попит) передбачає такий розвиток економіки, відколи у фізичних (юридичних) суб'єктів з'являються вільні кошти та бажання їх інвестувати в розвиток своєї справи завдячуючи оренді або придбанні у власність земельних ділянок згідно з ринковими цінами. Відсутність власних коштів або можливості їх вигідного запозичення призводить до падіння попиту на земельні ділянки, зменшення їх ринкової вартості та ставок орендної плати за землю в сільськогосподарському виробництві.

Властивість ціни на сільгоспугіддя динамічно змінюватися у відповідності з коливаннями попиту та пропозиції відображає фактичну ситуацію на ринку землі щодо співвідношення між пропозицією (кількістю задіяних на ринку земельних ділянок з певними споживчими властивостями і визначеними ринковими цінами) та попитом (кількістю земельних ділянок, які можуть стати реально придбанними чи взятими в оренду за визначеними ринковими цінами). Співвідношення попиту та пропозицій врегульовує ринкове коливання цін та визначає реальну вартість товару або прав щодо нього на даний час. Така ціна є консенсусом між вигодою власника землі та можливостями її потенційного покупця чи-то орендаря. Тобто вона є найбільш високою із реально можливих варіантів продажу (оренди) для продавця та найменшою із наявних варіантів для покупця (орендаря).

Достатня за позиціями ринкової економіки кількість землевласників робить ринок землі більш насиченим пропозиціями відносно продажу, обміну, застави чи оренди земельних ділянок. Ця ситуація призводить до приведення у дію ринкових механізмів щодо регулювання цін на землю або розмірів плати за її використання в рамках задоволення господарських або соціальних потреб.

Наявність розгалуженої інфраструктури ринку землі передбачає утворення цивілізованого обігу земельних ділянок. Отже, така інфраструктура повинна мати професійні та законодавчо легалізовані підрозділи для обстеження й відведення земельних ділянок чи земельних часток (паїв), встановлення та реєстрації їх

правового статусу, юридичного супроводження правочинів щодо переходу прав на земельні ділянки від одних суб'єктів господарювання до інших, визначення грошових вартісних оцінок земельних ділянок для їх продажу або встановлення орендної чи якої іншої плати за користування земельними угіддями.

Узагальнюючи сказане, слід визначити, що ринок землі (у тому числі ринок її оренди) – це сфера цивілізованого обігу земельних ділянок та прав на них із законодавчо виписаними для суб'єктів господарювання правами щодо володіння, користування і розпорядження земельним угіддями, з відповідністю ринкових цін дійсній грошовій вартості земельних ділянок.

До визначених раніше механізмів регулювання земельно-орендного ринку можна віднести і механізм еколого-економічної зацікавленості суб'єктів оренди сільськогосподарських земель, який, з одного боку, враховує очікувану вигоду власників сільгоспугідь, а з іншого боку, представляє собою перманентний процес реалізації сільськогосподарськими товаровиробниками виробничих можливостей та побажань в умовах ринкових земельно-орендних відносин через встановлення достатнього строку оренди земель та вирахування справедливої орендної плати. Запровадження визначених економічних регуляторів може стати дієвим фактором стимулювання як власників землі, так і сільськогосподарських товаровиробників, щодо здійснення ними екологічних заходів у сфері землекористування.

Наданий на рис. 3.5 еколого-економічний механізм стимулювання суб'єктів земельно-орендних відносин в сільськогосподарському виробництві відображує перелік основних складових (землевпорядна, фіскальна, фінансова, агрономічна економічна, екологічна), які більшою або меншою мірою сприяють узгодженню інтересів суб'єктів орендних відносин щодо підвищення рівня ефективності виробництва та збереження земельно-природного ресурсу.

В межах досліджень першочергову увагу було зосереджено на показниках строку оренди та орендної плати через те, що такі фактори є не тільки найбільш еластичними для підвищення ефективності виробництва сільгосппродукції, вони регулюють процес оптимізації еколого-економічних обмежень розвитку орендних відносин в системах агропромислового комплексу.

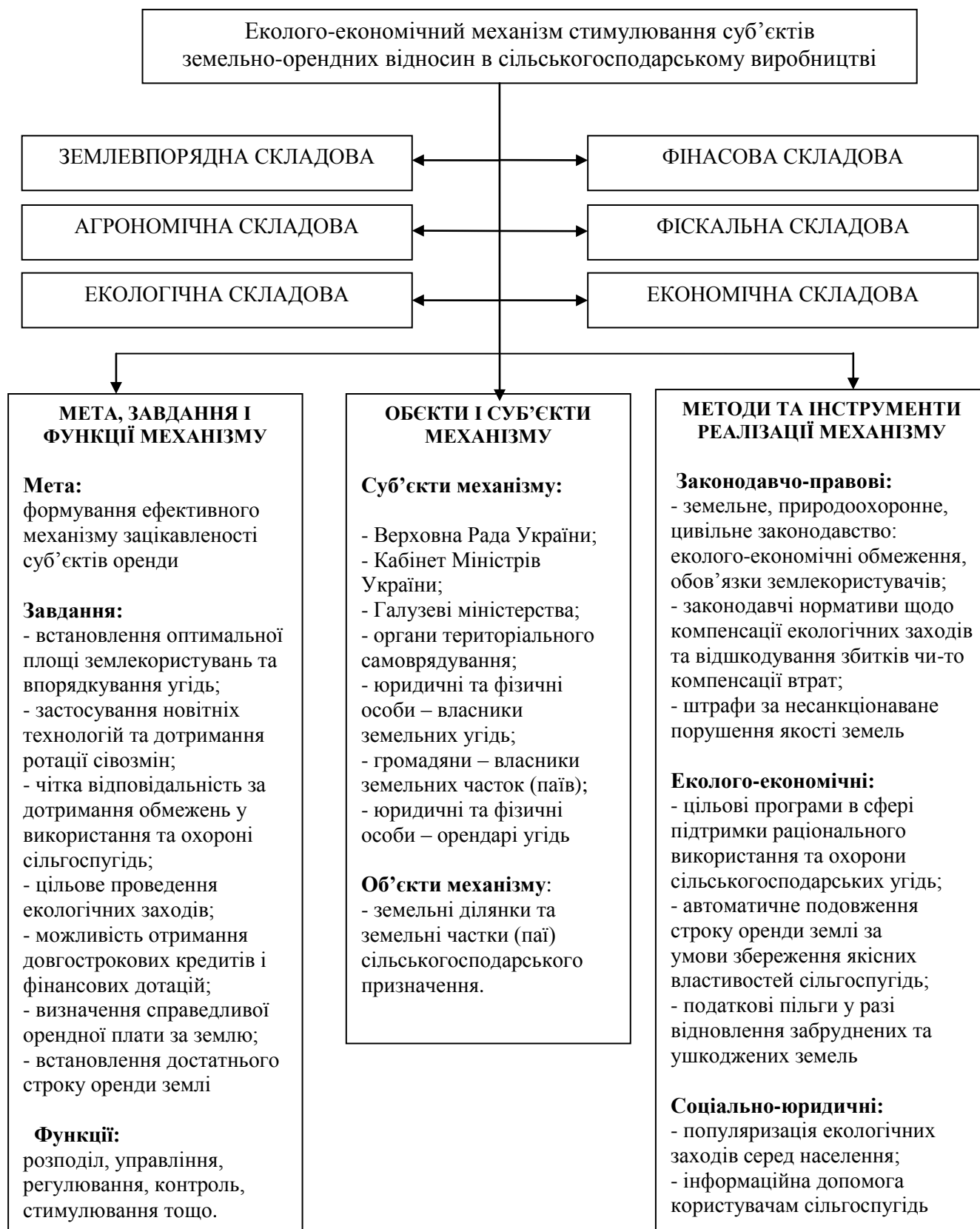


Рис. 3.5. Структура еколого-економічного механізму стимулювання суб'єктів земельно-орендних відносин в сільськогосподарському виробництві

Інформаційне джерело: власні дослідження

В даній площині слід зауважити, що згідно з наведеним вище і досліджений механізм встановлення достатнього строку оренди сільськогосподарських угідь, і задіяні методичні підходи у визначенні справедливої орендної плати за земельні ділянки та земельні частки (паї) обумовлені ринковими умовами господарювання виробників сільгосппродукції. І хоча існуюча законодавча база країни передбачає запровадження таких показників на договірних домовленостях поміж суб'єктами земельно-орендних відносин (землевласниками та землекористувачами), наукове обґрунтування стартових (юридично дозволених і економічно очікуваних кожною із зацікавлених сторін) грошових і строкових значень цих показників є важливим елементом цивілізованого узгоджувального процесу під час укладання договорів оренди сільськогосподарських угідь.

Модель підходів до інтегрування ринкового механізму еколого-економічної зацікавленості суб'єктів земельно-орендних відносин в сталу систему управління земельно-природним комплексом в сільгоспвиробництві надано на рис. 3.6.

Стержнем графічно-описової моделі є принцип добровільної (на відміну від фіскальної), поміркованої зацікавленості землевласників та землекористувачів у заходах природоохоронного характеру через отримання майбутніх дивідендів в результаті зменшенню рівня деградації родючого шару ґрунтів та підвищенню урожайності земельних угідь. Надані концептуальні засади еколого-економічного корегування земельно-орендних відносин виробників товарної сільгосппродукції відповідають вимогам сталого розвитку систем агропромислового комплексу та надають можливість підвищити рівень саморегулювання домовленостей на ринку оренди приватних земельних ділянок та земельних часток (паїв).

Важливість інтегрування ринкового механізму економічної зацікавленості суб'єктів оренди земель сільськогосподарського призначення в загальну систему управління земельно-природним комплексом сільгоспсистем підтверджується й дослідженнями Н. Третьак, в яких проведено аналіз існуючого рівня управління земельними ресурсами на базі методичного підходу оцінки управління землями – LGAE, який використовують спеціалісти Світового банку [177, С. 19]. Зокрема, в аспекті формування сталої ринкової системи управління земельними ресурсами,

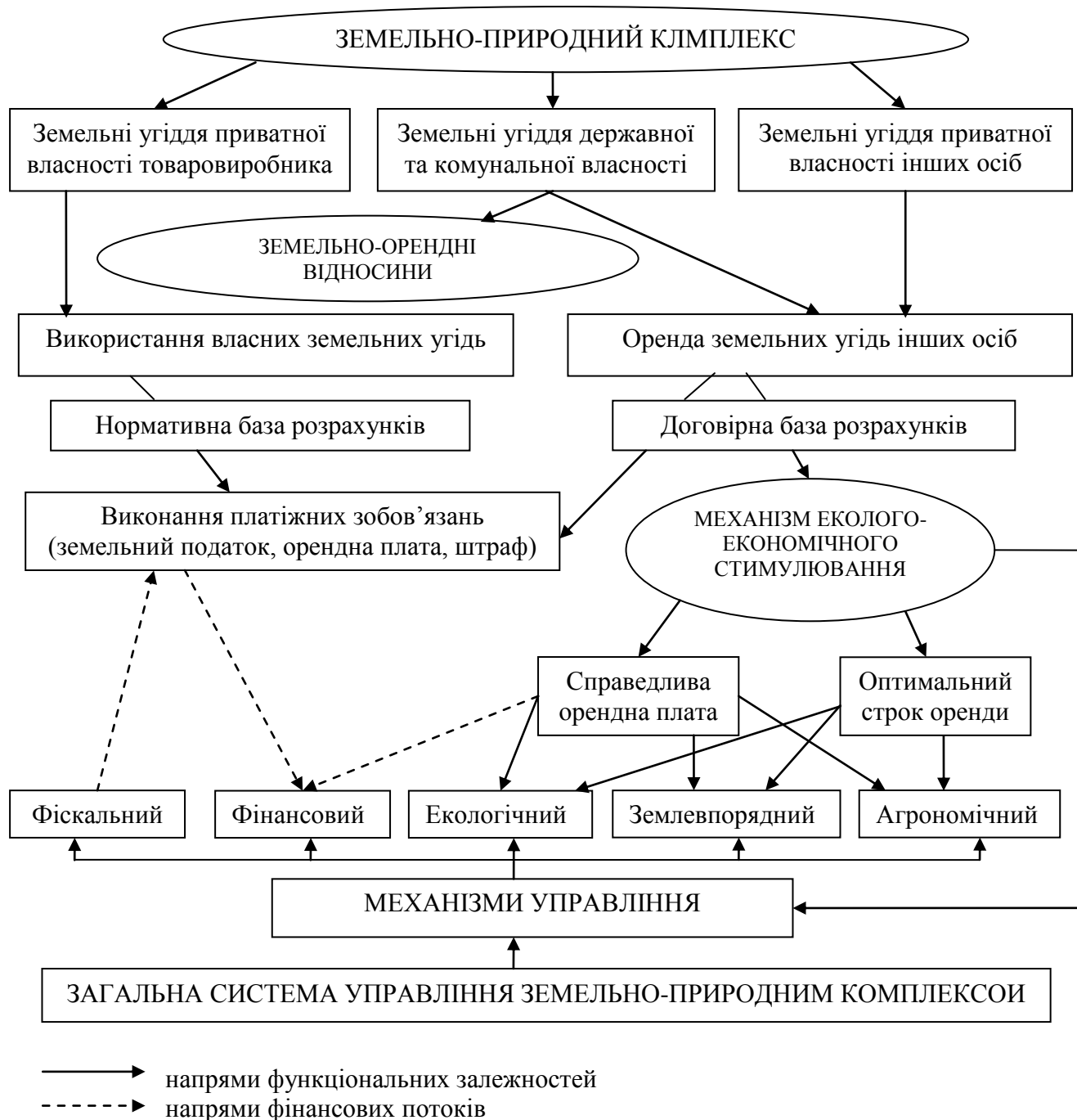


Рис. 3.6. Модель інтегрування механізму економічного стимулювання суб'єктів орендних відносин в загальну систему управління земельно-орендними відносинами в сільськогосподарському виробництві

Інформаційне джерело: власні дослідження

експерти оцінюють стан управління землями за такими критеріями: задовільний – від 71% до 100%; недостатньо задовільний – від 41% до 70%; незадовільний – від 11% до 40%; практично відсутній – від 0 до 10%. Дані табл. 3.22, в якій наведені середньозважені дані з оцінки складових системи управління землями, вказують

на практичну відсутність важелів економічного стимулювання землевласників та землекористувачів в Україні.

Таблиця 3.22

Оцінка інституціонального забезпечення управління земельними ресурсами

Назви складових системи управління	Стан забезпечення	Оцінка, %
Земельна політика у галузі земельних відносин	Недостатньо задовільний	49
Земельна політика у галузі охорони земель	Недостатньо задовільний	43
Адміністрування земельних відносин	Незадовільний	37
Адміністрування охорони земель	Незадовільний	33
Економічне стимулювання землекористування	Практично відсутній	10

Інформаційне джерело: складено за матеріалами [177, С. 19]

Отже, запропонована модель інтегрування механізму еколого-економічної зацікавленості суб'єктів орендних домовленостей в загальну систему управління земельними ресурсами сільськогосподарських товаровиробників передбачає як підвищення дієвості і результативності прийнятих господарчо-правових рішень, так і екологобезпечну організацію використання та охорони ґрунтових ресурсів з метою забезпечення сталого розвитку сільськогосподарських природних систем агропромислового комплексу України, враховуючи при цьому соціальні інтереси територіальних громад, юридичних осіб та окремих громадян.

Надалі маємо розглянути практичні аспекти впровадження запропонованого вище механізму еколого-економічної зацікавленості суб'єктів земельно-орендних відносин за прикладом ФГ «Світанок» (сmt. Велика Писарівка, Сумської області), показники землевпорядної, агротехнологічної, фінансової, господарчої, соціальної діяльності якого надані в табл. 3.23-3.27.

Аналіз табл. 3.23 дозволяє зробити висновок, що орендовані фермерським господарством «Світанок» сільськогосподарські угіддя загалом складають 3274,6 га, з яких 89% – це є орні землі, 11% – сіножаті. Із загальної площі орендованих господарством сільськогосподарських угідь 82% знаходяться сьогодні у власності громадян як власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а 18% – це є сільськогосподарські угіддя державної та комунальної власності. На орендованих землях (3274,6 га) господарство вирощує зернові та зернобобові культури (1556,6 га), ріпак (502,2 га), соняшник (444,8 га), кукурудзу (423,4 га), сою (347,6 га).

Таблиця 3.23

Основні показники землевпорядного модуля ФГ «Світанок» за 2014 рік

Показники	Кількісне значення	Одиниця виміру
Площа сільськогосподарських угідь,	3274,6	га
в т.ч.: рілля	2910,8	га
перелоги	-	га
пасовища	-	га
сіножаті	363,8	га
багаторічні насадження	-	га
Площа орендованих сільгоспугідь по категоріях земель,	3274,6	га
в т.ч.: рілля	2910,8	га
пасовища	-	га
сіножаті	363,8	га
багаторічні насадження	-	га
сільськогосподарські двори	-	га
Площа сільгоспугідь, орендованих у інших осіб	3274,6	га
в т.ч.: громадян – власників земельних часток (паїв)	2693,4	га
громадян – власників земельних ділянок	-	га
юридичних осіб – власників земельних ділянок	-	га
державних органів влади	581,2	га
комунальних органів самоврядування	-	га
Площа посіву основних культур,	3274,6	га
в т.ч.: зернові та зернобобові	1556,6	га
кукурудза на зерно	423,4	га
соняшник	444,8	га
соя	347,6	га
цукровий буряк	-	га
картопля	-	га
озимий ріпак	502,2	га
Площа орендованих угідь під основні культури,	3274,6	га
в т.ч.: зернові та зернобобові	1556,6	га
кукурудза на зерно	423,4	га
соняшник	444,8	га
соя	347,6	га
цукровий буряк	-	га
картопля	-	га
озимий ріпак	502,2	га

Інформаційне джерело: складено за матеріалами звітності ФГ «Світанок»

Основні показники господарчого модуля ФГ «Світанок», надані в табл. 3.24, свідчать про пристойну рентабельність виробництва продукції рослинництва, а значення рентного доходу по господарству (1641,4 грн.) є досить співвідносним із показниками середньозваженої величини рентного доходу на 1 га сільгоспугідь

при вирощуванні продукції рослинництва в сільгоспсистемах Сумської області:
499,2-2422,4 грн. (табл. 3.9).

Таблиця 3.24

Основні показники господарчого модуля ФГ «Світанок» за 2014 рік

Показники	Кількісне значення	Одиниця виміру
Урожайність сільськогосподарських культур,		
в т.ч.: зернові та зернобобові	55,2	ц/га
кукурудза на зерно	65,1	ц/га
соняшник	31,6	ц/га
соя	23,7	ц/га
цукровий буряк	-	ц/га
картопля	-	ц/га
озимий ріпак	30,1	ц/га
Валовий збір сільськогосподарських культур,		ц
в т.ч.: зернові та зернобобові	85924,3	ц
кукурудза на зерно	27563,3	ц
соняшник	14055,7	ц
соя	8238,1	ц
цукровий буряк	-	ц
картопля	-	ц
озимий ріпак	15116,2	ц
Дохід від реалізації (ДР) сільськогосподарських культур,	30721,9	тис. грн.
в т.ч.: зернові та зернобобові	12738,2	тис. грн.
кукурудза на зерно	5709,8	тис. грн.
соняшник	4197,6	тис. грн.
соя	3955,1	тис. грн.
цукровий буряк	-	тис. грн.
картопля	-	тис. грн.
озимий ріпак	4121,2	тис. грн.
Виробничі витрати (ВВ) на вирощування продукції,	25944,1	тис. грн.
в т.ч.: посадковий матеріал	3810,9	тис. грн.
добрива	6701,5	тис. грн.
паливо і нафтопродукти	2855,5	тис. грн.
оплата праці	1413,5	тис. грн.
електроенергія	154,6	тис. грн.
запчастини, будівельні матеріали	153,4	тис. грн.
інші витрати	10854,7	тис. грн.
Відсоток ВВ в ДР	84,4	%
Валовий прибуток (ВП) від реалізації продукції	4777,8	тис. грн.
Відсоток ВП в ДР	15,6	%
Рівень рентабельності виробництва продукції	18,4	%
Чистий прибуток (рентний дохід) на 1 га ріллі	1641,4	грн.

