

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ ТА НАУКИ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
НАВЧАЛЬНО-НАУКОВИЙ ІНСТИТУТ ЗАОЧНОЇ ТА ПІСЛЯДИПЛОМНОЇ ОСВІТИ
КАФЕДРА ГЕОДЕЗІЇ І ГЕОІНФОРМАТИКИ

Кваліфікаційна робота

рівня вищої освіти «Магістр»

на тему: **«РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УМОВАХ
ФОРМУВАННЯ РИНКОВОГО ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ»**

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Виконав: студент групи ЗВ – 61
Безуханич Ю. М.
Керівник: д. е. н., в. о. професора
Ступень Р. М.

ДУБЛЯНИ- 2022

УДК 332.72:332.334.4:63

Розвиток земельних відносин в умовах формування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Безуханич Ю. М. Кваліфікаційна робота. Кафедра геодезії і геоінформатики. Львів, Львівський національний університет природокористування, 2022 р.

86 с. текстової частини, 10 таблиць, 16 рисунків, 52 використаних джерела.

Дипломну роботу присвячено обґрунтуванню теоретичних та методологічних основ, теоретичних положень та розробці науково-практичних рекомендацій, що спрямовані на вдосконалення заходів, інструментів та механізмів регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Земля є своєрідним товаром у ринкових відносинах. Властивості та характеристики землі визначаються в дослідженні підходів як історичного змісту, так і сучасності. Це можна розглянути в законодавстві багатьох зарубіжних країн, де здійснюються відносини купівлі-продажу чи оренди землі.

Виникла необхідність урахування європейської та світової практики правового регулювання ринку землі, оскільки в нашій державі сьогодні спостерігається недостатня розвиненість правових основ обігу земель, недосконалість усієї сучасної системи законодавства, яке регулює ці відносини, що є фактором, що стримує розвиток ринку землі в цілому.

ЗМІСТ

ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	8
1.1. Попит та пропозиція на ринку землі	8
1.2. Державна політика у сфері регулювання ринку землі	12
1.3. Зарубіжний досвід регулювання земельних відносин	21
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	29
2.1. Діяльність агрохолдингів у сільському господарстві	29
2.2. Стан орендних відносин у сільському господарстві	39
2.3. Рентабельність діяльності сільськогосподарського виробництва	46
РОЗДІЛ 3. ВДОСКОНАЛЕННЯ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	53
3.1. Попит та пропозиція на ринку землі сільськогосподарського призначення	53
3.2. Регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення	58
3.3. Покращання механізму регулювання ринку землі сільськогосподарського призначення	62
РОЗДІЛ 4 ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ У НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЯХ	71
РОЗДІЛ 5 ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА	75
ВИСНОВКИ	78
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	81

ВСТУП

У будь-якій державі економічне зростання може формуватися завдяки раціональному використанню її земельних ресурсів. Земля, як товар, у цьому випадку стає одним із 4 видів торгівлі: товари, послуги, капітал, праця. У різних країнах формування їх економічного розвитку так чи інакше залежить від ефективного управління своїми внутрішніми ресурсами, які відповідна держава успадкувала від попередніх поколінь та за історико-географічною складовою.

В Україні важкий шлях врегулювання земельного питання налічує понад 20 років. Це один із важливих кроків у соціальному житті мільйонів громадян. Повноцінний ринок – одне з головних завдань сучасної земельної реформи. Важко уявити без нього завершений і сформований процес реформування земельних відносин і ринкової економіки в цілому. Як наслідок, виникають виклики, основним з яких є відсутність ефективного адміністративно-правового впливу на процес забезпечення регулювання ринку землі в Україні.

Питання теоретико-методологічного та інституційного забезпечення регулювання земельних відносин стали об'єктом наукових досліджень Андрійчука В. Г., Бистрякової І. К., Бойко Л. М., Вдовенко Н. М., Гайдуцького П. І., Трехобчука В. М., Третьяка А. М., Федорова М. М., Ходаківської О. В., Шпичак О. М. та ін.

Незважаючи на значну увагу досліджуваного питання в науковій літературі та вагомий внесок у його вирішення вітчизняними та зарубіжними вченими, нині постає ряд нових проблем, пов'язаних з реформуванням аграрного сектору України, відкриттям ринку земель сільськогосподарського призначення та реалізації політики земельної децентралізації та дерегуляції, які потребують термінового вирішення. Це зумовило вибір теми дипломної роботи та її актуальність.

Мета та завдання дослідження. Метою даної роботи є підтвердження теоретико-методологічних положень та внесення практичних пропозицій

щодо розвитку земельних відносин в умовах формування ринку обігу земель сільськогосподарського призначення. Для досягнення поставлених цілей за період роботи вирішувалися такі завдання:

- керуючись індексною моделлю елементів моніторингу цін, сформуванати прогноз ціни на землю сільськогосподарського призначення;
- розглянути функцію держави в регулюванні ринку земель сільськогосподарського призначення для досягнення цілей сталого розвитку;
- довести необхідність запровадження в господарських відносинах таких категорій власності на землю сільськогосподарського призначення: приватна власність, що передбачає можливість використання права власності на землю сільськогосподарського призначення;
- запропонувати методи вдосконалення економічного регулювання земельних відносин в умовах формування ринку обігу земель сільськогосподарського призначення.

Об'єктом дослідження є процес регулювання та реалізації ринку земель сільськогосподарського призначення.

Предметом дослідження є комплекс економіко-правових аспектів регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Методи дослідження. Методологічною основою дипломної роботи є сукупність загальнонаукових і спеціально-пізнавальних методів. Вивчення цих процесів здійснюється з урахуванням реальних умов, термінів і рівнів соціально-економічного і політичного розвитку суспільств. За допомогою методів моделювання та прогнозування на основі знання сучасного стану та тенденцій розвитку земельного ринку України розроблено та сформовано інноваційно-технологічні підходи та соціально-економічні наслідки реформування земельної сфери.

Структура й обсяг роботи. Дипломна робота складається зі вступу, п'яти розділів, висновків та списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи становить 86 сторінок. Дипломна робота налічує 10 таблиць та 16 рисунків. Список використаних джерел налічує 52 найменування.

РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1.1. Попит та пропозиція на ринку землі

Дослідження становлення та розвитку українського ринку землі показали, що експерти сьогодні не дійшли єдиної думки щодо змісту та характеру поняття.

За дослідженнями Будзяка В. М., ринок земель сільськогосподарського призначення – це система господарсько-правових, організаційно-господарських та управлінських відносин між суб'єктами приватної, державної та громадської власності з метою передачі або продажу на певних умовах права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення [1, с. 119].

На думку Саблука П. Т. кон'юнктуру ринку необхідно розглядати як умови купівлі-продажу, оренди та застави земельних ділянок [2]. За дослідженнями Федорова М. М., ринок землі – це процес визначення її вартості та визнання землі капіталом [2, с. 9]. На думку Новаковського Л. Я. для ринку характерні економічні відносини, які створюються в процесі обороту землі [2, с. 7]. Згідно з дослідженням Добряка Д. С. у вузькому розумінні ринок землі здійснюються торговельні операції із землею [2, с. 3].

На думку Пасхавера Б. Й., термін «ринок землі» — це сукупність земельних відносин, які дозволяють реалізувати право власності землевласника для отримання ринкових вигод. Приміром, сільськогосподарські землі можуть забезпечувати її власнику ринковий ефект при використанні: 1) для товарного виробництва; 2) в оренду; 3) для продажу чи застави. Ці три види отримання ринкового результату Пасхавер Б.Й. радить досліджувати як три форми ринку землі [3, с. 49].

Узагальнено ринок землі можна визначити як сукупність правових та економічних відносин, що виникають між суб'єктами такого ринку в процесі

ринкового обігу прав власності на земельні ділянки, внаслідок яких змінюється їх власник або землекористувач в умовах конкуренції [4, с. 32].

Ринок землі - це засіб перерозподілу земельних ділянок між власниками та користувачами економічними методами на основі конкурентного попиту та пропозиції, який передбачає: купівлю - продаж, оренду, заставу тощо земельних ділянок або прав на них; визначення вартості землі та визнання її капіталом і товаром; розподіл простору між конкуруючими варіантами землекористування та суб'єктами ринку. У обмеженому розумінні «ринок землі» означає сферу специфічного обігу, рух земельних ділянок і територіальних ресурсів, у межах якого відбувається багато операцій різного характеру, формується певна ситуація попиту та пропозиції, встановлюються цінові параметри (ринкова ціна, орендна плата, заставна вартість тощо), окремі державні регулятори руху власності на землю (оподаткування землі, землеустрій, фінансово-кредитна політика, державні інвестиційні програми використання та відновлення земельних ресурсів різних форм власності, тощо) [9, С. 48].

Ринок землі – це співпраця покупців і продавців щодо купівлі-продажу землі. Пропозиція землі обмежена в кожній країні. Відповідне обмеження характеризує той факт, що крива пропозиції землі є абсолютно нееластичною, і, як наслідок, пропозиція землі не може бути збільшена навіть в умовах значного зростання цін на землю. Необхідно проаналізувати попит, який існуватиме на цьому ринку, щоб визначити ціну землі [23, с. 158].

На нашу думку, ринок земель сільськогосподарського призначення – це врегульовані законодавчими нормами суспільні відносини, що виникають між юридичними та фізичними особами з приводу володіння, користування, розпорядження, управління земельними ділянками та пов'язані з обігом, зміною власників, здійсненням заходів щодо охорони та раціонального використання сільськогосподарських угідь.

Земля як об'єкт власності дає змогу власникам одержувати фіксований дохід за рахунок земельної ренти. Власники землі, які її продають, хочуть

зберегти показник власного доходу. У результаті ціна землі перетворюється на капіталізовану ренту. При продажі земельної ділянки власник передає покупцеві право на отримання орендної плати за землю. Продавець повинен отримати такі кошти від продажу, щоб отримувати постійний дохід у вигляді відсотків у банку, який не може бути меншим за орендну плату. З іншого боку, покупець земельної ділянки погодиться на покупку тільки в тому випадку, якщо його дохід у вигляді ренти буде не нижче відсотка, якщо він поклав ці гроші в банк. Отже, ціна землі є капіталізованою рентою. Покупець купує право на отримання орендної плати за землю. В такому випадку ціну землі необхідно розглядати як дисконтовану вартість за аналогією з придбанням будь-якого товару, що приносить стабільний дохід [20, с. 186].

Купівля землі передбачає отримання доходу не на 1, 2 або 10 років, а на невизначений період часу. В результаті, при розрахунку ціни землі величина t (фактор часу) не враховується. Проте рівень цін на землю залежить від додаткових факторів, таких як попит на землю, урбанізація, інтенсифікація сільськогосподарського виробництва, інфляція, державне регулювання економіки.

Попит на землю є єдиним показником, що характеризує її ціну. Крива попиту на землю має негативний нахил і є похідною від попиту на сільськогосподарську продукцію. Попит на землю неоднорідний і охоплює два ключових компоненти: сільськогосподарський і несільськогосподарський попит.

Сільськогосподарський попит на землю є похідним від попиту на сільськогосподарську продукцію та включає попит на продукти рослинництва та тваринництва. Він враховує показник родючості ґрунту, можливість його підвищення, а також розташування земельної ділянки щодо ринків збуту виробленої продукції (рис. 1.1.) [21, с. 105].

Несільськогосподарський попит на землю демонструє постійну тенденцію до зростання і включає попит на землю для житлового будівництва, а також різні нерухомі споруди. Можна твердити, що попит на землю

реалізується під впливом темпів економічного зростання та інфляції. В умовах високої інфляції ситуація зі знеціненням грошового багатства спрямовує попит на нерухомість. У результаті земля стає гарантом зростання багатства. Несільськогосподарський попит, за усталеною практикою, не враховує рівень родючості землі. Ключовим залишається місце розташування земельних ділянок. Такий підхід особливо важливий у великих містах. У різних районах міста ціни на землю відрізняються, і зазвичай вона досягає максимуму в центрі міста [25, с. 148].