Інформаційне джерело: складено за матеріалами звітності ФГ «Світанок»

Щодо показників фінансової діяльності господарства, то, згідно з наданими звітами, фермерська система господарює без залучення іноземних та кредитних

заощаджень і, тим самим, убезпечує себе від втручання у фінансово-виробничу діяльність інших юридичних структур.

Наведені в табл. 3.25 основні показники агротехнологічного модуля ФГ «Світанок» визначають мінімальні терміни здійснення агротехнологічних заходів, пов'язаних з ротацією польових сівозмін і тривалістю періоду повернення культур на попереднє місце вирощування та внесенням органічних і мінеральних добрив. Зокрема, періодичність чергування культур у сівозміні складає від 3 до 9 років, а термін повернення культур на попереднє місце вирощування становить 3-8 років, що передбачає достатній строк оренди земель не менше ніж 8-9 років.

Таблиця 3.25

Основні показники агротехнологічного модуля ФГ «Світанок» за 2014 рік

Показники	Кількісне значення	Одиниця виміру
Внесення органічних добрив (на рік)		т/га
Внесення мінеральних добрив (на рік)	-	т/га
а т.ч.: калійних	0,712	т/га
фосфорних	0,487	т/га
азотних	0,983	т/га
Періодичність чергування культур у сівозміні:		
в т.ч.: зернові та зернобобові	4	років
кукурудза на зерно	5	років
соняшник	9	років
соя	3	років
цукровий буряк	-	років
картопля	-	років
озимий ріпак	5	років
Термін повернення культур на попереднє місце вирощування:		
в т.ч.: зернові та зернобобові	3	років
кукурудза на зерно	4	років
соняшник	8	років
соя	3	років
цукровий буряк	-	років
картопля	-	років
озимий ріпак	5	років

Інформаційне джерело: складено за матеріалами звітності ФГ «Світанок»

Показники модуля земельно-орендних відносин у ФГ «Світанок» за 2014 рік відображують середньозважений розмір річної плати за оренду 1 га сільгоспугідь на рівні 719,1 грн. та частки фактично діючих договорів оренди сільгоспугідь із строками тривалості таких договорів. Серед даних домовленостей відсоток угод з терміном дії більшим ніж 10 років складає 100%.

Таблиця 3.26

Показники модуля земельно-орендних відносин ФГ «Світанок» за 2014 рік

Показники	Кількісне значення	Одиниця виміру
Загальна сума виплат по орендній платі (ОП)	2354,8	тис. грн.
Відсоток ОП в ВВ	10,4	%
Відсоток ОП в ВП	31,6	%
Середньозважений розмір річної орендної плати за 1 га	719,1	грн.
Нормативна грошова оцінка (Г _{ОЗ}) 1 га земельних угідь	22280,1	грн.
Відсоток річної орендної плати (ОП) за 1 га від Г _{ОЗ}	3,2	%
Частка договорів оренди зі строком дії:	1-3 роки	-
	4-5 років	-
	6-10 років	-
	> 10 років	100,0
Розмір орендної плати:	1-3 роки	-
	4-5 років	-
	6-10 років	-
	> 10 років	719,1
Форми орендної плати:	грошова	100,0
	товарна	-
	відробіткова	-

Інформаційне джерело: складено за матеріалами звітності ФГ «Світанок»

Основні показники соціального модуля ФГ «Світанок» за 2014 рік, надані в табл. 3.27, тільки доповнюють зроблені висновки про ефективний рівень ведення сільськогосподарського виробництва, коли у господарства є кошти і на поточний розвиток землеробства, і на вирішення соціальних питань громади на просторовій території сільської ради.

Таблиця 3.27

Основні показники соціального модуля ФГ «Світанок» за 2014 рік

Показники	Кількісне значення	Одиниця виміру
Фінансова допомога сільським (селищним) радам	39,1	тис. грн.
Облаштування територій сільських (селищних) рад	15,4	тис. грн.
Участь в проектах з будівництва об'єктів інфраструктури	100,0	тис. грн.
Допомога установам освіти, культури, охорони здоров'я	29,3	тис. грн.
Допомога ветеранам і талановитій молоді	34,9	тис. грн.
Допомога родинам працівників господарства	6,3	тис. грн.

Інформаційне джерело: складено за матеріалами звітності ФГ «Світанок»

На базі наданих вище основних показників землевпорядного, фінансового, економічного, агротехнологічного, земельно-орендного модулів (табл. 3.23-3.27) щодо господарчої діяльності фермерського господарства «Світанок» (смт. Велика

Писарівка, Сумської області) та використовуючи у дослідженнях ілюстративну схему відносно формування алгоритмів встановлення достатнього строку оренди земельних ділянок й земельних часток (паїв) і вирахування справедливої орендної плати за сільгоспугіддя (рис. 3.7), окреслимо порядок аналітичних і математичних кроків щодо визначення кількісних значень показників орендних домовленостей між землевласниками та землекористувачем (табл. 3.28-3.29).

Таблиця 3.28

Алгоритм встановлення достатнього строку оренди земельних ділянок та земельних часток (паїв), взятих в оренду ФГ «Світанок»

Показники ФГ «Світанок», статистичні дані, результати розрахунків	Кількісне значення	Одиниця виміру
Нормативна періодичність чергування культур у сівозміні:		
зернові та зернобобові, соя	3-4	років
соняшник, кукурудза на зерно, озимий ріпак	5-9	років
Термін повернення культур на попередня місце вирощування:		
зернові та зернобобові, соя	2-3	років
соняшник, кукурудза на зерно, озимий ріпак	4-8	років
Періодичність внесення органічних добрив (перегній та ін.)	-	років
Дозоване внесення мінеральних добрив (азотні, фосфорні, калійні)	1-3	років
Строк оренди за фактичною окупністю 1 га ріллі (табл. 3.6)	32,3	років
Окупність інвестицій в придбання 1 га ріллі (формула 3.7)	26-36	років

Інформаційне джерело: матеріали звітності ФГ «Світанок» та власні розрахунки

У відповідності з наведеними вище міркуваннями і показниками табл. 3.28, прийнятним для зацікавлених сторін щодо оренди сільськогосподарських угідь є достатній строк їх оренди (25 років), визначений на основі окупності капітальних вкладень, направлених на придбання у власність 1 га орендованих угідь. Такий термін видається найбільш виваженим як з позиції власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), виходячи з їх очікувань і економічної вигоди (постійні та стабільні виплати орендної плати), так і з виробничих можливостей орендарів земель сільськогосподарського призначення за урахування існуючих нормативів сталого землеробства, які зумовлюють проведення природоохоронних заходів.

З точки зору власників земельних ділянок нормативна орендна плата за 1 га ріллі, яка за даними табл. 3.29 складає 1778,0 грн., дорівнює їхнім інтересам щодо сплати платіжних зобов'язань у вигляді земельного податку та отриманні ренти за приватну земельну власність.

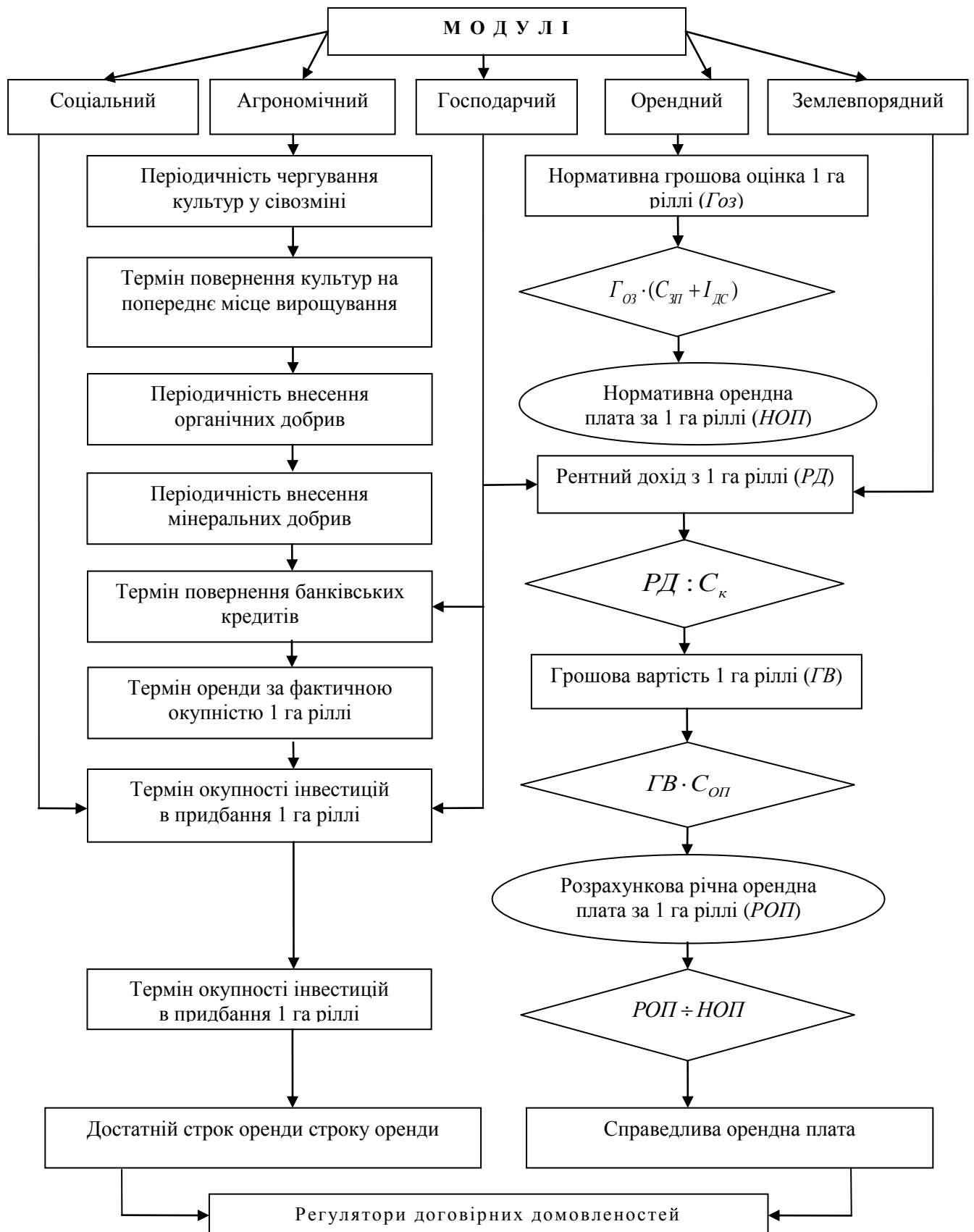


Рис. 3.7. Ілюстративна схема формування алгоритмів встановлення достатнього строку оренди та вирахування справедливої орендної плати

Інформаційне джерело: власні дослідження

З іншого боку, середньозважений розмір вирахованої річної орендної плати за 1 га сільськогосподарських угідь (826,9 грн.), визначений за даними табл. 3.29 на основі механізму експертної грошової оцінки вартісної цінності 1 га земельних масивів, є співвідносним із значеннями прогресивної земельної ренти (орендної плати) за 1 га ріллі в розрізі районів Сумської області (табл. 3.20) та прийнятним для досліджуваного фермерського господарства за урахування певної можливості подальшого збільшення розміру орендної плати за умов підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва, оптимізації впливу природно-екологічних факторів, зменшення побічних виробничих витрат та збільшення рентного доходу від реалізації сільськогосподарської продукції.

Таблиця 3.29

Алгоритм вираховання річної орендної плати за 1 га земельних ділянок та земельних часток (паїв), взятих в оренду ФГ «Світанок»

Показники ФГ «Світанок», статистичні дані, результати розрахунків	Кількісне значення	Одиниця виміру
Нормативна грошова оцінка (G_{O3}) 1 га земельних угідь	22280,1	грн.
Індекс ставок за депозитами ($I_{ДС}$) фізичних осіб (табл. 3.15)	7,88	%
Ставка земельного податку ($C_{ЗП}$) за 1 га ріллі (ПК України)	0,10 (1,0)	%
Нормативна орендна плата ($HOП$) за 1 га ріллі (формула 3.12)	1778 (1978)	грн.
Чистий рентний дохід на 1 га посівних площ (табл. 3.24)	1641,4	грн.
Ставка капіталізації (C_K)	7,88	%
Грошова вартість ($ГВ$) земельної ділянки (формула. 3.26)	20829,9	грн.
Розрахункова річна орендна плата ($POП$) за 1 га	826,9	грн.
Частка розрахункової орендної плати ($POП$) за 1 га від $ГВ$	3,97	%
Частка розрахункової орендної плати ($POП$) за 1 га від G_{O3}	3,71	%

Інформаційне джерело: матеріали звітності ФГ «Світанок» та власні розрахунки

Отже, діапазон між визначеними значеннями річної орендної плати за 1 га сільськогосподарських угідь (826,9-1778,0 грн.) є стартовою ціною маржею для поміркованих та добровільних домовленостей суб'єктів орендних відносин щодо розміру земельної ренти за користування приватними земельними ділянками та земельними частками (паями) громадян.

Узгодження результатів досліджених та вирахованих (найбільш імовірних згідно з вихідними показниками господарчо-фінансової діяльності фермерського господарства) розмірів рентної плати за 1 га земельних ділянок і земельних часток (паїв), взятих в оренду ФГ «Світанок», надано в табл. 3.30.

Таблиця 3.30

Узгодження розміру річної орендної плати за 1 га земельних ділянок
та земельних часток (паїв), взятих в оренду ФГ «Світанок»

Методичний підхід	Вартість оренди	Одиниця виміру
Статаналіз: середня орендна плата по країні (2014 р.)	539,2	грн.
Статаналіз: середня орендна плата по області (2014 р.)	577,1	грн.
Статаналіз: середня орендна плата по району (2014 р.)	690,4	грн.
Середньозважена орендна плата по СФГ «Світанок»	719,1	грн.
Орендна плата, вирахована за нормативною оцінкою	1778,0	грн.
Розрахункова орендна плата за експертною оцінкою	826,9	грн.
<i>Вартісний діапазон орендної плати</i>	826-1778	грн.

Інформаційне джерело: матеріали звітності ФГ «Світанок» та власні розрахунки

В методичній площині узгодження величини річної орендної плати за 1 га сільськогосподарських угідь обумовлена процедура обґрунтування підсумкового рішення з боку суб'єктів орендних відносин щодо встановлення вартості оренди з урахуванням цивільно-правових факторів та еколого-економічних обмежень, які впливають на оціночну вартість земельних угідь та умови оренди. При узгодженні розміру земельної ренти слід дотримуватися принципу розумної обережності, за яким в обставинах недостатнього інформаційного забезпечення й при відсутності мотивованого та об'єктивного обґрунтування того чи-то іншого результату, слід приймати песимістичні значення встановлюваного показника.

Виходячи із придатності будь-якого із методичних підходів враховувати ціноутворюючі фактори, мотиваційну відповідність поставленій меті та кількість зроблених припущень, можна вважати, що вартість оренди, вирахована на основі експертної грошової оцінки, є найбільш вірогідною і дорівнює 826,9 грн.

Отже, інтегрування механізму еколого-економічної зацікавленості суб'єктів орендних відносин в загальноприйнятту систему управління земельно-природним комплексом сільськогосподарських товаровиробників (рис. 3.6) є концептуальною умовою оптимізації еколого-економічних обмежень за мети подальшого розвитку сільгоспвиробництва. В цьому ракурсі маємо відзначити, що, з відкриттям ринку сільськогосподарських земель, в Україні передбачено з'являться інтелектуально-ефективні власники земельних угідь, які перейматимуться питаннями відтворення збереження і охорони свого приватного земельно-ресурсного потенціалу, а, отже,

ці власники підтримуватимуть продуктивні якості земель сільськогосподарського призначення та слідкуватимуть за унеможливленням ушкодження своєї приватної власності її поточними орендарями.

Окрім цього, особливої актуальності на сьогодні набувають завдання щодо розробки науково-обґрунтованого інструментарію, новітніх механізмів та методик з управління земельно-орендними домовленостями сільгоспвиробників на засадах сучасного землеробства, довгострокового функціонування природно-господарчих систем, розвиненої культури ринкових взаємовідносин.

В цьому контексті важливим аспектом є врахування природно-кліматичних та економіко-соціальних особливостей адміністративних областей і окремо взятих регіонів, різнорівневих показників розвитку просторових і сільськогосподарських систем в межах певних територій, які, власне, й визначають нормативи, принципи та умови збереження і розвитку об'єктів землекористування. Окрім того, доцільно зауважити, що започаткований сьогодні рівень інституціонального забезпечення управління земельно-орендними відносинами за умов розвитку відкритого ринку землі в контексті економічного стимулювання землевласників і землекористувачів потребує подальшого удосконалення як на засадах соціальної справедливості, так і зацікавленості у проведенні природоохоронних заходів. Такий підхід передбачає поліпшення продуктивних якостей ґрунтів за рахунок власних капіталовкладень користувачів земельних угідь, що має відбуватися лише на довгостроковій основі із встановленням прийнятної для обох сторін орендних відносин ставки земельної ренти. Самі по собі інвестиції в земельні угіддя ми можемо, в такому випадку, тлумачити як вкладання грошових інвестицій в новітні агрономічні технології, розробку проектів землеустрою та ротації сівозмін, протиерозійні і ґрунтозахисні заходи з метою отримання у подальшому еколого-економічної вигоди завдяки збереженню суспільної та господарської цінності земельно-ресурсного потенціалу природних комплексів. Означене вдосконалення системи еколого-економічного управління земельно-природним комплексом сільгоспвиробників базується на довготерміновому плануванні, обумовлюється довгостроковими цілями та має за

основу мотиваційно-стимулюючі принципи господарської поведінки виробників сільськогосподарської продукції.

Отже, дослідження системи управління земельно-ресурсним потенціалом сільськогосподарських товаровиробників дало можливість визначити, що існуюча сьогодні структура земельно-орендних домовленостей в сільськогосподарському виробництві потребує подальшого розвитку та удосконалення. Якщо в означеній ланці земельних відносин будуть задіяні механізми, які сприятимуть прийняттю ефективних господарських рішень, а кожний із суб'єктів оренди сільгоспугідь матиме можливість та бажання запроваджувати випробувані на практиці науково-обґрунтовані рекомендації щодо вдосконалення системи управління власними чи орендованими земельними ресурсами, такі структури сільгоспвиробництва будуть мати ресурс для підвищенні ефективності господарської діяльності, навіть за умов конкурентної глобалізації на ринку сільгосппродукції.

Висновки до розділу 3

У третьому розділі виокремлено напрями оптимізації еколого-економічних обмежень щодо розвитку земельно-орендних відносин в сільськогосподарському виробництві і окреслено пріоритетні шляхи науково-обґрунтованого забезпечення у визначенні платіжних зобов'язань орендарів сільськогосподарських угідь перед їх власниками через відрахування земельної ренти та встановленні прийняттого для суб'єктів оренди земельних угідь строку їх використання.

Сформульовано науково-практичні засади щодо встановлення достатнього строку оренди сільськогосподарських угідь в умовах ринкового господарювання у ракурсі співставлення наявних очікувань максимальної економічної вигоди з боку власників земельних ділянок і земельних часток (паїв) та господарчо-виробничих можливостей і агротехнологічних нормативів сталого землеробства, якими мають керуватися орендарі сільськогосподарських угідь.

Визначено, що серед екологічних факторів, які обумовлюють встановлення достатнього строку оренди, найвагомішими є: норматив періодичності чергування

культур у сівозміні, тривалість періоду повернення культури на попереднє місце вирощування та ефективна періодичність внесення міндобрив. Серед економічних чинників достатній строк оренди землі визначають: термін повернення кредитних заощаджень, нормативна окупність вартості земельної ділянки, термін повернення інвестицій, спрямованих на викуп орендованої земельної ділянки.

Доведено, що механізм визначення достатнього (економічно виправданого) строку оренди сільгоспугідь на основі урахування терміну окупності капітальних вкладень, направлених на придбання у власність орендованих земельних ділянок, видається найбільш виваженим та достовірним.

Актуалізовано важливість визначення грошової вартості землі як ліквідного товару на земельному ринку та цінового базису для встановлення справедливої рентної плати за її оренду. При цьому, справедлива орендна плата розглядається як сума, згідно до якої може бути здійснений обмін активів у результаті правових вчинків між обізнаними, зацікавленими та незалежними сторонами як суб'єктами орендних відносин. У такому разі, розмір самої справедливої орендної плати – це ринкова вартість права користування об'єктом такого права.

Встановлено, що з позицій економічної справедливості відносно орендарів сільськогосподарських угідь, що хазяйнують за різних природних, ландшафтних і фінансових умов, грошова вартість одиниці земельних угідь може бути визначена на базі експертної грошової оцінки земельної ділянки із застосуванням поправок, що не були враховані під час встановлення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка слугує фіскальною базою для будь-яких випадків нарахування плати за землю.

Досліджено, що дієвий і сформований ринок землі та конкурентні засади її оренди мають незаперечні переваги за тих причин, що вони визначають ринкову вартість оренди земельних угідь і мінімізують тіньові оборудки навколо них. Але ж треба визнавати й ту обставину, що за умов відсутності розгалуженого ринку земель, через неповноту інформаційної бази щодо угод з подібними земельними ділянками, певну непрозорість на ринку сільськогосподарських земель, існуючий мораторій на продаж таких земель, на сьогодні є не повноцінно дієвим механізм

достовірного визначення як ринкової вартості орендованої земельної ділянки, так і справедливої орендної плати за її використання.

Обумовлено існуючу необхідність удосконалення методичних підходів до визначення справедливої орендної плати, які повинні мати за основу нормативну базу для вирахування фінансових очікувань власників земель, які обумовлюють погашення земельного податку і отримання земельної ренти, та ринкову базу для обрахування розміру орендної плати з позиції виробничих можливостей орендарів земельних угідь сільськогосподарського призначення. Схема домовленостей щодо визначення справедливої орендної плати має представляти стартову цінову маржу для подальших добровільних домовленостей суб'єктів орендних відносин щодо розмірів земельної ренти за використання земельних ділянок чи земельних часток (паїв). Остаточна договірна вартість оренди певної земельної ділянки визнається як компроміс між очікуваннями власника землі і можливостями її орендаря.

Визначено підходи інтегрування ринкового механізму еколого-економічної зацікавленості суб'єктів орендних домовленостей в загальну систему управління земельно-природним комплексом сільськогосподарських товаровиробників, що забезпечить успішне функціонування різних за можливостями сільгоспструктур в природно-просторових регіонах за урахування новітніх форм землеробства та за умов ринкових засад господарювання.

Деталізовано, що механізм економічного стимулювання суб'єктів орендних відносин, сутність якого базується на коригуванні ставок орендної плати за землю із урахуванням еколого-економічних факторів, диференційованих за природно-кліматичними зонами: еродованість земель, рівень їх деградації, ухил рельєфу та нормативи внесення добрив, забезпечує еколого-орієнтоване використання земель та оптимізацію обмежень землекористування у сільському господарстві.

Обґрунтовано, що обумовлена в сільгоспвиробництві інституціональна база управління земельно-орендними відносинами щодо економічного стимулювання власників землі та її користувачів не відповідає нормам соціальної справедливості і зацікавленості суб'єктів у проведенні природоохоронних заходів. У цій ситуації вдосконалення системи еколого-економічного управління земельними ресурсами

має базуватися на стратегічному плануванні, обумовлюватися довгостроковими цілями, мати за базу мотиваційно-стимулюючі принципи господарчої поведінки виробників сільськогосподарської продукції.

Аргументовано, що методичні і методологічні основи формування ринкових земельно-орендних відносин на засадах еколого-економічного управління такими відносинами, розробка ефективних механізмів, методик та прийомів визначення, обрахування і встановлення певних складових земельно-орендних домовленостей у сільськогосподарському виробництві, потребують подальшого дослідження та удосконалення, що обумовлено як динамічними змінами в організаційно-правовій системі землекористування, так і необхідністю відтворення та охорони земельно-ресурсного потенціалу України.

ВИСНОВКИ

Результатом проведення дисертаційного дослідження постало розв'язання актуальної економіко-прикладної задачі, пов'язаної з формуванням теоретично-методичної та науково-практичної бази подальшого розвитку ринкових земельно-орендних відносин в сільськогосподарському виробництві завдяки оптимізації еколого-економічних обмежень ефективного розвитку сталого землеробства через інтегрування механізму економічної зацікавленості суб'єктів орендних відносин в загальну систему управління земельними відносинами в сільськогосподарському виробництві шляхом встановлення достатнього строку оренди земельних ділянок та земельних часток (паїв) і врахування справедливого розміру орендної плати за сільськогосподарські угіддя в умовах збереження, відтворення та продуктивного використання земельно-природного комплексу сільського господарства. Основні висновки та пропозиції в межах проведеного дослідження є такими:

1. За результатом системного аналізу існуючого на сьогодні стану земельно-орендних відносин в сільськогосподарських системах зроблено висновок про те, що в умовах ринкового господарювання продуктивне функціонування сільського господарства без урахування фактора землі як ресурс-активу неможливе.

Визначено, що земельно-орендні домовленості – це найважливіша із форм суспільних відносин, яка визнає право володіння, користування та розпорядження земельною власністю, яка водночас виступає і засобом виробництва, і предметом праці, тобто слугує основним ресурсом життєздатності суспільства.

Проаналізовано, що формування земельно-орендних відносин відбувається в умовах чинної зміни правових форм власності на землю, що приводить до таких негативних наслідків у сільському господарстві як невідповідність існуючих форм землекористування екологічним стандартам та нормативам, погіршення якісних властивостей земельних угідь, суттєве зниження вмісту гумусу в поверхневому шарі ґрунтів, інтенсивне розорювання земельно-природних зон, заниження рівня екологічної стабільності просторових територій тощо. За такий стан, раціональне використання, відновлення та охорона земельно-природних комплексів повинні

залишатися одними з головних чинників у гармонізації інтересів суспільства та суб'єктів земельно-орендних відносин.

В ході дослідження визначено, що серед основних напрямів вдосконалення системи управління земельно-орендними відносинами сільгоспвиробників має бути передбачений пошук важелів з оптимізації еколого-економічних обмежень розвитку сільськогосподарського виробництва завдяки запровадженню ринкового механізму еколого-економічного стимулювання суб'єктів оренди до збереження, охорони та раціонального використання сільськогосподарських угідь в природно-просторових регіональних системах.

Обумовлено, що структура земельно-орендних відносин суб'єктів права на земельні ділянки та земельні частки (паї) має формуватися за умови врахуванням екологічної складової, пов'язаної з відтворенням та охороною земельних ресурсів, і відбуватися через оптимізацію економічних механізмів регулювання договірних домовленостей між такими суб'єктами.

2. Аргументовано, що існуюча нормативно-правова база землекористування в сільському господарстві (зокрема, на умовах оренди земельних угідь) сприятиме розвитку земельних відносин в сільськогосподарському товарному виробництві тільки за умов, коли суб'єкти господарювання разом з підвищенням інтенсивності виробництва сільгосппродукції будуть зацікавлені у відтворенні та збереженні природного потенціалу земельних ресурсів.

Виявлено недієвість існуючої фіскальної системи як складової земельних відносин сільськогосподарських товаровиробників, що, зазвичай, виконує лишень номінальні функції спостереження та збору платіжних зобов'язань користувачів землі, не запроваджуючи еколого-економічні важелі лояльного та стимулюючого характеру. Наразі, державно-управлінський інститут земельних відносин в країні є на сьогодні неефективним і потребує подальшого реформування.

Доведено, що грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення для нарахування орендної плати за земельні ділянки та земельні частки (паї) не має ні чітко визначених функцій, ні диференціації за природно-кліматичними зонами, ні ринкової бази оцінки. Отже, в контексті вирішення просторових та

природно-виробничих проблем з реформування механізму земельно-орендних домовленостей в сільському господарстві, встановлення науково обґрунтованих регуляторів орендних відносин є важливою науково-господарською задачею.

3. В межах зведеного аналізу існуючого стану земельно-орендних відносин в Сумській області встановлено, що з 2001 року по 2014 рік значно скоротилася площа земель, які надаються в оренду. Наразі, найбільший відсоток орендованих сільськогосподарських угідь спостерігається в Сумському районі (74,6%), менша частка зафіксована в Краснопільському (66,5%), Недригайлівському (65,3%) та Охтирському (62,5%) районах. Найменша площа сільськогосподарських земель на сьогодні орендується в Ямпільському районі (44,8%).

Аналізуючи кількість укладених договорів оренди землі, досліджено, що за останні роки намітилась тенденція до зменшення кількості договорів оренди, укладених з господарствами, де працювали власники земельних часток (паїв). За 2001-2014 роки їх кількість скоротилася на 47,9%. Обсяги укладених громадянами договорів оренди з фермерськими господарствами в 2001 році склали 19,3 тис. од., а в 2014 році їх частка збільшилась до 14,2%. Разом з цим збільшилась кількість договорів, укладених власниками земель з іншими суб'єктами господарювання. Так, їх кількість в 2014 році склала 114,4 тис. од, що більше рівня 2001 року майже в 7 разів.

Щодо розміру річної орендної плати за земельні ділянки та земельні частки (паї), то за відсутності щільної конкуренції серед орендарів та при перевищенні пропозицій земельних угідь над попитом на них, за орендовані земельні ділянки по районах Сумської області встановлюються достатньо невисокі розміри річної орендної плати: від 229,0 до 746,2 грн. за 1 га сільгоспугідь в 2013 році.

Виявлено, що протягом останніх років у Сумській області спостерігається позитивна динаміка щодо збільшення кількості довгострокових договорів оренди. Так, частка договорів оренди, укладених на строк від 10 років і більше в 2014 році дорівнювала 13,9%, що більше рівня 2003 року. В свою чергу, частина договорів оренди, укладених на 1-3 роки скоротилась: з 50,4% в 2003 році до 0,1% за 2014 рік. Однак, як і в 2003 році, так і в 2014 році найбільший відсоток серед укладених

договорів оренди складають договори з терміном дії 6-10 років. З цього приводу маємо зазначити, що ані розмір орендної плати, ані строк дії договорів оренди не встановлюються на науково обґрунтованій основі. Означені показники договірних домовленостей суб'єктів орендних відносин визначаються на звичних та однакових для певного регіону значеннях.

З'ясовано, що серед економічних регуляторів, які регламентують процес сільськогосподарського виробництва, найбільший вплив на формування розміру орендної плати мають показники грошової оцінки земельних ділянок та терміну оренди сільськогосподарських угідь.

4. Розроблено механізм оптимізації еколого-економічних обмежень з метою підвищення ефективності використання сільськогосподарських земель, сутність якого полягає у коригуванні нормативної грошової оцінки землі із застосуванням, розподілених згідно до природно-кліматичних зон, факторів: еродованість земель, рівень деградації, ухил рельєфу, норми винесення добрив, що забезпечує еколого зорієнтований підхід до оренди земель сільськогосподарського призначення із різними якісними властивостями в різних природно-кліматичних умовах.

5. Запроваджено науково-методичний підхід до визначення розмірів оренди за сільгоспугіддя, який базується на їх диференціації у відповідності до правового статусу суб'єктів оренди землі та урахування покладених на одного з них витрат із здійснення заходів по збереженню і відновленню якісних властивостей угідь.

6. В дослідженні сформульовано підходи до визначення оптимального строку оренди сільгоспугідь в умовах ринкового господарювання. Обґрунтовано, що серед екологічних регуляторів, які визначають тривалість оптимального строку оренди сільгоспугідь, найвпливовішими є: терміни періодичності чергування сільгоспкультур у сівозміні, тривалість періоду повернення сільгоспкультури на попереднє місце вирощування та ефективна періодичність внесення добрив. Серед економічних чинників достатній строк оренди визначають: терміни повернення кредитних заощаджень, нормативна окупність вартості земельної ділянки та термін повернення інвестицій, спрямованих на придбання у власність землі. Доведено, що механізм визначення оптимального

(економічно виправданого) строку оренди сільгоспугідь на базі урахування терміну окупності капітальних вкладень, залучених на придбання у власність орендованих сільгоспугідь, є найбільш обґрунтованим та таким, що дозволяє встановити баланс між інтересами землевласників та землекористувачів відносно отримання рентного доходу та раціонального використання і охорони земель.

Відповідно до результатів досліджень доведено, що механізм встановлення оптимального (економічно виправданого) строку оренди сільгоспугідь на основі урахування терміну окупності капітальних вкладень, спрямованих на придбання у власність орендованих сільськогосподарських угідь, видається доволі виваженим та достовірним і дорівнює інтервалу 25-45 років.

7. Виявлено, що існуючі підходи до визначення втрат, завданих власникам і користувачам сільгоспугідь, є недосконалими, а розрахункові методичні розробки стосуються, насамперед, земель державної та комунальної) власності і не можуть бути задіяними в судових спорах між громадянами чи юридичними особами як приватними власниками або користувачами земель. За результатами дослідження запропоновано методичні підходи до визначення розмірів еколого-економічних збитків у разі втрати або погіршення властивостей сільськогосподарських угідь окремо для землевласників та землекористувачів. Запропоновані підходи мають різну структуру та враховують витрати на юридичний супровід за передачі земель у користування, витрати на виготовлення землепорядної документації, втрати у випадках невиконання зобов'язань перед третьою стороною, втрачену вигоду, додаткові операційні втрати, втрати у разі недоотримання врожаю і витрати через кредитні позики.

В практичному вимірі середньозважений розмір збитків орендарів земель по Сумській області дорівнює 27,8 тис. грн. за 1 га сільгоспугідь, а середньозважені збитки власників земельних угідь в 2014 році становили 29,5 тис. грн. за 1 га земель сільськогосподарського призначення.

8. Обґрунтовано важливість визначення реальної вартості земельних угідь на ринку землі та земельно-орендних відносин як вартісної бази для визначення справедливої орендної плати. Структурно-логічна сутність поняття «справедлива

орендна плата» за землю трактується як грошова сума на відкритому ринку прав оренди, за яку міг би відбутися обмін активами за умови комерційної угоди між зацікавленими сторонами, коли і продавець (власник землі), і покупець (орендар) володіють усією необхідною інформацією, діють добровільно та заінтересовані у відтворенні продуктивних якостей землі.

Визначено, що система орендних відносин із встановленням справедливої орендної плати має передбачати формування цінового діапазону для добровільних домовленостей суб'єктів орендних відносин. Остаточна договірна вартість оренди землі визначається як компроміс між очікуваннями власника земельної ділянки і виробничо-фінансовими можливостями орендаря сільгоспугідь.

9. Надано науково-методичний підхід до формування еколого-економічного механізму стимулювання суб'єктів земельно-орендних відносин, який передбачає урахування економічних інтересів кожного із суб'єктів оренди землі і екологічних інтересів суспільства, що удосконалює екологобезпечне використання та охорону сільгоспугідь й підвищує результативність господарських рішень.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аграрная экономическая наука на рубеже веков: методология, традиции, перспективы. – М.: Энциклопедия российских деревень, 1999. – 326 с.
2. Аксененок Г.А. Право землепользования в СССР и его виды / Аксененок Г.А. – М.: Юрид. лит., 1964. – 548 с.
3. Амбросов В.Я. Розвиток земельного ринку та іпотечне кредитування / В.Я. Амбросов, Т.Г. Маренич // Економіка АПК. – 2009. – № 10. – С. 104-108.
4. Андрійчук В.Г. Сучасна аграрна політика: проблемні аспекти: [монографія] / В.Г. Андрійчук, М.В. Зубець, В.В. Юрчишин. – К.: Аграрна наука, 2005. – 140 с.
5. Антіпова Л.І. Оренда землі з погляду породжуваних нею відносин // Економіка АПК. – 2010. – №3. – С. 9-14.
6. Артюшин В.І. Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні: [наукове видання] / В.І. Артюшин, М.І. Кобець, М.І. Пугачов / За ред. Марчіна Свенчіцкі. – К.: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. – 60 с.
7. Бабич М. М. Оптимізація розмірів орендної плати за землю / М. М. Бабич // Вісник аграрної науки Причорномор'я. – Миколаїв: Вид-во МДАУ, 2007. – Випуск №2 (43). – С. 93-98.
8. Бавровська Н. Соціально-економічна сутність орендних земельних відносин в Україні / Н. Бавровська, О. Боришкевич // Вісник Львівського національного аграрного університету. Сер.: Економіка АПК. – 2013. – № 20 (2). – С. 52-58.
9. Бажан М.П. Українська радянська енциклопедія / Вид. 2-ге. – К.: Головна редакція Української радянської енциклопедії, 1979. – Т.4. – 560 с.
10. Балацкий О.Ф. Теоретические и практические вопросы определения экономического ущерба от загрязнения окружающей среды / О.Ф. Балацкий, Л.Г. Мельник. – К.: Знание, 1982. – 15 с.

11. Балацкий О.Ф., Мельник Л.Г., Яковлев О.Ф. Экономика и качество окружающей природной среды: [наукове видання] / О.Ф. Балацкий, Л.Г. Мельник, О.Ф. Яковлев. – Л.: Гидрометеиздат, 1984. – 190 с.
12. Безверхнюк Т.М. Ресурсне забезпечення регіонального управління: теоретико-методологічні засади: [монографія] / Т.М. Безверхнюк. – О.: ОРІДУ НАДУ, 2009. – 320 с.
13. Безгубенко В. Ю. Розвиток орендних відносин та концептуалізація оренди об'єктів державної власності: [наукове видання] / В. Ю. Безгубенко // Наукові записки [Національного університету "Острозька академія"]. Сер.: Економіка. – 2011. – Вип. 17. – С. 344-351.
14. Беспалий Б. Земля і влада / Б. Беспалий // Голос України. – 2003. – 11 квітня. – С. 10.
15. Богач Л. В. Стан і тенденції формування земельно-орендних відносин сільськогосподарських підприємств / Л. В. Богач // Вісник Харківського національного технічного університету сільського господарства імені Петра Василенка . – 2014. – Вип. 150. – С. 82-90.
16. Богач Л. В. До питання обліку оренди земель сільськогосподарського призначення/ Л. В. Богач // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Сер.: Економіка, аграрний менеджмент, бізнес. – 2013. – Вип. 181(3). – С. 13-17.
17. Богіра М.С. Землекористування в ринкових умовах: еколого-економічний аспект: [монографія] / М.С. Богіра. – Л.: Новий Світ, 2008. – 225 с.
18. Бойко Л.М. Регулювання земельних відносин у сільському господарстві: [монографія] / Л.М. Бойко. – К.: ННЦ ІАЕ, 2011. – 316 с.
19. Бочков Н.В. История земельных отношений и землеустройства: [монографія] / Н.В. Бочков. – М.: Изд-во с-х. лит., 1956. – 247 с.
20. Братчук Л.М. Економічна природа та сутність оренди / Л.М. Братчук // Агроінком. – 2006. – №2. – С. 76-80.