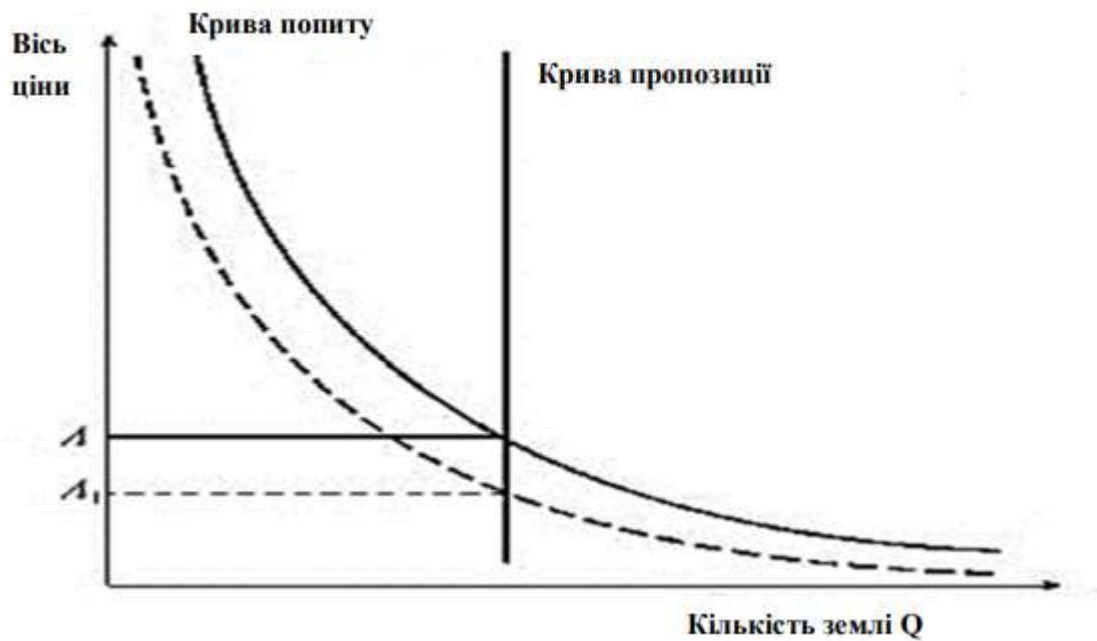


Рисунок 1.1 - Крива попиту та крива пропозиції на ринку землі

Оскільки сукупна пропозиція землі є фіксованою, варто використовувати лише ту землю, яка належить відповідній країні.

Відносини економічного характеру, які складаються у сфері сільськогосподарського виробництва, згідно з практикою, що склалася, називаються – аграрними відносинами. Специфіка відповідних співвідношень полягає в тому, що фактор «земля» тут характеризується особливим чином:

- 1) по відношенню до інших факторів виробництва земля має необмежений термін служби;
- 2) природний фактор, а не результат людської діяльності;

3) кількість землі, що знаходиться в обігу, завжди є обмеженою [21, с. 152].

Через перелічені причини аграрні відносини не можна віднести до ринкового механізму попиту і пропозиції. Насамперед розглядаються питання права власності на землю, а саме відносини власності та землекористування в контексті землеустрою.

Тому земля є особливим товаром у ринкових відносинах. Специфіка та ознаки останнього проявляються в розумінні як історичного, так і сучасного підходів. Зокрема, це простежується в законодавстві багатьох держав, де існують відносини з купівлі - продажу чи оренди такого об'єкта, як земля.

1.2. Державна політика у сфері регулювання ринку землі

Перебудова земельної сфери зачіпає інтереси громадян країни. На усіх етапах розвитку земля була економічною базою реалізації господарських механізмів і реалізації продуктивних сил. Основою аграрних реформ була земельна реформа, основна суть якої полягала в: зміні власника землі, за що її отримував той, хто вмів її ефективно обробляти та дбати про її збереження. Це підтвердження є ключовим навіть у наш час. Неврахування даного положення створить додаткові прорахунки у здійсненні земельної реформи, а саме в сутності та співставленні інтересів різних категорій суспільства щодо забезпечення чітких умов земельних відносин. Отже, необхідно грамотно підійти до вирішення цього питання, оскільки це може призвести не тільки до нівеляції інтересів тих, хто працює на землі, а й до економічних проблем розвитку територій таких регіонів чи населених пунктів. [9, с. 159].

У результаті перед незалежною Україною постало важливе завдання формування нової правової бази земельних відносин, яка б суттєво відрізнялася від соціалістичної, що існувала на засадах монопольного права державної власності на землю, а також відповідала б до тенденцій суспільного прогресу. Першим рішенням був Земельний кодекс УРСР і Постанова

Верховної Ради УРСР від 18 грудня 1990 р. Цим документом було підтверджено принцип, що всі землі України підлягають земельній реформі.

18 грудня 1990 р. було прийнято новий Земельний кодекс, який відрізнявся від двох попередніх кодексів (1922 і 1970 рр.). Було представлено три види землекористування: довічне успадковане володіння громадян; права власності на сільськогосподарські та лісогосподарські підприємства та організації; користування (постійне і тимчасове, у тому числі на правах оренди) для несільськогосподарських та інших підприємств, установ, організацій і громадян. Це призвело до того, що функції та повноваження власника, а саме володіння, користування та розпорядження землею Земельним кодексом передано народу України. Кодекс забезпечував рівноправний розвиток різних форм господарювання на землі, системи охорони та гарантій прав. Виробники сільськогосподарської продукції отримали статус незалежності, їхні права захищалися законом. Кодекс встановлював порядок виходу з колгоспу, радгоспу та надання землі для організації селянського (фермерського) господарства. Максимальний розмір наділів, що надавалися громадянам, а саме для ведення селянського (фермерського) господарства, становив до 50 га сільськогосподарських угідь і до 100 га всіх земель; для ведення особистого підсобного господарства до 2 га; для ведення садівництва до 0,12 га; садівництво до 0,15 га; дачне будівництво до 0,10 га; для сінокосіння та випасання худоби до 1 га, для будівництва та обслуговування житлового будинку в містах до 0,10 га, селах до 0,15 га, в селах до 0,25 га [5, с. 91].