21. Бредіхін О. Економічні проблеми охорони земель на нинішньому етапі розвитку земельних відносин / О. Бредіхін // Землевпорядний вісник. – 2012. – № 8. – С. 13-18.
22. Будзяк В.М. Напрями ефективного землекористування в сільгосп підприємствах / В.М. Будзяк // АгроСвіт.– 2009.– № 15.– С. 11–14.
23. Бурик А.Ф. Ефективність функціонування та перспективи розвитку сільськогосподарських підприємств на регіональному рівні: [монографія] / А.Ф. Бурик, А.О. Харенко. – Умань: СПД "Сочінський", 2009. – 265 с.
24. Бурик А.Ф., Роєнко О.А. Рекомендації з нарахування орендної плати за орендовані земельні та майнові паї в реформованих аграрних формуваннях. – Черкаси. – 2001. – 33 с.
25. Бутенко Є.В. Теоретичні засади економічної оцінки ефективності формування сталого землекористування / Є. В. Бутенко // Землеустрій і кадастр: Науково-виробничий журнал. – 2007. – № 2. – С. 71-77.
26. Васьківська К.В. Функціонування сільськогосподарських підприємств у контексті розвитку сільських територій: наукові основи, стан і перспективи: [монографія] / К.В. Васьківська, І.В. Сембай. – Л.: ПАІС, 2009. – 196 с.
27. Вишневська О.М. Ресурсний потенціал підприємств сільських територій: [монографія] / О.М. Вишневська / Миколаївський держ. аграрний ун-т. – Миколаїв: Видавництво Ірини Гудим, 2009. – 248 с.
28. Відтворення та ефективне використання ресурсного потенціалу АПК (теоретичні і прикладні аспекти): [монографія] / Відповід. ред. В.М. Трегобчук. – К.: ІАЕ НАНУ, 2003. – 259 с.
29. Волошин Г.О. Наукові основи раціонального використання земель та виведення з інтенсивного обробітку деградованих і малопродуктивних земель / Г.О. Волошин // Землевпорядний вісник. – 2002. – №3. – С. 33-37.
30. Галанець В.Г. Реформування земельних відносин та формування ринку землі: [монографія] / В.Г. Галанець, І.Я. Люта. – Л.: Львівський регіональний інститут державного управління, 2006. – 196 с.

31. Галушко В.П. Формування ринку землі в Україні: [монографія] / В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко. – Харків: ХНАУ, 2006. – 368 с.
32. Гарнага О.М. Еколого-економічні засади формування ринку сільськогосподарських земель: [монографія] / О.М. Гарнага. – Рівне: НУВГП, 2006. – 142 с.
33. Гордиенко Н.И. Методологические аспекты экономической оценки земель / Н.И. Гордиенко, Е.В. Слюсарева // Механизм регулирования экономики – 2003. – № 1 – С. 178-181.
34. Горпинич О.В. Напрями удосконалення орендних земельних відносин / О.В. Горпинич // Вісник Бердянського університету менеджменту і бізнесу. – 2012. – № 4. – С. 35-38.
35. Господарський кодекс України // Відомості приватизації. – 2006. – № 50 – С. 1-88.
36. Грабак Н.Х., Топіха І.Н. та ін. Основи ведення сільського господарства та охорона земель: Навчальний посібник. – К., 2005. – 796 с.
37. Грановська Л.М. Еколого-збалансоване природокористування в умовах поліфункціональності територій: [монографія] / Л.М. Грановська // УААН; Інститут рису; Державний вищий навчальний заклад "Херсонський держ. аграрний ун-т". – Херсон : Вид-во ХДУ, 2009. – 414 с.
38. Гулінчук Р.М. Еколого-економічні аспекти збалансованого використання земельних ресурсів / Р.М. Гулінчук // Збалансоване природокористування. – №1. – 2012. – С. 69-73.
39. Гулько О. Оцінка земель як механізм регулювання земельних відносин / О. Гулько // Вісник Львівського національного аграрного університету. Сер.: Економіка АПК. – 2013. – № 20(2). – С. 166–169.
40. Гуторов О.І. Проблеми сталого землекористування у сільському господарстві: теорія, методологія, практика: [монографія] / Гуторов О.І. // Харківський національний аграрний ун-т ім. В.В. Докучаєва. – Х.: Едена, 2010. — 405 с.
41. Гуцуляк Г.Д. Еколого-економічні проблеми сталого розвитку

- природокористування: [монографія] / Г.Д. Гуцуляк. – Чернівці: Прут, 2009. – 164 с.
42. Гуцуляк Ю.Г. Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки: [монографія] / Ю.Г. Гуцуляк. – Чернівці: Прут, 2002. – 124 с.
43. Данкевич В. Є. Орендні відносини як важлива складова землекористування при високотоварному виробництві / В. Є. Данкевич // Збірник наукових праць Таврійського державного агротехнологічного університету (економічні науки). – 2013. – № 1(3). – С. 95-101.
44. Дехтяренко Ю.Ф. Регулювання земельних відносин у сучасному місті: [монографія] / Ю.Ф. Дехтяренко, О.І. Драпиковський, І.Б. Іванова, О.К. Чеботарьова. – К.: НАДУ, 2009. – 156 с.
45. Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М. та ін. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Навч. посібник. – К.: Профі, 2007. – 624с.
46. Довгань О.М. Органічне виробництво: сутність, об'єктивна необхідність, ефективність // Всеукраїнський науково-виробничий журнал «Сталий розвиток економіки». – 2013. – №1 (18). – С. 200-206.
47. Другак В.М. Еколого-ландшафтне впорядкування землекористування сільськогосподарських підприємств в умовах нових земельних відносин: [монографія] / В.М. Другак, Л.А. Гунько. – К.: Компринт, 2013. – 181 с.
48. Дудич Г. Застосування у сільському господарстві України зарубіжного досвіду удосконалення земельних відносин / Г. Дудич // Аграрна економіка. – 2014. – Т. 7, № 1-2. – С. 101-107.
49. Єрмаков О.Ю. Розвиток земельних орендних відносин сільськогосподарських підприємств / О.Ю. Єрмаков, Л.В. Богачов // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2012. – №1-2. – С. 71-78.
50. Єрмаков О.Ю. Розвиток орендно-земельних відносин сільськогосподарських підприємств: [монографія] / О.Ю. Єрмаков, Л.В. Богач; Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. – Київ ; Ніжин: Лисенко М.М. [вид.], 2014. – 223 с.

51. Журбенко В.А. Еколого-економічна ефективність використання земель в Херсонській області // Зб. наук. пр. Луганського нац. аграрного ун-ту / За ред. В.Г. Ткаченко. – Луганськ: ЛНАУ. - 2004. - №34(46). – С. 151-155.
52. Забіяка І.М. Тлумачний словник сучасної української мови. – К.: Арій, 2007. – 512 с.
53. Загальне землеробство: Підручник / За ред. В.О. Єщенко. – К.: Вища школа, 2004. – 336 с.
54. Загній Д.М. Оренда земельних ділянок (паїв), як важіль ринкового управління землями сільськогосподарських підприємств / Д. М. Загній // Матеріали підсумк. наук. конф. проф.-викл. складу, аспірантів і здобувачів Харк. націон. аграр. ун-ту ім. В. В. Докучаєва (Харків, 11–14 січ. 2011 р.) – Х., 2011. – 328 с. – С. 99-101.
55. Земельний кадастр: проблеми реформування та автоматизації: [монографія] / Л.Я. Новаковський, А.М. Третяк, А.М. Муховиков, В.О. Леонець / За ред. Л.Я. Новаковського. – К.: Урожай, 2008. – 184 с.
56. Земельний кодекс України: действующее законодательство с комментариями. – Х.: ООО «Одиссей», 2002. – 600 с.
57. Земельний кодекс України. – Х.: ТОВ «Одісей», 2009. – 120 с.
58. Земельний кодекс України: Прийнятий 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4.
59. Земельний кодекс України: чинне законодавство із змінами та доповненнями на 2 вересня 2011 р.: (відповідає офіційному текстові). – К.: ТОВ Алерта; ЦУЛ, 2010. – 96 с.
60. Землеробство: Підручник / М.С. Кравченко, Ю.А. Злобін, О.М. Царенко; За ред. М.С. Кравченка. – К.: Либідь, 2002. – 496 с.
61. Ібатуллін Ш.І. Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку: [наукове видання] / Ш.І. Ібатуллін, О.В. Степенко, О.В. Сакаль. – К.: ДУ Інститут економіки природокористування та сталого розвитку НАКУ, 2012. – 52 с.

62. Іванюк І.В. Теоретичний аспект розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві / І.В. Іванюк, П.Ю. Ткачук // Економіка АПК. – 2009. – №11. – С. 53-55.
63. Ільків Н. Екологізація земельно-реєстраційних відносин / Н. Ільків // Слово Національної школи суддів України. – 2013. – № 1. – С. 129-138.
64. Ільків Н.В. Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичний і практичний аспект: [монографія] / Н.В. Ільків. – Л.: ЛДУВС, 2008. – 295 с.
65. Квітка Г. У Франції нелегко бути власником // Землевпорядний вісник. – 2013. – № 3. – С. 17-20.
66. Кириленко І. Г. Актуальні питання ринку земель сільськогосподарського призначення / І.Г. Кириленко // Економіка АПК. – №3 – 2009. – С. 44-46.
67. Кірейцева О.В. Організаційний механізм орендних земельних відносин України // Вісник СНАУ. Серія „Економіка та менеджмент”. – В.5/2. – 2010. – С. 121-125.
68. Кіщак І.Т. Економіко-правове забезпечення розвитку земельно-майнових орендних відносин : [монографія]/ І.Т. Кіщак, І.П. Саваріна. – Миколаїв: Шамрай, 2011. – 221 с.
69. Кобець М. Ринок суборенди сільгоспземель: яким він є і чому вчить? // Землевпорядний вісник. – 2013. – № 2. – С. 18.
70. Козлова С.В. Развитие земельно-имущественных отношений в городах: [монографія] / С.В. Козлова / РАН; Институт экономики. – М.: Наука, 2007. – 182 с.
71. Колач С.М. Земельна реформа та її проблеми в Україні: Зб. наук. праць. Луганськ. нац. аграр. ун-т. Серія «Економічні науки» / С.М. Колач. – Луганськ, 2004. – 34/46. – С. 202-205.
72. Колядинська Т., Звірко В. Землекористувачі не поспішають впроваджувати сівозміни, а шукають, як обманути закон // Землевпорядний вісник. – 2013. – № 4. – С. 10-11.

73. Комеліна О.В., Діденко С.В. Регіональна політика аграрного землекористування: теоретичний та прикладний аспект: [монографія] / Полтавський національний технічний ун-т ім. Юрія Кондратюка. – Полтава: ПолтНТУ, 2009. – 310 с.
74. Конституція України. – К.: Преса України, 1997. – 80 с.
75. Коритник М.В. Проблеми орендних виплат в АПК Сумщини / М.В. Коритник // Вісник східноєвропейського університету економіки і менеджменту. – 2008. – №1(3). – С.177-182.
76. Корнєєв Ю.В. Земельне право: Навч. посібник / Ю.В. Корнєєв, М.О. Мацелик. – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 240 с.
77. Котикова О.І. Концепція стійкого розвитку сільськогосподарського землекористування України // Всеукраїнський науково-виробничий журнал «Інноваційна економіка». – 2012. – №6 (32). – С. 22-28.
78. Кошкалда І.В. Питання екології в контексті використання земель сільськогосподарського призначення // Вісник Таврійського державного агротехнологічного університету. – Мелітополь: ТДАТУ, 2011. – №2. – С. 184-192.
79. Кошкалда І.В., Супрун О.М. До питання визначення величини орендної плати // Вісник ХНАУ. – 2003. – №4. – С. 188 - 192.
80. Крисак А.І. Еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь як інституціональний чинник забезпечення екологічної політики / А.І. Крисак // Науковий вісник Волинського національного університету імені Лесі Українки. Сер.: Регіональна економіка та економіка природокористування. – 12. – 2011. – С. 83-86.
81. Купинец Л.Е. Экологизация продовольственного комплекса: теория, методология, механизмы – Одесса: ИПРЭЭИ НАН Украины, 2010. – 712 с.
82. Купинец Л.Е. Стратегические ориентиры и механизмы экономического обновления регионального агропромышленного комплекса: [монография] / Л.Е. Купинец / НАН Украины; Институт проблем рынка и экономико-экологических исследований. – О.: ИПРЭЭИ НАНУ, 2008. – 380 с.

83. Купінець Л.Є. Генезис екологічної безпеки в контексті трансформації земельних відносин / Л.Є. Купінець, О.В. Жавнерчик // Економічні інновації. – 2013. – Вип. 55. – С. 221-232.
84. Курильців Р.М. Механізм формування раціонального використання і охорони земель на регіональному рівні: [монографія] / Р.М. Курильців. – Львів: Каменяр, 2007. – 154 с.
85. Кустовська О. Проблеми оренди сільськогосподарських земель та шляхи їх вирішення // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 4. – С. 36-39.
86. Кустовська О.В. Обґрунтування складових екологічної регламентації сільськогосподарського землекористування: наукове видання / О.В. Кустовська // Землеустрій і кадастр: науково-виробничий журнал. – 2009. – № 2. – С. 10-17.
87. Кучер Л.Ю. Ґрунтозахисні проекти в контексті завершення земельної реформи / Л.Ю. Кучер, М.Ю. Гуртова // Всеукраїнський науково-виробничий журнал «Інноваційна економіка». – 12.2012(38). – С.156-159.
88. Кушнір І.В. Розвиток сільськогосподарського виробництва в Україні в умовах світової інтеграції: [монографія] / І.В. Кушнір. – Миколаїв: МДАУ, 2008. – 296 с.
89. Лист Міністерства аграрної політики та продовольства України від 03.04.2013 № 37-13-5-13/6651.
90. Магазинчиков Т.П. Земельный кадастр: [научное издание] / Т.П. Магазинчиков. – Львов: Вища школа. Изд-во при Львов. ун-те, 1980. – 388 с.
91. Мамалюк О.А. Сутність та особливості економічного механізму раціонального сільськогосподарського землекористування / О.А. Мамалюк // Вісник Житомирського держ. агроєколог. ун-ту. — 2008. — Випуск № 2. – С. 290-295.
92. Маркс К. Сочинения / К. Маркс и Ф. Энгельс: Ч. II. – М.: Политиздат, 1955. – Т. 25. – 551 с.

93. Мармуль Л.О. Регіональне управління та регулювання використання земельних ресурсів: [монографія] / Л.О. Мармуль. – К.: ННЦ “ІАЕ”, 2007. – 186 с.
94. Мартин А. Економічне регулювання земельних відносин: Як виправити недоліки? / А. Мартин // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 6. – С. 22-29.
95. Мельник Л.Г. Экологическая экономика: Учебник. – Сумы: Университетская книга, 2001. – 350 с.
96. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок від 11 жовтня 2002 р. № 1531 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.rada.gov.ua.
97. Микерин Г.И., Недужий М.И., Павлов Н.В., Яшина Н.Н. Международные стандарты оценки. Дополнения и комментариев. – Кн. 2. – М.: ОАО «Типография «Новости»», 2009. – 360 с.
98. Міжнародні стандарти оцінки 2011 / Пер. з англ. УТО. – К.: «Аванпостприм», 2012. – 144 с.
99. Міляр Л.Ф. Проблеми використання земельних ресурсів у контексті забезпечення продовольчої безпеки / Л.Ф. Міляр // Вісник Сумського національного аграрного університету. Серія “Фінанси і кредит”. – 2012. – №1. – С. 220-224.
100. Мірошніченко А.М. Земельний кодекс України з постатейними матеріалами: [наукове видання] / А.М. Мірошніченко, В.В. Носік./ Вид. 2-ге. – К.: ФОП Романчук Р.С., 2006. – 720 с.
101. Мішенін Є.В. Соціально-економічні та фінансові проблеми сталого сільського розвитку / Є.В. Мішенін, Р.П. Косодій, В.М. Бутенко. – Суми: ТОВ «ТД «Папірус»», 2011. – 334 с.
102. Мордвінова І.О. Основні тенденції справляння орендної плати в аграрному землекористуванні України / І.О. Мордвінова // Держава та регіони. Сер.: Економіка та підприємництво. – 2013. – № 3. – С. 170-174.
103. Науково-обґрунтована система ведення сільського господарства Сумської області / Головне управління сільського господарства та продовольства

- Сумської обласної державної адміністрації. М.П. Бондаренко, В.М. Коритник. – Суми: «Козацький вал», 2004. – 664 с.
104. Національні стандарти оцінки: [наукове видання]. – К.: Бібліотека українського товариства оцінювачів, 2005. – 76 с.
105. Некрасенко Л.А. Економічні механізми впливу на раціональне природокористування // Збірник ПДАА. – 2011. – Вип. 2, Т. 1. – С. 169-174.
106. Нефедов О.В. Агропромышленный комплекс – структура, состояние, общин аспекты оценки: [научное издание] / О.В. Нефедов, А.В. Шульга, Я.И. Маркус. – К.: Издательство «Экономика», 2008. – 98 с.
107. Новаковський Л.Я. Экономические проблемы использования и охраны земельных ресурсов: [монографія] / Л.Я. Новаковський. – К.: Вища школа, 1985. – 208 с.
108. Новаковський Л.Я. Земельна реформа і землеустрій в Україні: [монографія] / Л.Я. Новаковський, А.М. Третяк, Д.С. Добряк. – К., 2001. – 138 с.
109. Новаковський Л.Я. Регіональна земельна політика: [монографія] / Л.Я. Новаковський, М.І. Шквир. – К.: Урожай, 2006. – 136 с.
110. Одарюк О.О. Еколого-правове регулювання раціонального використання земельних ресурсів / О.О. Одарюк // Вісник Полтавської державної аграрної академії. – №1. – 2013. – С. 168-170.
111. Оренда земель в Україні / Державне агентство земельних ресурсів України; Уклад.: М.О. Євдокимов та ін. – К.: Ред. журн. «Землевпорядний вісник», 2007. – 192 с.
112. Осадча І. Складові формування сталого аграрного землекористування / І. Осадча // Землевпорядний вісник. – 2009. – №1. – С. 35-41.
113. Оценка имущества и имущественных прав / Ю. Гарбар, А. Драпиковский, И. Иванова, В. Ларцев, Н. Лебедь, А. Мендрул, С. Скрынько, А. Филиппович. Под общ. ред. С. Скрынько. – К.: ООО «УКЦ Эксперт-Л», СПД Цудзинович, 2007. – 746 с.