Також здійснено процес передачі функцій землеустрою Радам народних депутатів із децентралізацією їх прав, щоб рішення щодо землекористування та будівництва об'єктів здійснювалося Радами базового рівня. Набув чинності перелік цінних продуктивних земель, а також земель, зайнятих охоронюваними природними та історико-культурними об'єктами, вилучення яких не допускається. Норми земельного законодавства були направлені на комплексну екологізацію землеволодіння та землекористування із

запровадженням нових категорій земель – природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення. Було створено систему використання та охорони земель. Серед цілей було також економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель за рахунок державних коштів [10, с. 168].

Внесено зміни в систему землеустрою. Як наслідок, сплата права власності на землю та землекористування у формі земельного податку та орендної плати. У січні 1992 р. земельна реформа була продовжена. Прийнятий Закон України «Про форми власності на землю» закріпив такі форми власності на землю, а саме державну, колективну та приватну. Усі форми власності стали рівноправними. Зміни та доповнення, відповідно до цього Закону, фактично перетворилися на новий Земельний кодекс. Однією з форм здійснення земельної реформи, спрямованої на перехід до ринкових відносин, стала нова редакція Земельного кодексу України від 13 березня 1992 року. Нова редакція Земельного кодексу створила передумови для прийняття нових законодавчих та нормативно-правових актів. До прикладу, Постанова Верховної Ради «Про прискорення земельної реформи та приватизації землі» [33, с. 146].

У процесі інвентаризації земель сільськогосподарського призначення створено резервний земельний фонд. В результаті цієї діяльності під створення фермерських господарств було відведено 1,3% усіх сільськогосподарських угідь країни. Проводилась робота щодо приватизації земель сільськогосподарських підприємств, а також передачі присадибних ділянок громадянам.

У процесі інвентаризації земель сільськогосподарського призначення створено резервний земельний фонд. В результаті цієї діяльності під створення фермерських господарств було відведено 1,3% усіх сільськогосподарських угідь країни. Проводилась робота щодо приватизації земель сільськогосподарських підприємств, а також передачі присадибних ділянок громадянам. Землекористування сільськогосподарських підприємств

було поділено на землю державної власності та землю, що передавалася у колективну власність. Землі державної власності поділялися на такі категорії – природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, лісового та водного фонду. У процесі цієї діяльності виникали проблеми, серед яких основною була проблема передачі у колективну власність малопродуктивних високоеродованих та інших деградованих земель, а також правильне формування списків співвласників землі [10, с. 186].

Наступними заходами реструктуризації земель став Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 р. № 666. Таким чином, за шість років (з 1994 по 2000 рр.) загальна площа земель 60,3 млн га, з них у власність недержавних сільськогосподарських підприємств передано 26,6 млн га, що становило 44,1% земельного фонду держави. Площа земель у власності та користуванні громадян зростає в 2,6 рази і досягла 7 млн га, з них 0,9 млн га належать фермерам. Реалізація чергових кроків земельної реформи в Україні здійснювалася поетапно відповідно до Указу Президента України «Про основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки» від 30 травня 2001 року № 372/ 2001 рік. Сформовано систему правових, організаційних, фінансових, науково-технічних та інших заходів, які мають забезпечити прискорення завершення земельної реформи в країні [33]. Конституція України від 28 червня 1996 року не відповідає чинному на той час Земельному кодексу та суперечила його положенням. У травні 2000 року проект Земельного кодексу було подано до Верховної Ради України для розгляду в першому читанні. 6 липня 2000 року після конструктивних переговорів і обговорень проект Кодексу було прийнято в першому читанні більшістю народних депутатів.

Земельний кодекс України після доопрацювання зауважень і пропозицій набрав чинності 25 жовтня 2001 року. Новий Земельний кодекс України став відповідати нормам європейського законодавства та правової системи в цілому. Відповідно до Указу Президента України «Про основні напрями

земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки» та на реалізацію положень нового Земельного кодексу прийнято близько 50 нормативно-правових актів, а саме таких законодавчих актів, як: «Про землеустрій», «Про особисте селянське господарство», «Про фермерське господарство», «Про охорону земель», «Про державний контроль за використанням та охороною земель», «Про оренду землі» та «Про оцінку земель» [12].

Ринок землі мав реалізовуватися на засадах соціальної справедливості, забезпечення державних, громадських і приватних інтересів, законності, ефективності, прозорості, відкритості, створення збалансованого розвитку населених пунктів та інших територій, охорони та раціонального використання земель та інших природних ресурсів.

Указ Президента України від 28.06.1999 № 765/99 «Про додаткові заходи щодо задоволення потреб громадян у земельних ділянках» був спрямований на виправлення становища, яке сформувалося на селі після розпаювання земель колективної власності без землі залишилися господарства та соціальна сфера села (вчителі, лікарі, працівники пошти та ін.), які створюють умови для успішної праці колгоспників. До 1 січня 2000 року встановлено передачу у власність та надання земельних ділянок за рахунок земель запасу та резервного фонду працівникам соціальної сфери та депортованим особам, які повернулися в Україну. Таким чином Указ регулював і інтереси кримських татар. Крім цього Указу прийнято ще один Указ від 04.12.2000 № 594/2000 «Про забезпечення економічних інтересів і соціальний захист працівників соціальної сфери села та вирішення окремих питань, що виникли в процесі земельної реформи». Цим нормативно-правовим актом встановлено положення, згідно з яким на території кожної сільської ради із земель запасу та резервного фонду для надання у користування земельних ділянок утворювалися земельні масиви розміром не менше 50 відсотків наявної площі цих земель, які надаються соціальним працівникам для одноосібного або спільного ведення особистого підсобного господарства (рис. 1.2.) [32].

Якщо проаналізувати та зробити висновки зі статей 127, 131, 142 Земельного кодексу України, то можна сказати, що поняття «договір» щодо земельних ділянок, яке використовується в цьому законі, тотожне поняттю «правочин», за яким Цивільний кодекс України від 16.01.2003 розуміє дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Види, зміст і порядок укладення правочинів щодо земельних ділянок визначені нормами глав 20, 21 та інших статей Земельного кодексу України. Визначені цим законом правочини щодо земельних ділянок мають цивільно-правовий характер. Отже, для регулювання відносин, що виникають у процесі укладення та виконання таких договорів, слід використовувати норми цивільного законодавства України. За юридичною сутністю угоди щодо земельних ділянок мають не лише цивільно-правовий, а й публічно-правовий характер, оскільки їх укладення та виконання опосередковується рішеннями органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо визначення правовий режим земельної ділянки як предмета договору, а також реєстрація прав на земельні ділянки [12, с. 208].

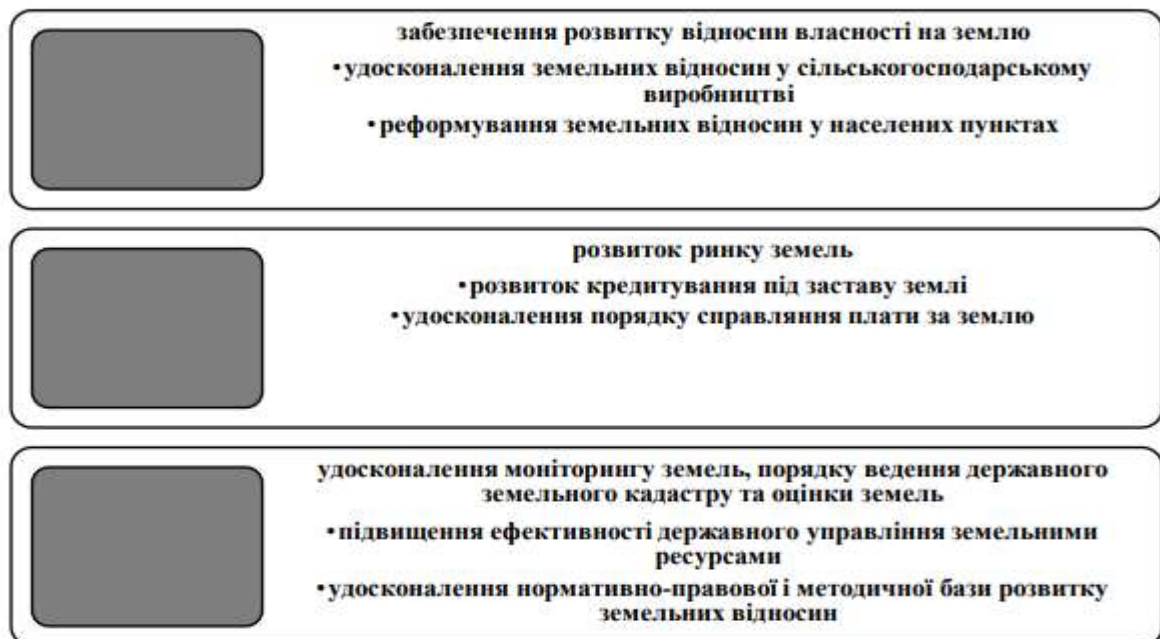


Рисунок 1.2 - Курс державної політики у сфері регулювання земельних відносин

Як наслідок, формування та організація обігу земельних ділянок має здійснюватися з урахуванням комплексного підходу до застосування норм і методів як приватноправового, так і публічно-правового спрямування. Правове забезпечення обігу земельних ділянок повинно здійснюватися таким чином, щоб норми цивільного законодавства ототожнювалися з нормами земельного законодавства як загального, так і спеціального характеру. Відповідно до п. 2 ст. 131 Земельного кодексу України укладення договорів щодо земельних ділянок, передбачених пунктом 1 цієї статті, здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог цього Кодексу. Такий підхід дає змогу класифікувати їх на певні види, а також визначити особливості форми, дійсності та змісту таких правочинів [49, с. 134-138].

Ст. 202 ЦК України правочин може бути одностороннім і багатостороннім. Відповідна класифікація правочинів є прийнятною щодо аналізу правових норм обігу земельних ділянок (рис. 1.3. та рис. 1.4.).



Рисунок 1.3 - Види односторонніх правочинів щодо земельних ділянок

Якщо розглядати ознаки землі як об'єкта права, то класифікацію правочинів щодо земельних ділянок можна охарактеризувати й іншими ознаками. За категорією земель правочини необхідно поділяти на земельні ділянки сільськогосподарського призначення та несільськогосподарського призначення. За складом суб'єкта правочини щодо земельних ділянок можуть вчинятися між фізичними особами, між фізичними та юридичними особами, між юридичними особами, між фізичними та юридичними особами та органами державної влади та місцевого самоврядування. Сьогодні організація первинного та вторинного ринків обігу землі здійснюється через договори купівлі-продажу [7, с. 102].