114. Оцінка активів підприємств: навчальний посібник / Панасовський Ю.В., Семененко Б.А., Теліженко О.М. та ін.; за заг. ред. Ю.В. Панасовського. – Суми: Університетська книга, 2009. – 512 с.
115. Панасько Г. Оцінка земельних ділянок для товарного сільгоспвиробництва / Г. Панасько, Т. Панасько // Землевпорядний вісник. – 2007. – № 7. – С. 35-39.
116. Пасечник О.С. Щодо питання реалізації земельної реформи в Україні / О.С. Пасечник // Ученые записки Таврического национального университета им. В. И. Вернадского. Серия «Юридические науки». – Том 24 (63). – № 1. – 2011 г. – С. 333-336.
117. Податковий кодекс України // Все про бухгалтерський облік. – 28 лют. 2014. – № 19-20. – 450 с.
118. Помаза-Пономаренко А.Л. Економічний механізм державного регулювання земельно-орендних відносин: аналіз стану функціонування / А.Л. Помаза-Пономаренко // Теорія та практика державного управління. – 2013. – Вип. 3. – С. 223-230.
119. Помаза-Пономаренко А.Л. Розвиток системи державного регулювання земельно-орендних відносин / А.Л. Помаза-Пономаренко // Актуальні проблеми державного управління. – 2013. – № 2. – С. 74-80.
120. Природоресурсовое право и правовая охрана окружающей среды / Под ред. В.В. Петрова. – М.: Юридич. лит., 1988. – 512 с.
121. Присяжнюк М.У. Ми ще не готові завтра без обмежень запровадити купівлю-продаж землі / М.У. Присяжнюк // Землевпорядний вісник. – 2013. – № 10. – С. 11.
122. Про затвердження Методики визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засмічення земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства: Наказ Міністерства охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки від 27.10.1997 р. № 171 // Офіційний вісник України. – 1998. – № 18-21 трав. – С. 664.
123. Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок; Держкомзем України; Наказ від 09.01.2003 № 2.

124. Прокуронов Н.И. Вопросы теории социалистического землеустройства: дис. д-ра экон. наук / Прокуронов Н. И. – М.: 1949. – 345 с.
125. Про оренду землі: Закон України // Прийнятий 27.11.2003 №1344-IV // Відомості Верховної Ради України – 1998. – №46-47. – С. .280.
126. Про охорону земель: Закон України // Урядовий кур'єр. – 2003. – № 144. – 6 серп.
127. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України // Голос України. – 1991. – №141. – 24 лип.
128. Про оцінку земель: Закон України // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 15. – С. 229.
129. Про розміри та порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню: Постанова Кабінету Міністрів України № 1279 від 17.11.1997 р. // Офіційний вісник України. – 1997. – № 47. – 9 груд.
130. Прус Ю.О. Власність як основа земельної оренди / Ю.О. Прус // Збірник наукових праць Таврійського державного агротехнологічного університету (економічні науки). – 2013. – № 2(1). – С. 222-234.
131. Прядка Т.М. Теоретично-методологічні засади раціонального й ефективного використання земель // Всеукраїнський науково-виробничий журнал «Інноваційна економіка». – 2012. – №4 (30). – С. 82-84.
132. Регіональна доповідь про стан навколишнього природного середовища в Сумській області у 2012 році. Сумська обласна державна адміністрація. Департамент екології, паливно-енергетичного комплексу та природних ресурсів. – Суми, 2013. – 215 с.
133. Результати комплексного соціологічного дослідження Центру соціальних експертиз Інституту соціології НАН України // Матеріали конференції «Приватизація земель в Україні: результати, наслідки, перспективи». – К. – 26 с.
134. Рекомендації по ефективності використання орендованих земель та збереження їх родючості / [Шкільов О. В. та ін] ; за ред. проф. Шкільова О.

- В.; Кабінет Міністрів України, Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. – К.: Знання України, 2012. – 59 с.
135. Рекомендації щодо кредитування сільськогосподарських підприємств установами АППБ «Аваль» у 2004-2006 роках. – 2004 р. – 5 с.
136. Репін К. Як держави регулюють земельні відносини // Землевпорядний вісник. – 2013. – № 2. – С. 54-57.
137. Роганін Ю.В. Шляхи удосконалення охорони земель на сучасному етапі земельних відносин / Ю.В. Роганін, В.І. Ремінний // Проблеми безперервної географічної освіти і картографії. – 2010. – Вип. 12. – С. 182-186.
138. Розміщення продуктивних сил України: Підручник / За ред. Є.П. Качана. – К.: ВД «Юридична книга», 2001. – 552 с.
139. Русан В.М. Економіка раціонального сільськогосподарського землекористування: [монографія] / В.М. Русан. – К: ННЦ ІАЕ, 2009. – 200 с.
140. Рябуха І.С. Трансформування земельних відносин в Україні та концептуальна модель їхнього розвитку / І.С. Рябуха // Вісник Харківського національного аграрного університету ім. В.В. Докучаєва. Сер.: Економічні науки. – 2013. – № 8. – С. 255-259.
141. Саблук П.Т. Розвиток земельних відносин в Україні: [монографія] / П.Т. Саблук. – К.: ННЦ "ІАЕ", 2006. – 396 с.
142. Сапич В.І. Земельні відносини в системі новостворених аграрних підприємств / В.І. Сапич // Вісник Сумського національного аграрного університету. Серія "Фінанси і кредит". – 2004. – №2. – С. 138-139.
143. Саранча В., Гопцій О., Балакірський В., Матвеев П. Схеми землеустрою в контексті вдосконалення земельних відносин // Землевпорядний вісник. – 2008. – №2. – С. 48-49.
144. Сафонова В.І. Управління земельними відносинами в Україні вимагає подальшого вдосконалення / В.І. Сафонова // Агроінком. – 2007. – №7-8. – С. 93-98.

145. Селіверстов В.В. Проблеми удосконалення ціноутворення на землі сільськогосподарського призначення // Держава та регіони. Серія: Економіка та підприємництво. – 2007. – № 1. – С. 301-303.
146. Семененко Б., Гончаренко М. Якими повинні бути науково обґрунтовані ставки орендної плати за землю // Земля і власність, Вісник проекту підтримки приватизації землі в Україні. – 2003. – № 2. – С. 14-15.
147. Семененко Б.А. Філософія первичного ринка землі // Вестник сумской недвижимости. – 2009. – №5-6. – С. 6-8.
148. Семененко Б.А., Теліженко О.М., Соколов М.О. Приватизація та оцінка міських територій. – Суми: ВВП «Мрія-1» ЛТД, 1999. – 250 с.
149. Семчик В.І. Проблеми права власності та господарювання у сільському господарстві: [монографія] / В.І. Семчик. - К: Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України, 2008. – 216 с.
150. Словник іншомовних слів / За ред. О.С. Мельничука. – К.: Головна редакція Української радянської енциклопедії, 1985. – 968 с.
151. Смірнова К.В. Екологізація економіки України: необхідність та основні напрямки // Вісник Одеського державного екологічного університету. – 2010. – В.9. – С.49-55.
152. Смолярчук М.В. Екологічні та економічні аспекти сталого розвитку землекористування // Науковий вісник НЛТУ України. – 2013. – Вип. 23.4. – С. 87-91.
153. Сохнич А.Я. Особливості впливу умов землекористування на його сталий розвиток // Науково-виробничий журнал «Землеустрій, кадастр і моніторинг земель». – 2012. – №1-2. – С. 54-59.
154. Сохнич Л.Я. Оптимізація землекористування в умовах реформування земельних відносин: [монографія] / Л.Я. Сохнич. - Львів: Укр. технології, 2000. – 107 с.
155. Социалистическое природопользование: экономические и социальные аспекты / Под ред. Н.Н. Некрасова и Е. Матеева. – София: Партиздат: Москва: Экономика, 1980. – 216 с.

156. Справочник землеустроителя. – М.: Россельхозиздат, 1978. – 208 с.
157. Стандарти з оцінки та оціночної діяльності в агропромисловому комплексі України / Під кер. Г.М. Підлісецького та В.Г. Лісняка. – К.: ВГО «Всеукраїнська спілка експертів-оцінювачів», 2012. – 240 с.
158. Статистичний бюлетень «Основні економічні показники виробництва продукції сільського господарства в сільськогосподарських підприємствах за 2012 рік». – К.: Державна служба статистики України, 2013. – 88 с.
159. Статистичний щорічник Сумської області за 2010 рік: За ред. Л.І. Олехнович. Головне управління статистики у Сумській області. – Суми, 2011. – 671 с.
160. Статистичний щорічник України за 2012 рік: За ред. О.Г. Осауленка. Державна служба статистики України. – К., 2013. – 551 с.
161. Стельмащук Ю.А. Механізми екологізації сільськогосподарського землекористування // Всеукраїнський науково-виробничий журнал «Сталий розвиток економіки». – 2012. – №2 (12). – С. 140-143.
162. Степенко О.В. Фінансово-економічний механізм розвитку земельних відносин в контексті сталого землекористування // Науково-виробничий журнал «Землеустрій, кадастр і моніторинг земель». – 2012. – №3-4. – С. 118-125.
163. Стеценко О. М. Проблеми розвитку орендних земельних відносин у регіоні / О. М. Стеценко // Агросвіт. – 2010. – № 7. – С. 37-39.
164. Стріла Г.П. Еколого-технологічні питання відтворення родючості ґрунтів та оптимізація землекористування на регіональному рівні // Вісник Полтавської державної аграрної академії. – №1. – 2011. – С. 166-168.
165. Ступень М.Г. Екологізація капіталу аграрного виробництва // Всеукраїнський науково-виробничий журнал «Інноваційна економіка». – 12.2012(38). – С. 152-156.
166. Тарасова В.В. Ресурсоємність і землеємність в аграрному секторі України: глобальні, регіональні і локальні аспекти: : [монографія] / В.В. Тарасова. – К.: вид-во ННЦ «Інститут аграрної економіки», 2009. – 298 с.

167. Тархов П.В. Проблемы экологизации производственной функции в АПК. – Методы решения экологических проблем / Под ред. д-ра экон. наук, проф. Л.Г. Мельника – Сумы: ИТД "Университетская книга", 2001. – С. 164-175.
168. Теліженко А.М. Экономика чистого воздуха: международное управление. – Сумы: ИТД «Университетская книга», 2001. – 326 с.
169. Тенденції та домінанти розвитку земельних відносин в Україні в контексті екологічно орієнтованого землекористування: [наукове видання] / І. Бистряков. – С. 23- 30
170. Тимченко С. Завершальним акордом земельної реформи стане прийняття закону про відміну мораторію на продаж землі // Землевпорядний вісник. – 2013. – № 3. – С. 2-3.
171. Тихенко Р.В. Роль землевпорядних заходів щодо забезпечення екологічної безпеки при використанні земельних ресурсів// Всеукраїнський науково-виробничий журнал «Сталий розвиток економіки». – С.137-140.
172. Ткачук Л.В. Консолідація земель: ефективне використання та охорона в умовах трансформації земельних відносин: [монографія] / Львівський національний аграрний ун-т. – Л.: [б. в.], 2009. – 249с.
173. Тлумачний словник сучасної української мови. / Уклад. І.М. Забіяка. – К.: Арій, 2007. – 512 с.
174. Товма Л.Ф. Еколого-економічна складова в концепції сталого розвитку України // Бізнесінформ. – 2012. – № 2. – С.141-144.
175. Третяк А. Стан та шляхи розвитку земельних відносин в аграрному комплексі України // Землевпорядний вісник. – 2008. – № 6. – С. 4-13.
176. Третяк А. Стратегія реформування земельної політики в Україні на сучасному етапі // Землевпорядний вісник. – 2009. – №6. – С. 12-21.
177. Третяк Н. Інституціональні засади вдосконалення управління земельними ресурсами як економічної функції власності на землю // Землевпорядний вісник. – 2012. – № 9. – С. 17-21.
178. Туниця Т.Ю. Міжнародні аспекти проблем екологізації економіки // Науковий вісник Національного лісотехнічного університету України

- «Екологізація економіки та освіти як чинник сталого розвитку суспільства».
– .2005. – Вип. 15.6. – С. 238-241.
179. Філаткін С.М. Орендні земельні відносини до та після скасування мораторію / С.М. Філаткін // Агроінком . – 2013. – № 4-6. – С. 30-32.
180. Філаткін С.М. Правове регулювання та сучасний стан розвитку орендних земельних відносин в Україні / С.М. Філаткін // Агроінком.– 2011.– № 4–6. – С. 23-28.
181. Формування ринку землі в Україні / В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко та ін. – К.: Урожай, 2002. – 280 с.
182. Фролов М.О. Охорона земель як еколого-правовий імператив земельного законодавства // Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права. Серія: Екологічне, земельне та аграрне право. – С. 73-79.
183. Хвесик М.А. Інституціональне забезпечення землекористування: теорія і практика: [монографія] / М.А. Хвесик, В.А. Голян / НАН України. Рада по вивченню продуктивних сил України, Національний авіаційний інститут. - К.: Книжкове видавництво НАУ, 2006. – 260 с.
184. Ходаківська О.В. Природно-ресурсний потенціал сільських територій у контексті забезпечення їх сталого розвитку // Всеукраїнський науково-виробничий журнал «Сталий розвиток економіки» . – 2012. – №4 (14). – С. 160-163.
185. Хто і скільки орендує сільськогосподарських земель? [Електронний ресурс] // Землевпорядний вісник . – 2012. – № 1. – С. 16-18.
186. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 40-41. – С. 492.
187. Чайківський І.А. Роль оренди землі в інтеграційних процесах розвитку аграрних підприємств / І. А. Чайківський // Сталий розвиток економіки . – 2013. – № 5. – С. 134-142.
188. Чаплигіна О.В. Розвиток орендних відносин земель сільськогосподарського призначення: [монографія] / О.В. Чаплигіна та ін.; Вінниц. нац. техн. ун-т. – Вінниця: ВНТУ, 2012. – 177 с.

189. Черевко Г.В. Удосконалення земельних відносин як чинник ефективності функціонування сільськогосподарських підприємств: [монографія] / Г.В. Черевко, Г.М. Дудич. – Л. : СПОЛОМ, 2013. – 211 с.
190. Чешев А.С. Основы землепользования и землеустройства: [научное издание] / А.С. Чешев, В.Ф. Вальков. – 2-е изд., доп. и перераб. – Рв/Д: Изд-во центр МарТ, 2002. – 544 с.
191. Чуркін І.А. Орендна плата за договором найму (оренди) автомобільного транспортного засобу без екіпажу / І.А. Чуркін // Право і Безпека. – 2013. – № 4. – С. 177-182.
192. Шарий Г. Економічний обіг земель сільськогосподарського призначення: стан та перспективи // Землевпорядний вісник. – 2013. – № 9. – С. 4-8.
193. Шарий Г.І. Закордонний досвід управління та реформування земельних відносин / Г.І. Шарий // Інноваційна економіка . – 2013. – № 6. – С. 165-166.
194. Шевніков Д. М. Вплив мінеральних добрив на поживний режим ґрунту за вирощування пшениці твердої ярої / Д.М. Шевніков // Вісник Полтавської державної аграрної академії. – 2011. – № 2 . – С. 203-206.
195. Шкільов О.В. Ефективність використання орендованих земель та збереження їх родючості: [монографія] / О.В. Шкільов та ін. ; за ред. д-ра екон. наук, проф. О.В. Шкільова; Кабінет Міністрів України, Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. – К.: Четверта хвиля, 2013. – 221 с.
196. Эколого-экономические проблемы сельскохозяйственного производства / О.Ф. Балацкий, Л.Г. Мельник, С.Н. Козьменко и др.; Под. ред. О.Ф. Балацкого. – К.: Урожай, 1992. – 144 с.
197. Экономический сельскохозяйственный справочник / Под. ред. Кононенко Н.П., Кушвида Н.Я. – К.: Урожай, 1978. – 376 с.
198. Юридична енциклопедія: в 6 т. / Редкол.: Ю.С. Шемшученко (голова редкол.) та ін. – К.: «Укр. енцикл.», 1998. – Т 5: П-С. – 2003. – 736 с.
199. Юрченко А.Д., Греков Л.Д., Мірошніченко А.М. Сучасна земельна політика України: [монографія] / Юрченко А.Д., Греков Л.Д., Мірошніченко А.М.,

- Кузьмін А.В.; Рада нац. безпеки і оборони України, Ін-т проблем нац. безпеки. – К.: Інтертехнологія, 2009. – 260 с.
200. Юрченко А.Д. Наукові підходи до формування нової земельної політики / А.Д. Юрченко. // Землеустрій і кадастр. – 2010. – №3. – С. 27-35.
201. Юрчишин В.В. Соціально-економічні проблеми розвитку аграрних відносин / В.В. Юрчишин // Економіка АПК. – 1999. – № 1. – С. 30-38.
202. Anderson J. Taxes and fees as forms of land use regulation// Journal of Real Estate Finance and Economics. – 2005. – 31:4. – P. 413-427.
203. Buttner R., Steven P., Steven H. Ott. Land Development: Risk, Return and Risk Management // Journal of Real Estate Finance and Economics. – 2008. – 36. – P. 81-102.
204. Capozza D., Sick G. Valuing long-term leases: the Option to Redevelop // Journal of Real Estate Finance and Economics. –1991. – 4. – P. 209-223.
205. Chrastinova Z. Economic differentiation in Slovak agriculture // Agricultural economics. – 2008. – № 54 (11). – P. 536-545.
206. Hendershott P., Ward C. Valuing and pricing retail leases with renewal and overage options // Journal of Real Estate Finance and Economics. – 2003. – 26: 2/3. – P. 223-240.
207. Latruffe L., Doucha T., Medonos T. Capitalisation of government support in agricultural land prices in the Czech Republic // Agricultural economics. – 2008. – № 54 (10). – P. 451-460.
208. Sekine T., Tachibana T. Land as Production Input and Collateral: Land Investment by Japanese Firms // Journal of Real Estate Finance and Economics. – 2007. – 35. – P. 497-526.
209. Shaun A. Bond, Loizou P., McAllister P. Lease Maturity and Initial Rent: Is There a Term Structure for UK Commercial Property Leases? // Journal of Real Estate Finance and Economics. – 2008. – 36. – P. 451-469.
210. Peter Tillack. Land Ownership, land Markets And their Influence on the Efficiency of Agricultural Production in Central and Eastern Europe / P. Tillack, E. Schulze. – 2000. – P. 123-124.

ДОДАТКИ

Додаток А

Площі особливо цінних земель України*

Назва адміністративно-територіальних одиниць	Сільськогосподарські угіддя			Рілля, тис. га		
	всього, тис.га	в т.ч. особливо цінні землі		всього, тис.га	в т.ч. особливо цінні землі	
		тис. га	%		тис. га	%
АРК Крим	1797	511	28,4	1268	418	33,0
Вінницька	2017	835	41,4	1728	824	47,7
Волинська	1050	115	11,0	674	81	12,0
Дніпропетровська	2515	916	36,4	2126	891	41,9
Донецька	2044	582	28,5	1655	559	33,8
Житомирська	1516	310	20,4	1085	298	27,5
Закарпатська	452	103	22,8	200	53	26,5
Запорізька	2244	852	38,0	1905	558	29,3
Івано-Франківська	632	148	23,4	384	51	13,3
Київська	1665	750	45,0	1356	725	53,5
Кіровоградська	2039	919	45,1	1762	909	51,6
Луганська	1910	296	15,5	1274	29	2,3
Львівська	1266	155	12,2	796	130	16,3
Миколаївська	2009	662	33,0	1698	640	37,7
Одеська	2593	831	32,0	2072	771	37,2
Полтавська	2170	1442	66,5	1768	1411	79,8
Рівненська	932	159	17,1	658	156	23,7
Сумська	1700	905	53,2	1227	882	71,9
Тернопільська	1049	683	65,1	854	672	78,7
Харківська	2418	1106	45,7	1927	1079	56,0
Херсонська	1971	649	32,9	1777	636	35,8
Хмельницька	1568	696	44,4	1254	679	54,1
Черкаська	1451	886	61,1	1271	872	68,6
Чернівецька	471	82	17,4	333	79	23,7
Чернігівська	2070	559	27,0	1410	529	37,5
Україна	41576	14882	35,8	32476	14189	43,7

* Інформаційне джерело: статистичні дані Держземагентства України

Додаток Б

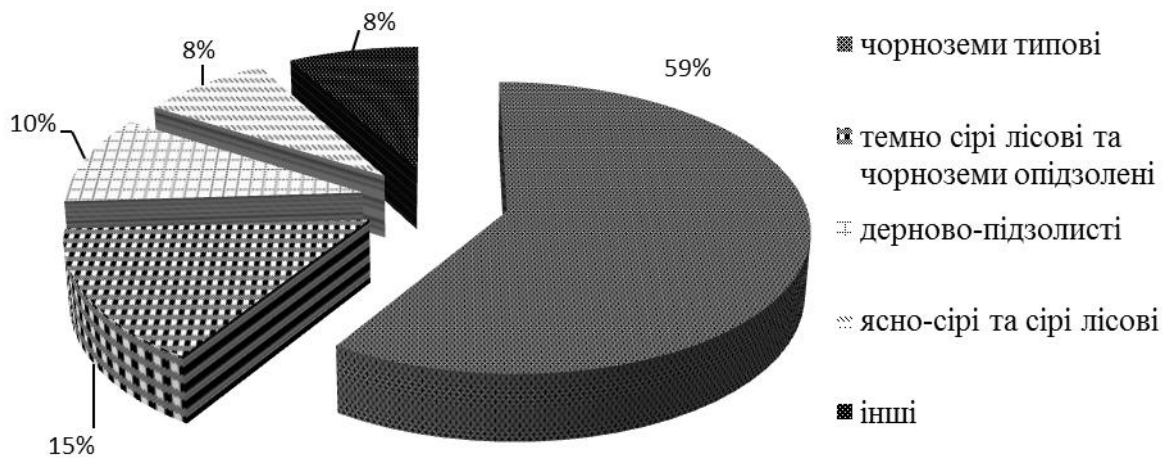


Рис. Б.1. Ґрунти, поширені на території Сумської області

Площі основних агровиробничих ґрунтів орних земель Сумської області*

Агровиробничі групи ґрунтів	Площа, тис. га	Питома вага, %
Дерново-підзолисті та зв'язно-піщані	25,2	1,9
Дерново-підзолисті супіщані та легкосуглинкові	109,4	8,3
Ясно-сірі та сірі лісові	105,9	8,1
Темно-сірі лісові та чорноземи опідзолені	197,7	15,1
Чорноземи типові глибокі малогумусні	725,8	55,3
Чорноземи типові слабосолонцюваті	46,1	3,5
Лучні у тому числі солонцюваті	18,8	1,4
Лучно-болотні та болотні	3,3	0,3
Дернові	22,6	1,7
Торфоболотні та торфовища	2,3	0,2
Середньо- і сильно змиті	55,6	4,2
Всього	1312,7	100,0

* Інформаційне джерело: статистичні дані Головного управління Держгемагентства в Сумській області

Додаток В

Розподіл земельного фонду Сумської області по адміністративних утвореннях, тис. га*

№ п/п	Адміністративні утворення	Загальна площа	% від загальної площі області	С.-г. угіддя	Рілля
Райони					
1	Білопільський	144,3	6,0	123,4	99,7
2	Буринський	110,4	4,6	95,4	74,9
3	Великописарівський	83,1	3,5	67,6	52,4
4	Глухівський	166,0	7,0	115,5	87,8
5	Конотопський	166,7	7,0	129,4	91,7
6	Краснопільський	135,1	5,7	90,4	58,8
7	Кролевецький	128,4	5,4	78,8	46,8
8	Лебединський	154,2	6,5	108,6	75,6
9	Липоводолинський	88,2	3,7	75,2	56,5
10	Недригайлівський	103,6	4,3	83,1	65,8
11	Охтирський	128,7	5,4	87,2	70,4
12	Путівльський	110,3	4,6	79,3	50,2
13	Роменський	185,9	7,8	146,5	115,0
14	Середино-Будський	112,3	4,7	68,2	35,0
15	Сумський	185,5	7,8	135,1	103,8
16	Тростянецький	104,8	4,4	63,8	47,7
17	Шосткинський	121,9	5,0	73,9	46,7
18	Ямпільський	94,3	4,0	55,1	36,8
Всього по районах:		2323,7	97,5	1676,5	1215,6
Міста					
1	м. Глухів	8,4	0,4	5,9	5,2
2	м. Конотоп	10,3	0,4	5,9	4,8
3	м. Лебедин	16,7	0,7	6,0	4,1
4	м. Охтирка	3,0	0,1	1,1	0,7
5	м. Ромни	2,9	0,1	1,1	0,7
6	м. Суми	14,6	0,6	5,6	2,8
7	м. Шостка	3,6	0,2	0,9	0,3
Всього по містах:		59,5	2,5	26,5	18,6
Разом по області:		2383,2	100,0	1703,0	1234,2

* Інформаційне джерело: статистичні дані Головного управління Держземагентства в Сумській області

Додаток Д

Склад і структура сільськогосподарських угідь Сумської області (станом на 01.01.2009 р.)*

Види сільськогосподарських угідь	Сільгоспо- дарські угіддя		в тому числі:								Рівень розора- ності, %
			рілля		багаторічні насадження		сіножаті		пасовища		
	тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%	
Всього, у т. ч.	1701,6	100,0	1232,8	100,0	24,5	100	276,2	100	167,9	100	72,4
1) сільськогосподарські підприємства	858,3	50,4	783,2	63,5	1,1	4,5	54	19,6	20	11,9	91,3
з них: а) <i>недержавні</i> , в т.ч.	822,1	95,8	754	96,3	1	90,9	49,3	91,3	17,8	89,0	91,7
- сільськогосподарські кооперативи	21,8	2,5	19,5	2,5	-	-	1,4	2,6	0,9	4,5	89,4
- сільськогосподарські товариства	573,2	66,8	523	66,8	0,9	81,8	36,8	68,1	12,5	62,5	91,2
- підсобні сільські господарства недержавних підприємств, установ та організацій	0,5	0,1	0,4	0,1	-	-	0,1	0,2	-	-	80,0
- інші недержавні сільськогосподарські підприємства	226,6	26,4	211,1	27,0	0,1	9,1	11	20,4	4,4	22,0	93,2
б) <i>державні</i>	36,2	4,2	29,2	3,7	0,1	9,1	4,7	8,7	2,2	11,0	80,7
- радгоспи всіх систем	3,1	8,6	2,7	9,2	-	-	0,2	4,3	0,2	9,1	87,1
- сільськогосподарські науково- дослідні установи і навчальні заклади	21,8	60,2	19,7	67,5	0,1	100,0	1,2	25,5	0,8	36,4	90,4
- підсобні сільські господарства державних підприємств, установ, організацій	2,9	8,0	1,7	5,8	-	-	1,1	23,4	0,1	4,5	58,6
в т.ч. оборони	1,5	51,7	1,4	82,4	-	-	-	-	0,1	100,0	93,3
- інші державні сільськогосподарські підприємства	8,4	23,2	5,1	17,5	-	-	2,2	46,8	1,1	50,0	60,7
2) громадяни, яким надані землі у власність і користування	591,1	34,7	366,9	29,8	19,4	79,2	127,2	46,1	77,6	46,2	62,1
в т.ч. селянські (фермерські) господарства	111,8	18,9	105,4	28,7	0,1	0,5	4,6	3,6	1,7	2,2	94,3

* Інформаційне джерело: статистичні дані Управління земельних ресурсів в Сумській області

Додаток Е

Структура посівних площ сільськогосподарських культур по сільгосп підприємствах Сумської області у 2013-2014 роках, тис. га*

Структура	2013 р.	2014 р.	Відхилення 2014 р. до 2013 р.		% в структурі посівних площ 2014 р.
			(+,-)	%	
Рілля в обробітку	942,6	945,3	2,7	100,3	
Чисті та сидеральні пари	21,5	21,5	0,0	100,0	
Вся посівна площа	921,1	923,8	2,7	100,3	
Зернові, всього	610,2	594,8	-15,4	97,5	64,4
озимі на зерно	203,4	163,1	-40,3	80,2	17,7
з них: пшениця та тритікале	180,3	152,2	-28,1	84,4	16,5
жито	22,8	10,3	-12,5	45,2	1,1
ячмінь	0,25	0,6	0,4	240,0	0,1
інші озимі на зерно					
Ярі зернові і зернобобові	406,8	431,7	24,9	106,1	46,7
з них: ячмінь	52,3	45,6	-6,7	87,2	4,9
пшениця	3,3	3,3	0,0	100,0	0,4
овес	11,3	11,3	0,0	100,0	1,2
Зернобобові, всього:	9,9	10,1	0,2	102,0	1,1
В т.ч. горох	4,8	4,4	-0,4	91,7	0,5
гречка	21,6	21,6	0,0	100,0	2,3
Просо	1,2	1,2	0,0	100,0	0,1
Рис					
Кукурудза на зерно	306,2	337,3	31,1	110,2	36,5
Інші зернові	1,0	1,3	0,3	130,0	0,1
Технічні – всього:	260,5	277,2	16,7	106,4	30,0
З них: цукровий буряк		3,5	3,5		0,4
Соняшник	155,8	155,0	-0,8	99,5	16,4
Ріпак озимий	25,8	19,2	-6,6	74,4	2,1
Ріпа ярий	12,4	12,3	-0,1	99,2	1,3
Соя	63,4	82,5	19,1	130,1	8,9
Льон-довгунець	0,4	0,45	0,1	112,5	0,05
Льон олійний	0,2	0,4	0,2	200,0	
Інші технічні	2,5	3,8	1,3	152,0	0,4
Картопля і овочі – всього:	0,8	0,8	0,0	100,0	0,1
З них картопля	0,6	0,6	0,0	100,0	0,1
Овочі, баштанні	0,2	0,2	0,0	100,0	0,0
Кормові – всього	49,6	51,0	1,4	102,8	5,5
З них кукурудза на силос	18,5	20,0	1,5	108,1	2,2
Багаторічні трави	20,6	20,4	-0,2	99,0	2,2
Однорічні трави (вкл. озимі на з/к)	10,0	10,3	0,3	103,0	1,1
Інші кормові	0,5	0,3	-0,2	60,0	0,03

* Інформаційне джерело: статистичні дані Головного управління Держземагентства в Сумській області

Додаток Ж

Розподіл земельних угідь Сумської області по землевласникам і землекористувачам (станом на початок року), тис. га*

Землевласники та землекористувачі	Загальна земельна площа		Сільсько-господарські угіддя		з них: рілля		2009 р. до 2001 р. (+,-)
	2001р.	2009 р.	2001р.	2009р.	2001р.	2009 р.	
Всього земель	2383,2	2383,2	1709,4	1701,6	1255,2	1232,8	-
у тому числі:							
землі сільськогосподарських підприємств	1218,0	874,4	1174,4	858,3	931,6	783,5	-343,6
громадяни, яким надані землі у власність і користування	389,3	612,3	372,6	591,1	255,8	366,9	223,0
заклади, установи, організації	16,4	14,3	7,4	5,2	6,6	4,2	-2,1
промислові та інші підприємства	28,0	15,0	15,9	5,7	14,4	4,9	-13,0
підприємства та організації транспорту та зв'язку	27,1	26,4	3,8	4,0	1,5	0,9	-0,7
частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони	4,1	3,2	0,9	0,5	0,2	0,2	-0,9
організації, підприємства і установи природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення	8,7	7,9	0,1	0,1	-	-	-0,8
лісогосподарські підприємства	439,1	440,8	9,8	6,1	2,1	1,3	1,7
водогосподарські підприємства	1,1	1,9	0,1	0,6	0,1	0,4	0,8
спільні підприємства, міжнародні об'єднання, організації з участю українських та іноземних юридичних та фізичних осіб	0,9	9,0	0,9	9,0	0,9	9,0	8,1
підприємства, що повністю належать іноземним інвесторам	-	0,1	-	0,1	-	-	0,1
землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів	250,5	377,9	123,5	220,9	42,0	61,8	127,4

* Інформаційне джерело: статистичні дані Головного управління земельних ресурсів в Сумській області

Додаток 3

Деградовані і малопродуктивні орні землі Сумської області в розрізі адміністративних одиниць (районів і міст області)*

№ п\п	Назва районів та міст обласного підпорядкування	Площа деградованих і малопродуктивних орних земель, тис. га						
		Загальна площа		З них підлягають консервації				
		Всього тис.га	відсотків до площі орних земель	Всього тис. га	до 2010 р.		до 2015 р.	
					тис га	відсотків до площі орних земель	тис га	відсотків до площі орних земель
1	Білопільський	12,0	12	4,67	1,82	1,8	2,85	2,9
2	Буринський	0,3	0,4	0,24	0,12	0,2	0,12	0,2
3	Великописарівський	2,5	4,8	0,83	0,46	0,9	0,37	0,7
4	Глухівський	7,6	8,7	2,25	1,7	1,9	0,55	0,6
5	Конотопський	0,5	0,5	0,33	0,16	0,2	0,17	0,2
6	Краснопільський	21,0	35,4	7,27	5,12	8,6	2,15	3,6
7	Кролевецький	13,0	27,8	1,35	1,1	2,3	0,25	0,5
8	Лебединський	12,8	16,9	6,24	3,24	4,3	3	4
9	Липоводолинський	11,0	19,4	4,6	2,49	4,4	2,11	3,7
10	Недригайлівський	16,4	24,9	6,71	3,65	5,5	3,06	4,6
11	Охтирський	15,2	21,7	5,44	3,36	4,8	2,08	2,9
12	Путівльський	6,9	13,7	2,61	1,3	2,6	1,31	2,6
13	Роменський	15,7	13,7	5,94	3,86	3,4	2,08	1,8
14	Середино-Будський	15,5	44,3	2,13	1	2,9	1,13	3,2
15	Сумський	21,7	20,9	7,28	4,18	4	3,1	3
16	Тростянецький	21,1	44	8,07	2,72	5,7	5,35	11,1
17	Шосткинський	15,7	35,2	0,54	0,24	0,5	0,3	0,6
18	Ямпільський	13,1	35,4	1,17	0,74	2	0,43	1,2
19	м. Глухів	0	0	0	0	0	0	0
20	м. Конотоп	0	0	0	0	0	0	0
21	м. Лебедин	0,1	2,4	0,1	0,1	2,4	0	0
22	м. Охтирка	0	0	0,0	0	0	0	0
23	м. Ромни	0	0	0,0	0	0	0	0
24	м. Суми	0,4	14,3	0,2	0,2	7,1	0	0
25	м. Шостка	0	0	0	0	0	0	0
	Всього	222,5	18	67,96	37,56	3,04	30,4	2,5

* Інформаційне джерело: статистичні дані Головного управління земельних ресурсів в Сумській області

Додаток К

Еродованість земель сільськогосподарського призначення*

№ п/п	Назви районів та міст обласного підпорядкування	Загальна площа с.-г. угідь, тис. га		Ступінь еродованості земель															
		всього	З них ріллі	не еродовані				слабоеродовані				середньоеродовані				сильноеродовані			
				всього		з них ріллі		всього		з них ріллі		всього		з них ріллі		всього		з них ріллі	
				тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%
1.	Білопільський	123,3	99,7	104,3	84,6	87,7	88,0	16,7	13,6	12,0	12,0	2,1	1,7	-	-	0,2	0,1	-	-
2.	Буринський	95,4	75,0	89,2	93,5	74,6	99,6	4,9	5,1	0,3	0,4	1,2	1,3	-	-	0,1	0,1	-	-
3.	Великописарівський	67,6	53,7	62,6	92,6	49,7	92,5	4,0	5,9	3,8	7,1	0,8	1,2	0,2	0,4	0,2	0,3	-	-
4.	Глухівський	117,2	88,7	99,2	84,6	80,9	91,3	15,8	13,5	7,7	8,7	1,6	1,4	-	-	0,6	0,5	-	-
5.	Конотопський	129,6	92,1	124,4	95,9	92,0	100,0	3,9	3,0	-	-	1,2	1,0	-	-	0,1	0,1	-	-
6.	Краснопільський	90,5	62,2	50,8	56,1	38,3	61,6	29,5	32,6	22,5	36,2	8,6	9,5	1,4	2,2	1,6	1,8	-	-
7.	Кролевецький	78,8	46,8	64,5	81,9	42,7	91,2	10,6	13,4	4,1	8,8	2,8	3,6	-	-	0,9	1,1	-	-
8.	Лебединський	108,6	75,6	80,9	74,5	62,8	83,0	22,5	20,7	12,8	17,0	4,7	4,3	-	-	0,5	0,5	-	-
9.	Липоводолинський	75,3	57,7	53,1	70,5	45,6	79,2	17,8	23,7	12,0	20,8	4,1	5,4	-	-	0,3	0,4	-	-
10.	Недригайлівський	83,2	65,8	59,1	71,0	49,4	75,0	19,5	23,4	16,4	25,0	4,3	5,2	-	-	0,3	0,4	-	-
11.	Охтирський	87,2	70,5	67,6	77,5	55,1	78,3	14,6	16,8	13,1	18,6	4,3	4,9	2,2	3,1	0,7	0,8	-	-
12.	Путівльський	79,3	50,2	67,1	84,6	43,3	86,3	9,9	12,5	6,9	13,7	2,0	2,5	-	-	0,3	0,4	-	-
13.	Роменський	146,5	115,0	117,5	80,2	99,2	86,3	21,3	14,6	15,7	13,7	6,2	4,2	-	-	1,5	1,0	-	-
14.	Середино-Будський	69,6	35,0	69,6	100,0	34,9	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15.	Сумський	135,1	105,7	103,5	76,6	82,4	78,0	26,6	19,7	22,9	21,7	4,5	3,3	0,3	0,3	0,5	0,4	-	-
16.	Тростянецький	63,8	48,9	34,0	53,3	26,9	55,0	22,5	35,3	20,0	40,9	6,0	9,4	2,0	4,1	1,3	2,0	-	-
17.	Шосткинський	75,3	47,0	75,2	99,9	47,0	100,0	-	-	-	-	0,1	0,1	-	-	-	-	-	-
18.	Ямпільський	55,4	37,0	55,3	99,8	36,9	100,0	0,1	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19.	м. Глухів	5,9	5,2	5,9	100,0	5,1	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20.	м. Конотоп	5,9	4,8	5,3	89,8	4,8	100,0	0,5	8,5	-	-	0,1	1,7	-	-	-	-	-	-
21.	м. Лебедин	6,0	4,1	5,9	98,3	4,9	98,0	0,1	1,7	0,1	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-
22.	м. Охтирка	1,1	0,7	1,1	100,0	0,7	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23.	м. Ромни	1,1	0,7	1,1	100,0	0,7	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24.	м. Суми	5,6	2,8	5,0	89,3	2,4	85,7	0,4	7,1	0,3	10,7	0,2	3,6	0,1	3,6	-	-	-	-
25.	м. Шостка	0,9	0,3	0,9	100,0	0,2	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Всього по області	1708,2	1245,1	1403,1	82,2	1068,2	85,8	241,2	14,1	170,6	13,7	54,8	3,2	6,2	0,5	9,1	0,5	-	-

* Наукового обґрунтована система ведення сільського господарства Сумської області. – Суми: ВАТ «СОД», Видавництво «Козацький вал», 2004. – 662 с.