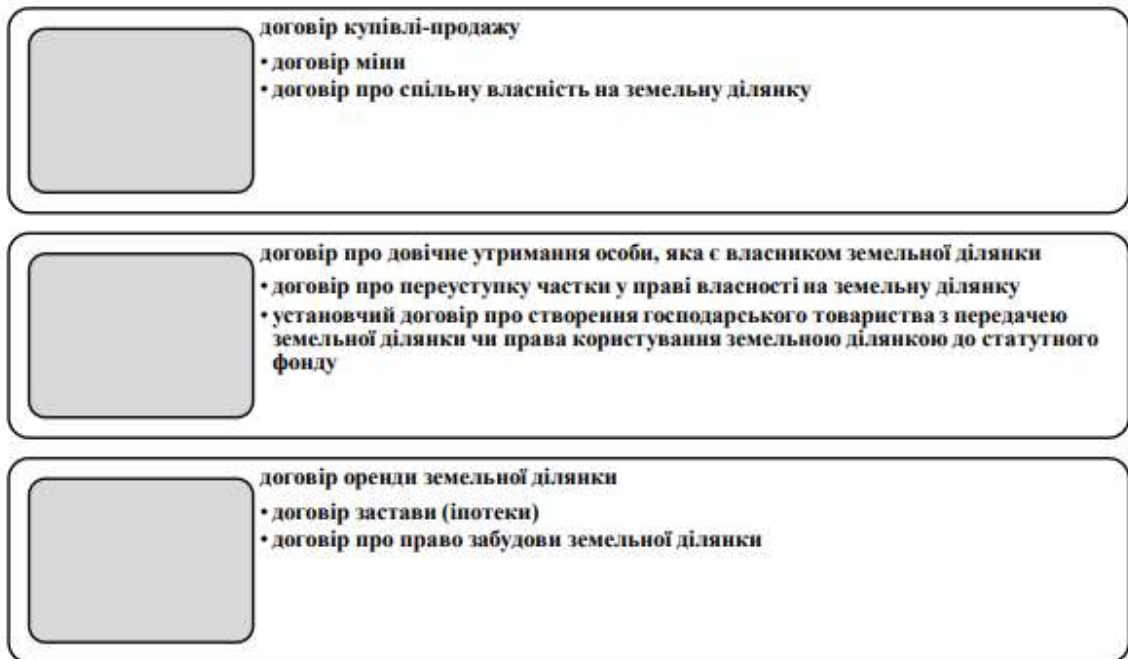


Рисунок 1.4 - Види двосторонніх правочинів

З 1 липня 2021 року в Україні запроваджено ринок землі. Набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення зможуть громадяни України, юридичні особи України, територіальні громади та держава. Банки зможуть набувати права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення лише шляхом звернення стягнення на них у заставу. Такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років з моменту набуття права власності. Право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичних осіб, створених та зареєстрованих відповідно до законодавства України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарами яких є особи, які не є громадянами України, може бути здійснено з дня та за умови до затвердження на референдумі [9, с. 105].

Загальна площа земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб, не може перевищувати 10 тис. гектарів.

Якщо громадянин володіє часткою у статутному капіталі, у спільному фонді юридичної особи або окремими частками, паями, вважається, що йому, крім належних йому земельних ділянок, належать також земельні ділянки з

загальна площа, що дорівнює площі власності юридичної особи, учасником якої вона є, помноженій на розмір частки такого громадянина, виражений у відсотках, у статутному (складеному) капіталі, пайовому фонді цієї юридичної особи.

До 1 січня 2030 року ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), не може бути нижчою за їх нормативну грошову оцінку. Розрахунки здійснюються в безготівковій формі [11, с. 152].

Не допускається набуття права власності на земельні ділянки за компенсаційними договорами у разі відсутності у набувача права власності документів, що підтверджують джерело походження коштів чи інших цінностей, за рахунок яких набувається таке право. Забороняється продаж ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності (рис. 1.5).

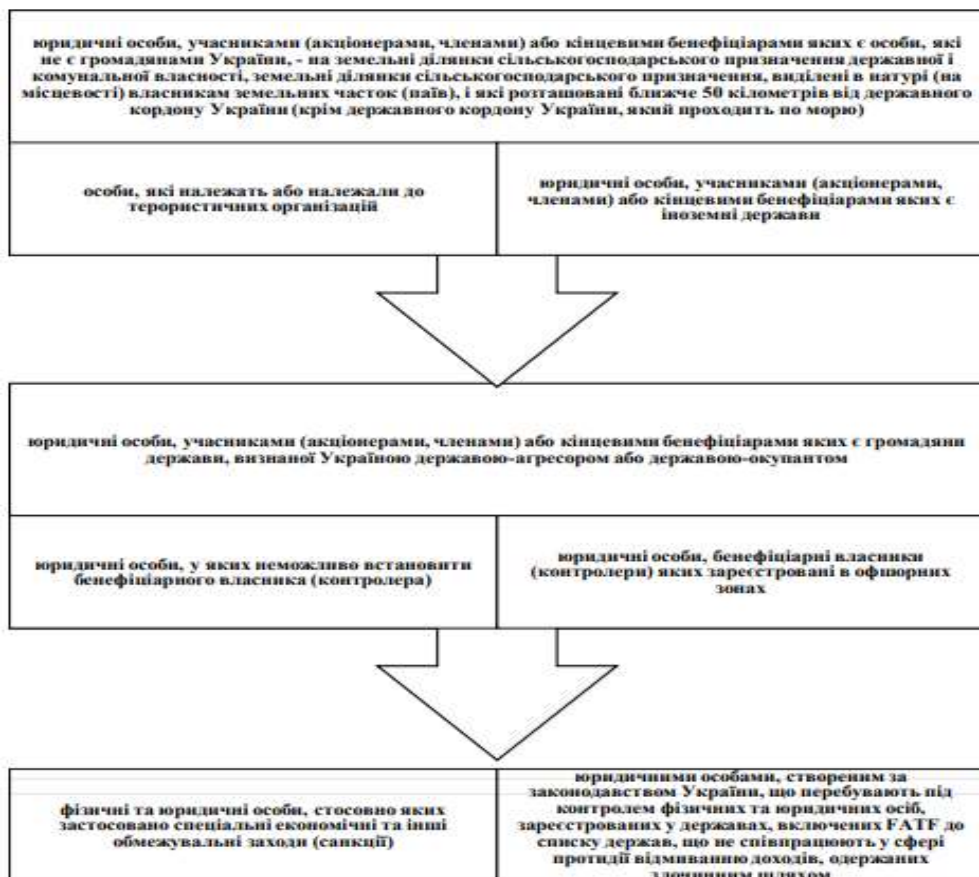


Рисунок 1.5 - Перелік заборонених учасників набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення

Отже, існує законодавча база для організації та функціонування ринку землі з певними обмеженнями та винятками, але на практиці варто ще більше звернути увагу органів влади на розробку ефективного механізму та шляхів використання земельного потенціалу в умови ринкових відносин і світового прогресу.