Додаток Л
 Нормативна грошова оцінка ріллі та перелогів в Україні, гривень за гектар*

№ п/п	Назва адміністративно-територіальної одиниці	Інформація станом на:											
		01.07.1995	01.01.2000	01.01.2003	01.01.2005	01.01.2007	01.01.2008	01.01.2009	01.01.2010	01.01.2011	01.01.2012	01.01.2013	01.01.2014
1	Автономна Республіка Крим	4387,00	8970,16	10814,78	10814,78	11193,30	11506,71	13255,73	14037,82	14037,82	24651,43	24651,43	24651,43
2	Вінницька	3927,00	8029,59	9680,80	9680,80	10019,62	10300,17	11865,80	12565,88	12565,88	22066,60	22066,60	22066,60
3	Волинська	3555,00	7268,96	8763,75	8763,75	9070,48	9324,45	10741,77	11375,53	11375,53	19976,26	19976,26	19976,26
4	Дніпропетровська	3862,00	7896,68	9520,56	9520,56	9853,78	10129,68	11669,40	12358,40	12358,40	21701,35	21701,35	21701,35
5	Донецька	4138,50	8462,05	10202,18	10202,18	10559,26	10854,92	12504,87	13242,65	13242,65	23255,06	23255,06	23255,06
6	Житомирська	2443,70	4994,92	6023,72	6023,72	6233,88	6407,38	7384,86	7819,84	7819,84	13731,64	13731,64	13731,64
7	Закарпатська	3132,00	6404,04	7720,97	7720,97	7991,20	8214,96	9463,63	10021,99	10021,99	17599,33	17599,33	17599,33
8	Запорізька	4018,00	8215,66	9905,13	9905,13	10251,81	10538,86	12140,76	12857,07	12857,07	22577,00	22577,00	22577,00
9	Івано-Франківська	3392,00	6936,64	8361,28	8361,28	8652,99	8897,22	10250,62	10854,40	10854,40	19060,33	19060,33	19060,33
10	Київська	3796,00	7761,73	9357,86	9357,86	9685,38	9956,57	11469,97	12146,70	12146,70	21330,50	21330,50	21330,50
11	Кіровоградська	3811,00	7792,40	9394,83	9394,83	9723,65	9995,92	11515,29	12194,70	12194,70	21414,80	21414,80	21414,80
12	Луганська	3148,90	6438,60	7762,63	7762,63	8034,32	8259,29	9514,70	10076,48	10076,48	17694,30	17694,30	17694,30
13	Львівська	3161,00	6463,34	7792,46	7792,46	8065,20	8291,30	9552,54	10115,20	10115,20	17762,29	17762,29	17762,29
14	Миколаївська	3130,00	6400,85	7715,45	7715,45	7984,63	8209,99	9458,86	10016,00	10016,00	17588,10	17588,10	17588,10
15	Одеська	3338,00	6825,25	8228,80	8228,80	8516,81	8755,28	10086,08	10681,16	10681,16	18756,89	18756,89	18756,89
16	Полтавська	4121,00	8315,85	10025,92	10025,92	10376,83	10667,38	12288,82	13014,40	13014,40	22853,29	22853,29	22853,29
17	Рівненська	3729,00	7624,00	9192,00	9192,00	9513,00	9779,00	11269,00	11933,00	11933,00	20954,00	20954,00	20954,00
18	Сумська	3494,00	7144,23	8613,37	8613,37	8914,84	9164,45	10557,45	11180,80	11180,80	19633,48	19633,48	19633,48
19	Тернопільська	3566,87	7293,23	8793,01	8793,01	9100,76	9355,58	10777,63	11413,51	11413,51	20042,81	20042,81	20042,81
20	Харківська	3859,70	7950,98	9514,16	9514,16	9846,09	10123,99	11664,01	12351,04	12351,04	21688,43	21688,43	21688,43
21	Херсонська	4120,00	8424,22	10156,58	10156,58	10512,06	10806,39	12448,97	13183,46	13183,46	23151,10	23151,10	23151,10
22	Хмельницька	4096,00	8375,15	10097,41	10097,41	10450,82	10743,45	12376,45	13106,66	13106,66	23016,24	23016,24	23016,24
23	Черкаська	4727,00	9665,36	11652,95	11652,95	12060,80	12398,50	14283,07	15125,78	15125,78	26562,00	26562,00	26562,00
24	Чернівецька	4037,00	8254,51	9951,97	9951,97	10300,29	10588,69	12198,17	12917,87	12917,87	22684,71	22684,71	22684,71
25	Чернігівська	2900,00	5929,67	7149,05	7149,05	7399,26	7606,44	8762,62	9279,62	9279,62	16295,01	16295,01	16295,01
26	м. Київ	2591,60	5299,08	6388,78	6388,78	6612,39	6797,54	7830,76	8292,78	8292,78	14562,12	14562,12	14562,12
27	м. Севастополь	4717,90	11011,24	11650,85	11642,20	12049,68	12387,07	14269,90	15111,83	15111,83	26536,37	26536,37	26536,37
	В середньому по Україні:	3674,1	7561,1	9053,0	9052,7	9369,4	9631,9	11096,4	11750,9	11750,9	20635,02	20635,02	20635,02

* Інформаційне джерело: статистичні дані Державного агентства земельних ресурсів України

Додаток М

Розрахунок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення Сумської області
станом на 01.01.2013*

№ п/п	Назви районів та міст обласного підпорядкування	Площа земель, га	Грошова оцінка 1995р., грн.					Грошова оцінка 2013р., грн.				
			рілля	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища	с.-г. угіддя	рілля	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища	с.-г. угіддя
1.	Білопільський	108140,00	4065,00	5645,00	1402,00	1076,00	3735,00	22842,05	18064,00	4486,40	3443,20	11952,00
2.	Буринський	84811,00	3458,00	4482,00	1298,00	1189,00	3102,00	19431,19	14342,40	4153,60	3804,80	9926,40
3.	Великописарівський	54526,00	3965,00	4909,00	1486,00	1043,00	3563,00	22280,13	15708,80	4755,20	3337,60	11401,60
4.	Глухівський	109808,00	3004,00	4821,00	1919,00	1099,00	2769,00	16880,08	15427,20	6140,80	3516,80	8860,80
5.	Конотопський	106719,00	3188,00	4403,00	2075,00	2019,00	2943,00	17914,01	14089,60	6640,00	6460,80	9417,60
6.	Краснопільський	82833,00	4125,00	4298,00	1319,00	841,00	3232,00	23179,20	13753,60	4220,80	2691,20	10342,40
7.	Кролевецький	66512,00	2595,00	4691,00	2518,00	1515,00	2446,00	14581,82	15011,20	8057,60	4848,00	7827,20
8.	Лебединський	95307,00	4114,00	8458,00	1751,00	1016,00	3624,00	23117,39	27065,60	5603,20	3251,20	11596,80
9.	Липоводолинський	66044,00	4215,00	10844,00	1071,00	829,00	3949,00	23684,93	34700,80	3427,20	2652,80	12636,80
10.	Недригайлівський	74208,00	3885,00	5345,00	1221,00	893,00	3449,00	21830,59	17104,00	3907,20	2857,60	11036,80
11.	Охтирський	73648,00	4012,00	14976,00	1241,00	932,00	3590,00	22544,23	47923,20	3971,20	2982,40	11488,00
12.	Путивльський	69618,00	3316,00	4855,00	2498,00	1268,00	2900,00	18633,27	15536,00	7993,60	4057,60	9280,00
13.	Роменський	127150,00	3786,00	9777,00	1598,00	936,00	3474,00	21274,29	31286,40	5113,60	2995,20	11116,80
14.	Середино-Будський	62162,00	1495,00	3077,00	2154,00	1621,00	1640,00	8400,70	9846,40	6892,80	5187,20	5248,00
15.	Сумський	113926,00	4123,00	13684,00	1459,00	909,00	3683,00	23167,96	43788,80	4668,80	2908,80	11785,60
16.	Тростянецький	57583,00	3756,00	4269,00	1305,00	821,00	3169,00	21105,72	13660,80	4176,00	2627,20	10140,80
17.	Шосткинський	68812,00	1683,00	8002,00	1967,00	1713,00	1772,00	9457,11	25606,40	6294,40	5481,60	5670,40
18.	Ямпільський	45551,00	1733,00	3053,00	1890,00	1442,00	1743,00	9738,07	9769,60	6048,00	4614,40	5577,60
19.	м. Глухів	27,00	2926,00	0,00	0,00	0,00	2926,00	16441,78	0,00	0,00	0,00	9363,20
20.	м. Конотоп	3432,00	3396,00	4583,00	1138,00	1195,00	3124,00	19082,80	14665,60	3641,60	3824,00	9996,80
21.	м. Лебедин	3941,00	3650,00	5391,00	1651,00	1115,00	3087,00	20510,08	17251,20	5283,20	3568,00	9878,40
22.	м. Охтирка	23,00	3923,00	0,00	1400,00	0,00	2826,00	22044,12	0,00	4480,00	0,00	9043,20
23.	м. Ромни	273,00	3537,00	0,00	1693,00	921,00	2491,00	19875,11	0,00	5417,60	2947,20	7971,20
24.	м. Суми	2558,00	4017,00	5788,00	2030,00	863,00	3695,00	22572,33	18521,60	6496,00	2761,60	11824,00
25.	м. Шостка	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Всього по області	1477612,00	3494,00	7003,00	1814,00	1184,00	3126,00	19633,48	22409,60	5804,80	3788,80	10003,20

* Інформаційне джерело: статистичні дані Управління земельних ресурсів в Сумській області

Додаток Н

Аналіз нововведень в правочинах України, які передбачають заходи з відтворення та охорони сільськогосподарських угідь*

Документ	Опис нововведень
ч. 4. ст. 22 Земельного кодексу України	Земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва використовуються згідно до розроблених та затверджених проектів землеустрою, які забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та передбачають заходи з охорони земель
п. 18 Перехідних положень Земельного кодексу України	На період до 1 січня 2015 року вимоги ч. 4 ст. 22 Земельного кодексу поширюються лише на тих власників та користувачів, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського призначення площею більш як 100 га.
ст. 52 Закону України «Про землеустрій»	Проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, розробляються з метою організації сільськогосподарського виробництва і впорядкування сільськогосподарських угідь у межах землеволодінь та землекористувань для ефективного ведення сільськогосподарського виробництва, раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища і поліпшення природних ландшафтів
ст. 25 Закону України «Про охорону земель»	Документацією із землеустрою в галузі охорони земель є схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань, що включають заходи еколого-економічної оптимізації використання та охорони земель, удосконалення співвідношення і розміщення земель та сільськогосподарських угідь, систем сівозмін. Власники землі та землекористувачі забезпечують виконання заходів з охорони земель та дотримання екологічних обмежень у використанні земель, передбачених проектом землеустрою
ст. 211 Земельного кодексу України	Передбачено юридичну відповідальність за використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без затверджених у випадках, визначених законом, проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь.
ч. 2. ст. 55 Кодексу України про адміністративні правопорушення	Використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без затверджених у випадках, визначених законом, проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, тягне за собою накладання штрафу на громадян від п'ятдесяти до ста неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб – від трьохсот до п'ятисот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

* Інформаційне джерело: складено на основі нормативно-правових актів України

Додаток П

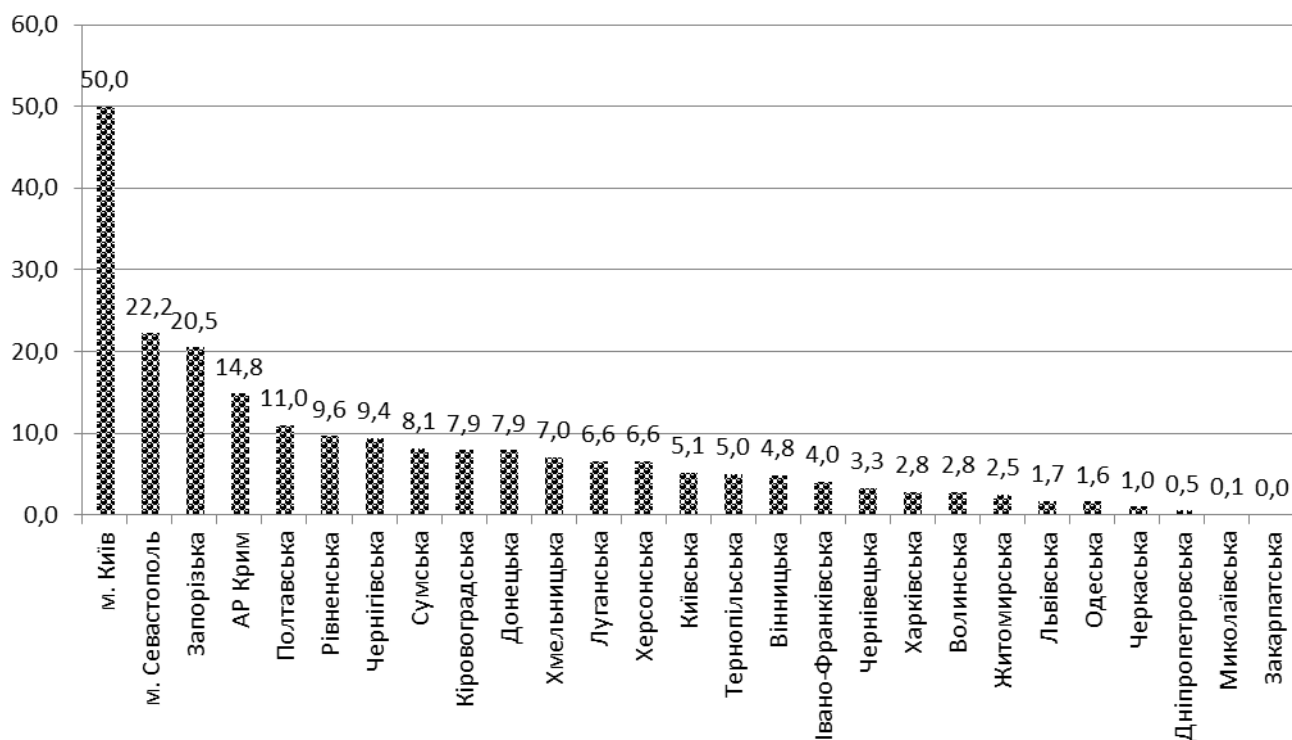


Рис П.1. Господарства, які уклали договори на розробку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь (за даними Держземагентства України на 1.06.2012 р. всього 1159)

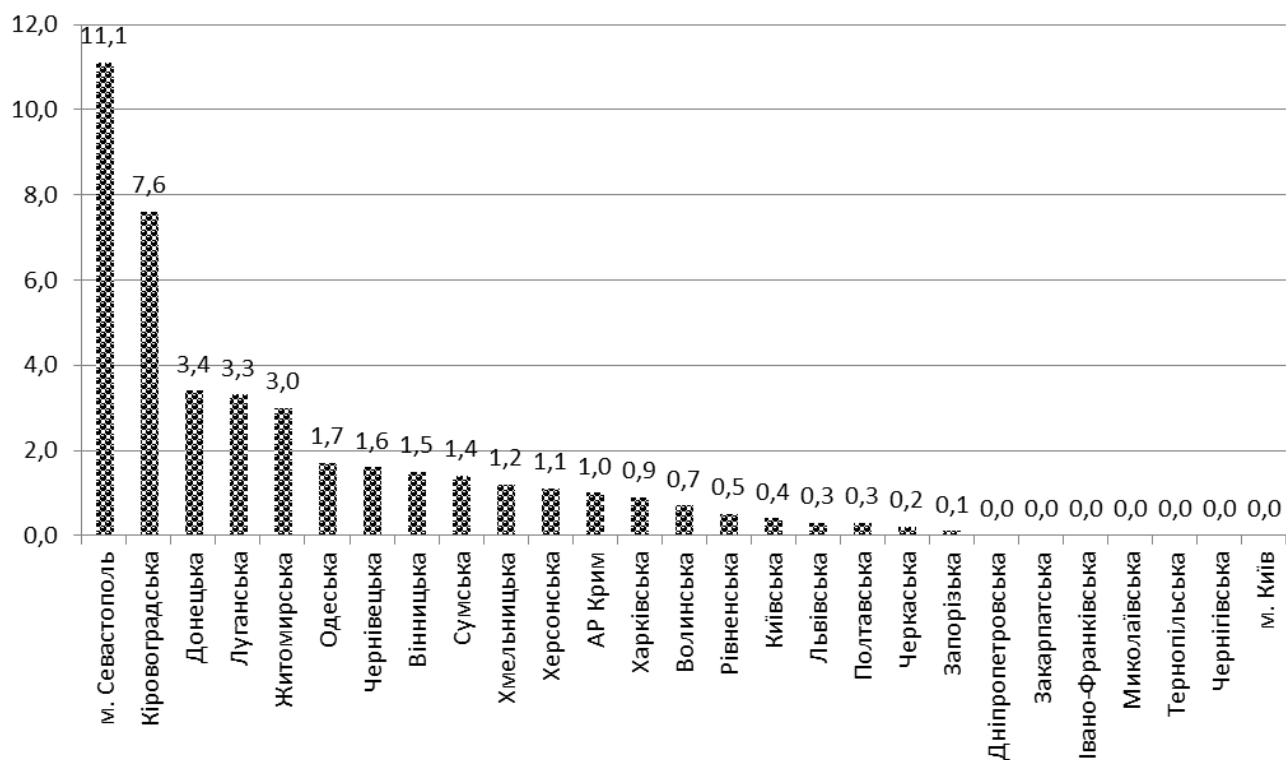


Рис. П.2. Господарства, які мають проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь (за даними Держземагентства України на 1.06.2012 р. всього 263)

Додаток Р

Оцінка інституціонального забезпечення існуючої системи управління земельними ресурсами та землекористування*

№ п/п	Назва складових системи управління	Стан забезпечення	Оцінка у %
1.	Земельна політика у галузі земельних відносин тощо:	недостатньо задовільний	49
1.1	Повноважень Верховної Ради України, Верховної Ради АР Крим, обласних рад, Київської та Севастопольської міських рад, районних рад, районних у містах рад, сільських, селищних, міських рад (ст. 6-12)	недостатньо задовільний	65
1.2	Повноважень органів виконавчої влади (ст. 13-17-1)	недостатньо задовільний	55
1.3	Правових відносин власності на землю (ст. 78-151)	недостатньо задовільний	55
1.4	Орендних відносин	задовільний	75
1.5	Гарантії прав на землю (ст. 152-161)	недостатньо задовільний	48
1.6	Містобудівних відносин власності на землю (ст. 38-42, 53-54, 65-77)	недостатньо задовільний	70
1.7	Сільськогосподарських відносин власності на землю (ст. 22-37)	незадовільний	40
1.8	Лісогосподарських відносин власності на землю (ст.55 -57)	недостатньо задовільний	50
1.9	Екологічних відносин власності на землю (ст. 43-52, 58-64)	незадовільний	30
2.	Земельна політика у галузі використання та охорони земель щодо:	недостатньо задовільний	43
2.1	Встановлення та зміни цільового призначення земель (ст.. 20)	недостатньо задовільний	60
2.2	Встановлення та зміни меж адміністративно-територіального устрою (ст. 173-176)	незадовільний	30
2.3	Планування використання земель (ст.. 177-178)	незадовільний	15
2.4	Землеустрою (ст. 181-182)	незадовільний	35
2.5	Контролю за використанням та охороною земель (ст.. 187-190)	недостатньо задовільний	65
2.6	Моніторингу земель (ст.. 191)	незадовільний	15
2.7	Державного земельного кадастру (ст.. 193-204)	недостатньо задовільний	50
2.8	Економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель	практично відсутній	10
2.9	Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (ст.. 207-209)	задовільний	75
2.10	Оподаткування землекористування та регулювання розмірів орендної плати	задовільний	75
3.	Механізми реалізації земельної політики:	незадовільний	27
3.1	Загальнодержавна та регіональні програми використання та охорони земель	практично відсутній	10