1.3. Зарубіжний досвід регулювання земельних відносин

Використання світової практики у вирішенні складних проблем, беручи з неї позитивні складові та уникаючи негативних, є ключовим кроком у будь-яких питаннях, у тому числі регулювання ринку землі в Україні. Як наслідок, необхідно враховувати європейську та світову практику. Це дасть змогу отримати відповіді на ті питання, які тільки починають виникати в нашій країні.

Іноземні держави регулюють земельні відносини нормами цивільного та адміністративного права або спеціальними законами, присвяченими окремим видам земельних відносин, а також законами про аграрну та земельну реформи. Основні норми земельних відносин закріплені в їх конституціях. Світовий розвиток і прогрес визначають тенденції посилення ролі держави з метою раціонального використання земельних ресурсів загалом, а також земель сільськогосподарського призначення. До основних положень державного регулювання належать: система оподаткування, кредитно-фінансовий механізм, антимонопольна політика, спеціальні цільові програми (рис. 1.6).

У зарубіжних країнах спостерігається рівень централізації та децентралізації землеустрою, повноваження щодо регулювання землекористування належать органам територіальних громад, організаційно-правові форми землекористування та форми власності на земельні ресурси є різними. Як наслідок, майже в кожній такій країні існують певні обмеження [13, с. 116].



Рисунок 1.6 - Складові публічного регулювання земельними ресурсами в іноземних державах

Досить прогресивний досвід організації німецького земельного ринку. Закон «Про структурну адаптацію сільського господарства до соціально-економічної ринкової економіки в НДР» регулює питання приватизації. Основні положення цього Закону: гарантія власності; рівні можливості для всіх форм власності в процесі конкуренції; створення засад виробництва продукції конкурентоспроможних сільськогосподарських підприємств; пільгові кредити для підтримки товаровиробників; визначення заходів щодо стимулювання експорту східнонімецької продукції; видача дотацій на закупівлю сільськогосподарської продукції. Ринок земель Німеччини виділяється рівнем правового регулювання земельних відносин щодо операцій із земельними ділянками. З метою координації діяльності підприємств та компенсації втрат майна внаслідок переобладнання земель Федеративна Республіка Німеччина продавала землю за пільговою ціною на спеціальних умовах. Введено заборону на перепродаж на 20 років. Крім того, існувала заборона на передачу у власність і суборенду. При зміні структури власників більш ніж на 25% договір купівлі-продажу підлягає розірванню. Крім того, Німеччина регулює продаж сільськогосподарських та лісогосподарських земель за ринковою ціною на відкритих конкурентних засадах відповідно до

запропонованих умов землеустрою. У Німеччині ліберальний ринок землі. Торгівля земельними ділянками між фізичними особами здійснюється без обмежень з боку держави. У випадку сільськогосподарських чи лісових земель важливо отримати дозвіл уповноважених органів. Відповідно до Закону «Про поліпшення сільськогосподарського устрою та підтримку сільськогосподарських і лісгосподарських підприємств (Закон про обіг земельних ділянок)» від 28.07.1961 р. всі землі площею понад 1 га можуть бути продані лише з дозволу місцевої влади. Дозвільна процедура формує обґрунтування для потенційного покупця та сертифікат про професійну підготовку [19, с. 85].

У процесі дослідження практичних аспектів вирішення цього питання в Австрії в країні діє дозвільний порядок відчуження земель сільськогосподарського призначення, дія якого спрямована на формування ефективного обігу земель сільськогосподарського призначення та протидію спекулятивним угодам згідно з законодавством країни. У видачі дозволу на земельну ділянку може бути відмовлено лише мотивовано та з дотриманням чинних обмежень, передбачених законом:

- концентрація земельних площ понад встановлену межу;
- зміна цільового призначення земель сільськогосподарського призначення;
- придбання земельної ділянки спекулятивного плану;
- перевищення ринкової вартості земельної ділянки;
- порушення прибуткової аграрної структури, яка була створена в процесі земельної реформи;
- дроблення земельної ділянки при переході права власності [18, с. 115].

В американському законодавстві землі переважно асоціюються із сільським господарством. Земля, як природний фактор, відрізняється від матеріальних об'єктів власності цивільним напрямом. У США основні параметри землі є юридичною категорією, відмінною від цивільного права. Об'єктом земельного законодавства США є переважно фермерська діяльність

з використання землі. Стаття 101(17)11 Консолідованого (уніфікованого) Торгового кодексу США (Uniform Commercial Code, U.C.C.) характеризує той факт, що фермер – це особа, яка постійно здійснює фермерську діяльність, тобто «працює на фермі, обробіток землі, робота або вирощування сільськогосподарських культур, птиці чи продуктів тваринництва в переробленому вигляді» [19, с. 94].

Сільськогосподарське землекористування на практиці здійснюється в рамках законодавчої гілки влади, інкорпорацію якої віднесено до окремого розділу 7 «Сільське господарство» систематизованого збірника законів США (The Code of Laws of the United States of Америка), а також у зведенні федеральних правил і постанов Міністерства сільського господарства США.

Сільськогосподарські землі в США підлягають купівлі-продажу. Ринок землі в США вільний, продавати землю сільськогосподарського призначення можна без обмежень кому завгодно. Однак є обмеження щодо використання. Змінювати цільове призначення земельної ділянки чи будувати великі підприємства поблизу населених пунктів не можна [11, с. 125].

Покупець повинен надати документи, що підтверджують його фінансову, технічну та професійну компетентність вести фермерське господарство, обробляти землю, підтримувати родючість ґрунту до отримання дозволу на купівлю сільськогосподарської землі у власність у Данії. Перед укладенням договору купівлі-продажу земельної ділянки потенційний покупець повинен пред'явити наявність відповідної сільськогосподарської освіти та письмове зобов'язання працювати на придбаній земельній ділянці не менше восьми років. Відповідно до законодавства Данії, фермер повинен «належним чином вести сільськогосподарське виробництво», інакше він буде позбавлений права на земельну ділянку. Після набуття права власності на землю сільськогосподарського призначення фермер повинен проживати за місцем свого територіального розташування [42, с. 78].