<i>Продовження додатка Р</i>			
3.2	Загальнодержавна та регіональні програми розвитку земельних відносин	незадовільний	25
3.3	Природно-сільськогосподарське та інші види районування земель	незадовільний	30
3.4	Зонування земель за їх категоріями та типами землекористування	практично відсутній	0
3.5	Землеустрій	незадовільний	40
3.6	Контроль за використанням та охороною земель	недостатньо задовільний	65
3.7	Охорона земель	незадовільний	15
3.8	Розробка кадастру (землекористування, реєстрації, класифікації, оцінки землі)	незадовільний	50
4.	Регулювання (адміністрування) земельних відносин	незадовільний	37
4.1	Розподіл земель за формами власності	недостатньо задовільний	65
4.2	Розподіл земель за формами землекористування (господарювання)	задовільний	75
4.3	Обороту прав на землю	недостатньо задовільний	45
4.4	Обмежень та обтяжень (земельних сервітутів) прав на землю	незадовільний	15
4.5	Нормування розміру власності на землю	задовільний	85
4.6	Захисту прав на землю	недостатньо задовільний	50
4.7	Вирішення земельних спорів	недостатньо задовільний	60
5.	Регулювання (адміністрування) організації використання та охорони земель	незадовільний	33
5.1	Розподіл земель по адміністративно-територіальному устрою	недостатньо задовільний	45
5.2	Розподіл земель за цільовим призначенням	недостатньо задовільний	45
5.3	Встановлення територіальних обмежень у використанні земель	практично відсутній	10
5.4	Нормування землекористування	практично відсутній	10
5.5	Обмеження у використанні земель	практично відсутній	10
5.6	Оподаткування землекористування та орендної плати за землю	задовільний	75
5.7	Інших земельних платежів	незадовільний	35
5.8	Економічного стимулювання землекористування	практично відсутній	10
5.9	Дозволеного використання земель (визначення угідь)	незадовільний	30
5.10	Методів використання земель	незадовільний	20
5.11	Відшкодування збитків власникам та землекористувачам	задовільний	75

* Третяк Н.А. Інституціональні засади вдосконалення управління земельними ресурсами як економічної функції власності на землю // Землепорядний вісник. – 2012. – № 9. – С. 17-21

Додаток С

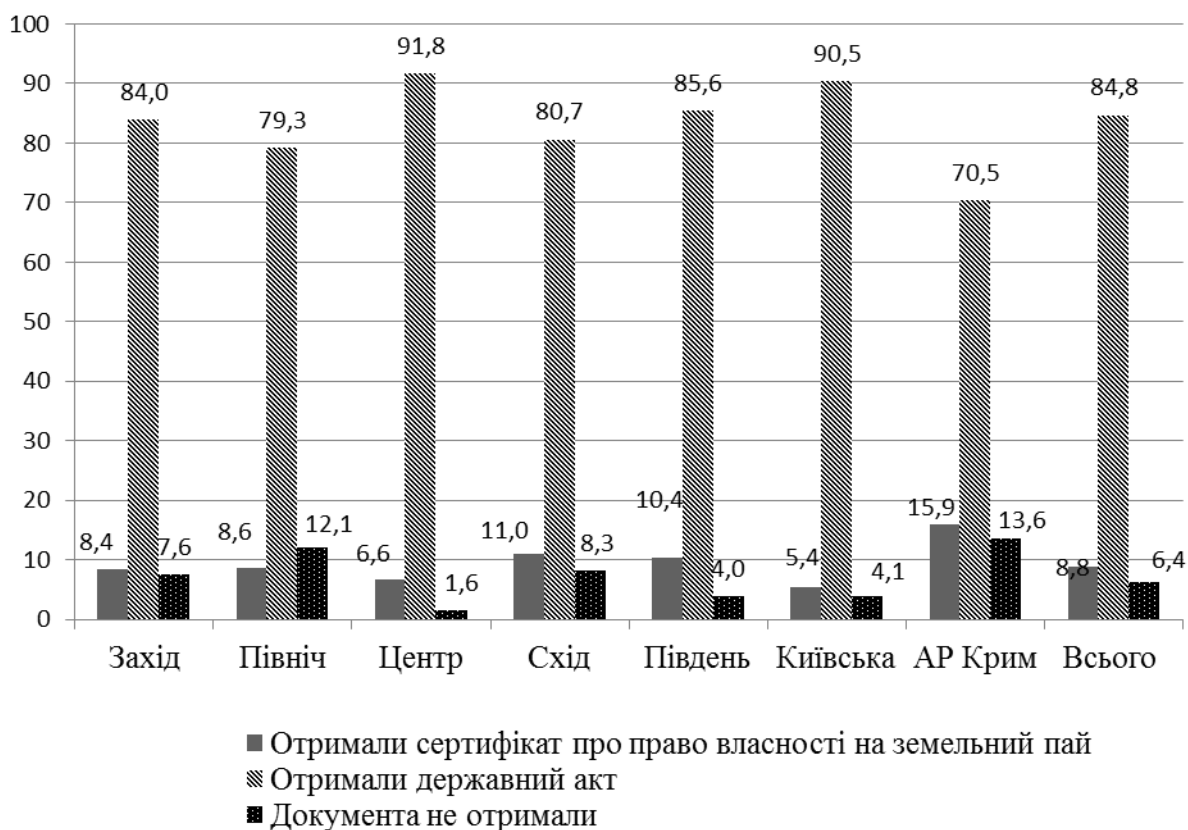


Рис. С.1. Наявність документів на право власності на земельну ділянку (пай), розподіл за регіонами (% станом на 1.01.2012 р.)

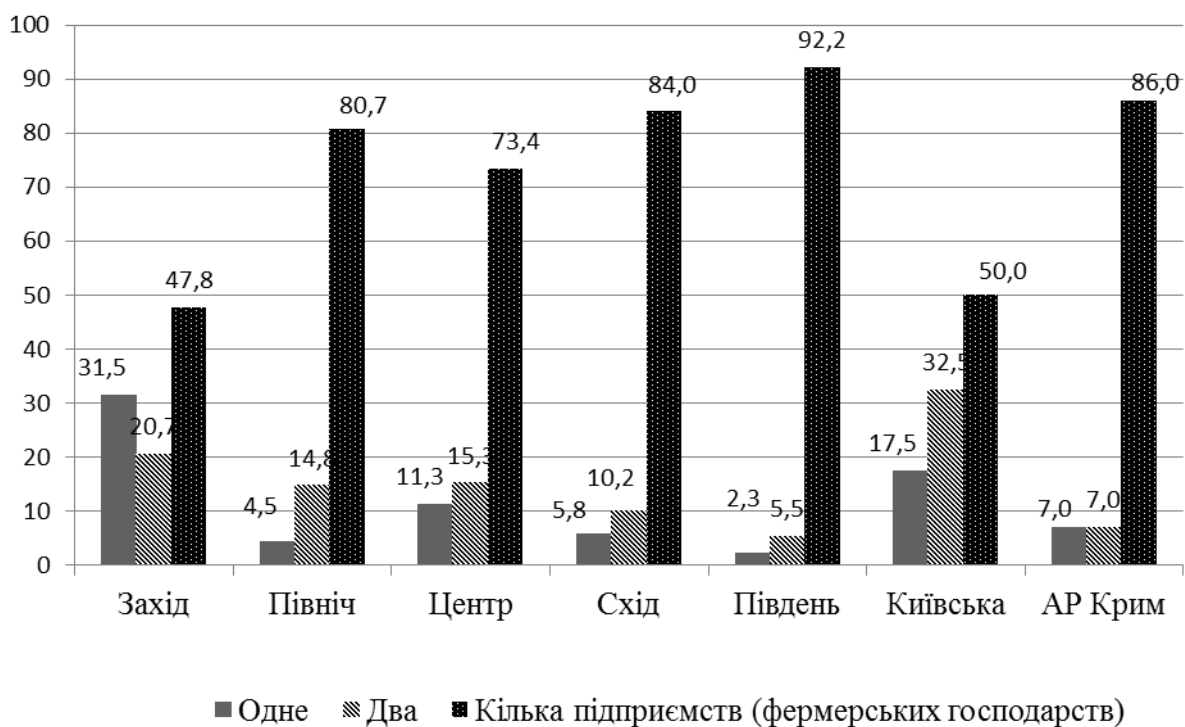


Рис. С.2. Кількість орендарів земельних ділянок (паїв) на території населеного пункту, за регіонами (% станом на 1.01.2012 р.)

Додаток Т

Структура витрат на виробництво сільськогосподарської продукції
у сільськогосподарських підприємствах, (відсотків)*

Статті витрат	2010 р.			2012 р.			2013 р.		
	всього	рослин- ництво	тварин- ництво	всього	рослин- ництво	тварин- ництво	всього	рослин- ництво	тварин- ництво
Усього витрати	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Витрати на оплату праці	9,1	8,6	10,0	9,4	9,5	9,2	7,6	7,1	9,0
Відрахування на соціальні заходи	3,2	3,1	3,6	3,4	3,5	3,4	2,8	2,6	3,3
Матеріальні витрати - всього	<u>70,0</u>	<u>65,9</u>	<u>78,4</u>	<u>68,6</u>	<u>64,7</u>	<u>79,1</u>	<u>69,6</u>	<u>66,0</u>	<u>79,0</u>
у тому числі на:	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
- насіння і посадковий матеріал;	11,6	18,4	х	13,4	19,4	х	13,0	19,1	х
- корми;	26,2	х	71,0	21,8	х	69,7	23,1	х	72,8
- іншу продукцію сільськогосподарства;	2,8	0,9	5,9	3,9	1,9	8,2	1,9	0,9	4,1
- мінеральні добрива;	15,4	24,4	х	16,5	24,0	х	16,7	24,4	х
- нафтопродукти;	14,2	20,2	3,9	13,9	18,7	3,5	13,4	18,0	3,6
- електроенергію;	2,3	1,6	3,6	2,0	1,3	3,6	2,2	1,5	3,8
- паливо;	1,5	1,3	2,0	1,9	1,6	2,7	2,0	1,7	2,6
- запчастини, ремонтні і будівельні матеріали;	6,9	8,9	3,5	7,0	8,6	3,5	6,6	8,0	3,4
- оплату послуг і робіт, виконаних сторонніми організаціями	19,1	24,3	10,1	19,6	24,5	8,8	21,1	26,4	9,7
Амортизація основних засобів	5,3	5,9	3,9	5,3	5,7	4,1	5,5	5,9	4,4
Інші операційні витрати, з них орендна плата за:	<u>12,4</u>	<u>16,5</u>	<u>4,1</u>	<u>13,3</u>	<u>16,7</u>	<u>4,2</u>	<u>14,5</u>	<u>18,4</u>	<u>4,3</u>
- земельні частки (паї);	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
- майнові паї	56,7	63,6	х	59,2	64,7	х	61,4	66,9	х
	0,8	0,8	1,0	0,4	0,4	0,5	0,4	0,4	0,4

* Статистичний щорічник України за 2013 рік
Державна служба статистики України

Додаток У

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 3 березня 2004 р. N 220

**ТИПОВИЙ
ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ**

_____ "___" _____ 20__ р.
(місце укладення)
Орендодавець (уповноважена ним особа) _____
(прізвище, ім'я та
_____ по батькові фізичної особи,
_____, з одного боку, та
найменування юридичної особи)
орендар _____
(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи,
_____ найменування юридичної особи)
_____, з другого, уклали цей
договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець надає, а орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку _____,
(цільове призначення)
яка знаходиться _____
(місцезнаходження)

Об`єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею _____,
(гектарів) _____ (площа та якісні характеристики земель
окремих категорій за їх складом та видами угідь - рілля, сіножаті,
_____ пасовища, багаторічні насадження тощо)
3. На земельній ділянці знаходяться об`єкти нерухомого майна
(перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд та
_____,
інших об`єктів)
а також інші об`єкти інфраструктури _____
(перелік, характеристика і
стан лінійних споруд, інших об`єктів інфраструктури, у тому числі
_____ доріг, майданчиків з твердим покриттям тощо)
4. Земельна ділянка передається в оренду разом з _____
(перелік,
_____ характеристика і стан будинків, будівель та споруд
5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить _____
_____ гривень.
6. Земельна ділянка, яка передається в оренду, має такі
недоліки, що можуть перешкоджати її ефективному використанню _____
7. Інші особливості об`єкта оренди, які можуть вплинути на
орендні відносини _____

Строк дії договору

8. Договір укладено на _____ років. Після закінчення строку договору орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за _____ днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Орендна плата

9. Орендна плата вноситься орендарем у формі та розмірі

_____ (розмір орендної плати: грошової - у гривнях із зазначенням

_____ способів внесення; натуральної - перелік, кількість або частка

_____ продукції, одержуваної із земельної ділянки, якісні показники

_____ продукції, місце, умови, порядок, строки поставки;

_____ відробіткової - види, обсяги, строки і місце надання послуг,

_____ види, обсяги, строки і місце виконання робіт)

10. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням (без урахування) індексів інфляції _____

11. Орендна плата вноситься у такі строки _____

12. Передача продукції та надання послуг в рахунок орендної плати оформляється відповідними актами.

13. Розмір орендної плати переглядається _____

_____ (періодичність)

у разі:

зміни умов господарювання, передбачених договором;

зміни розмірів земельного податку, підвищення цін, тарифів, у тому числі внаслідок інфляції;

погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документами;

в інших випадках, передбачених законом.

14. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором, справляється пеня у розмірі _____ несплаченої

_____ (відсотків)

суми за кожний день прострочення.

Умови використання земельної ділянки

15. Земельна ділянка передається в оренду для

_____ (мета використання)

16. Цільове призначення земельної ділянки _____

17. Умови збереження стану об'єкта оренди _____

Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду

18. Передача земельної ділянки в оренду здійснюється без розроблення (з розробленням) проекту її відведення.

Підставою розроблення проекту відведення земельної ділянки є:

_____ Організація розроблення проекту відведення земельної ділянки і витрати, пов'язані з цим, покладаються на орендодавця (орендаря)

19. Інші умови передачі земельної ділянки в оренду _____

20. Передача земельної ділянки орендарю здійснюється у строк _____ після державної реєстрації цього договору за актом її приймання-передачі.

Умови повернення земельної ділянки

21. Після припинення дії даного договору орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

22. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

23. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем землі, підлягають (не підлягають) відшкодуванню.

Умови, обсяги і строки відшкодування орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки визначаються окремою угодою сторін.

24. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання орендодавцем зобов'язань, передбачених цим договором.

Збитками вважаються:

фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору орендодавцем, а також витрати, які орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права;

доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання орендодавцем умов договору.

25. Розмір фактичних витрат орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

26. На орендовану земельну ділянку встановлено (не встановлено) обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб

(підстави встановлення обмежень (обтяжень))

27. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю ділянку.

Інші права та обов'язки сторін*

28. Права орендодавця: _____

29. Обов'язки орендодавця: _____

* Визначаються відповідно до Закону України "Про оренду землі" (161-14).

30. Права орендаря: _____

31. Обов'язки орендаря: _____

Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини

32. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе орендар (орендодавець).

Страховання об`єкта оренди

33. Згідно з цим договором об`єкт оренди підлягає (не підлягає) страхуванню на весь період дії цього договору.

34. Страхування об`єкта оренди здійснює орендар (орендодавець).

35. Сторони домовилися про таке, що у разі невиконання свого обов`язку стороною, яка повинна згідно з цим договором застрахувати об`єкт оренди, друга сторона може застрахувати його і потому вимагати відшкодування витрат на страхування.

Зміна умов договору і припинення його дії

36. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір розв`язується у судовому порядку.

37. Дія договору припиняється у разі:

закінчення строку, на який його було укладено;

придбання орендарем земельної ділянки у власність;

викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;

ліквідації юридичної особи-орендаря.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

38. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

взаємною згодою сторін;

рішенням суду на вимогу однієї із сторін у наслідок невиконання другою стороною обов`язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

39. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається (не допускається).

Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є

40. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря є (не є) підставою для зміни умов або розірвання договору.

Право на орендовану земельну ділянку у разі смерті фізичної особи - орендаря, засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду переходить (не переходить) до спадкоємців або інших осіб, які використовують цю земельну ділянку разом з орендарем.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

41. За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього договору.

42. Сторона, яка порушила зобов`язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

Прикінцеві положення

43. Цей договір набирає чинності після підписання сторонами та його державної реєстрації.

Цей договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в орендодавця, другий - в орендаря, третій - в органі, який провів його державну реєстрацію

(назва органу державної реєстрації за місцем розташування земельної ділянки)

Невід`ємними частинами договору є:
 план або схема земельної ділянки;
 кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
 акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
 акт приймання-передачі об`єкта оренди;
 проект відведення земельної ділянки у випадках, передбачених законом.

(інші документи, що додаються до договору)

Реквізити сторін

Орендодавець	Орендар
_____	_____
(прізвище, ім`я та по батькові	(прізвище, ім`я та по батькові
фізичної особи, паспортні дані	фізичної особи, паспортні дані
_____	_____
(серія, номер, ким і коли	(серія, номер, ким і коли
виданий), найменування юридичної	виданий), найменування юридичної
_____	_____
особи, що діє на підставі	особи, що діє на підставі
_____	_____
установчого документа (назва,	установчого документа (назва,
_____	_____
ким і коли затверджений),	ким і коли затверджений),
_____	_____
відомості про державну	відомості про державну
_____	_____
реєстрацію та банківські	реєстрацію та банківські
_____	_____
реквізити)	реквізити)
Місце проживання фізичної особи,	Місце проживання фізичної особи,
місцезнаходження юридичної особи	місцезнаходження юридичної особи
_____	_____
(індекс, область,	(індекс, область,
_____	_____
район, місто, село, вулиця,	район, місто, село, вулиця,
_____	_____
номер будинку та квартири)	номер будинку та квартири)
Ідентифікаційний номер _____	Ідентифікаційний номер _____
_____	_____
(фізичної особи)	(фізичної особи)
Ідентифікаційний код _____	Ідентифікаційний код _____
_____	_____
(юридичної особи)	(юридичної особи)
Підписи сторін	
Орендодавець	Орендар
_____	_____
МП	МП
Договір зареєстрований у _____	
(назва органу державної реєстрації за _____,	
місцем розташування земельної ділянки)	
про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від	
"___" _____ 20__ р. за N _____	
МП	_____
(підпис)	(ініціали та прізвище посадової особи, яка
_____	_____
провела державну реєстрацію)	

Додаток Ф

Пропозиції на вторинному ринку оренди сільськогосподарських угідь
(суборенда земель сільськогосподарського призначення)

Місце розташування	Площа, га	Річна плата за 1 га (грн.)	Строк суборенди (роки)
1. Земля для вирощування товарної с/г продукції, зернових і т.п. Лубни. Полтавська обл. http://lubny.olx.com/ua/75-iid-406529954	75	1067	5
2. Продаж корпоративних прав на с/г агрофірму. Земля готова до посіву. Херсонська обл. http://www.ati.com/ua/wiew-bb-list-152240016000-html	500	1840	20
3. Суборенда землі с/г призначення зрошувана. Оплата за весь строк. Новоалексіївка. Київська обл. http://novoalekseyevka.khe.slando.ua/zemlea-arenda-130.ga.ID79W05.html	130	1100	10
4. Суборенда землі с/г призначення. Чорнозем. Рівний рельєф. Біля м. Драбова. Черкаська обл. http://drabov.chk.slando.ua/obyavlenie/zemlea-10_ga- na_50_let_ID7TmHB.html	10	1100	50
5. С/г земельна ділянка. Оренда. Біля траси Харків-Сімферополь. Нова Водолага. Харківська обл. http://novaya-vodolaga.kha.slando.ua/zemelny-vchastok-5ga_ID5KKRn.html	5	1000	15