У Великій Британії земля належить королівській родині, тобто державі, але права на володіння землею продаються вільно. Процедура зміни цільового

призначення земельної ділянки досить складна. Купівля землі не означає, що власник буде нею користуватися весь час: за певних умов її можна викупити у нього примусово (якщо потрібна дорога чи знайдені поклади корисних копалин тощо). Реалізація гарантій землеволодіння, контроль орендної плати та умови компенсації регулюються Законом про володіння сільськогосподарськими землями, який був прийнятий у 1990 р. У процесі аграрних відносин у Великій Британії залучені такі категорії, як фермери, землевласники та наймані працівники. Британська ферма – це сімейний бізнес. Фермери створюють кооперативи [17, с. 108].

В Італії можливе державне регулювання земельних відносин щодо розмірів земельних ділянок, порядку використання земель сільськогосподарського призначення, їх поліпшення та перетворення, а також організації допомоги дрібним і середнім землевласникам. В Італії протягом 30 років заборонено продавати земельні ділянки, отримані за реформи. Ключовим напрямком земельної реформи в Італії було підвищення продуктивності використання земельних ділянок із зосередженням її в руках тих, хто займається її обробіткою, і розвиток ринку землі. В результаті державного регулювання селяни отримали можливість купувати землю за ціною, нижчою від ринкової, а також розплачуватися за цю землю за рахунок банківських кредитів, які надавалися на 30 років. Кредитна ставка була на рівні 3,5 % річних [19, с. 118].

Держава розвиває ринковий обіг землі шляхом комплексних процесів економічної та законодавчої підтримки громадян, які мають намір купувати та орендувати землю в Польщі. Особливий порядок обігу земель сільськогосподарського призначення закріплено в Законі від 19.10.1991 р. «Про розпорядження державними землями сільськогосподарського призначення», а також Законі «Про формування сільськогосподарського устрою» від 11.04.2003 р., які встановили можливість державного втручання в обіг цивільних прав, а саме реалізація переважного права купівлі землі.

Відповідно до Закону від 19 жовтня 1991 року було створено Агентство сільськогосподарської нерухомості, напрямками роботи якого були: формування та розвиток територіальної структури сімейних фермерських господарств; організація державних сільськогосподарських угідь і поширення організації особистих селянських господарств на державних землях. Агентство сільськогосподарської нерухомості використовує такі форми управління майновими правами, як оренда та оренда, продаж, обмін нерухомості, передача в управління. Земельні ділянки передаються в оренду без будь-яких обмежень.

Агентство має можливість продавати землі сільськогосподарського призначення за умови, що в результаті продажу загальна площа земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у власності покупця, не перевищуватиме 500 га. Агентство також може обміняти земельні ділянки за умови, що після обміну відбудеться закриття фермерського господарства, що належить фермеру, щонайменше на 5 років, розташоване у воєводстві із середньою площею господарства менше 5 га, але буде створено господарство в іншому воєводстві та змінено місцезнаходження постійного місця проживання селянина; за бажанням фермера, якщо такий обмін перешкоджає зменшенню площі земель сільськогосподарського призначення внаслідок її часткового вилучення для суспільних потреб відповідно до законодавства про управління нерухомим майном. Як наслідок, польське законодавство має дієві механізми в рамках економічних інструментів регулювання земельних відносин, що покращить і збільшить ринок землі [48, с. 114].

Найбільш специфічною щодо впливу держави на ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення є Норвегія. Державний контроль і регулювання ринку землі — це охорона земель сільськогосподарського призначення та організація умов раціонального використання. Повноваження щодо видачі дозволів на операції із землею надано Міністерству сільського господарства. Основною причиною відмови у видачі ліцензії може бути її відчуження з метою спекуляції або концентрація великої кількості землі в

руках одного покупця. Дозвіл на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення надається лише особам, які підтвердили свою професійну кваліфікацію у галузі сільського господарства, згодні проживати на відповідній території та вести господарство власними силами. Норвегія, на відміну від інших країн західноєвропейського регіону, проводить найскладнішу політику державного контролю земельних ресурсів. Ключовою причиною є те, що в ньому лише 3% усіх земельних площ придатні для сільськогосподарського виробництва [48, с. 120].

В Ізраїлі сфера земельних ресурсів регулюється Основним законом «Про землеволодіння». Приватні фермери обробляють свою землю, незважаючи на те, що земля в Ізраїлі знаходиться у власності та під контролем держави. Як правило, фермери орендують її у держави, але розмір орендної плати символічний і одноразовий. Термін оренди – 49 або 99 років. Фермер не має права продавати цю землю, здавати в оренду чи ділити її на ділянки при спадкуванні.

Іноземці не мають обмежень на купівлю землі в Естонії. Покупець має першочергове право на придбання земельної ділянки, на якій знаходиться його власне нерухоме майно. Громадяни ЄС, Норвегії, Ісландії та Ліхтенштейну мають можливість придбати земельну ділянку площею до 24,7 акрів за умови отримання дозволу місцевого губернатора округу. Можлива покупка землі за участю іноземної корпорації, але компанія, яка планує придбати велику площу лісу, повинна бути зареєстрована в Естонському комерційному реєстрі і працювати в сфері сільськогосподарського виробництва не менше трьох років [11, ст. 118].

Отже, законодавство зарубіжних країн, що регулює обіг земельного ринку, має перелік важливих відмінностей порівняно із законодавством України. У світі поширені інститути неподільності земель сільськогосподарського призначення, запобігання їх надмірній експлуатації, принципи набуття права власності на землю за віком володіння чи користування ними. Гарантії та захист права приватної власності на землю

реалізуються завдяки встановленню порядку її відчуження. Законодавство цих країн надає ключового значення участі держави у здійсненні земельної реформи.

Тому необхідно враховувати європейську та світову практику правового регулювання ринку землі, оскільки в нашій державі сьогодні існує недостатня кількість правових норм обігу земель, недосконалість правової системи, яка регулює ці відносини, що є фактором, що стримує розвиток ринку землі в цілому. Досвід економічно розвинених країн підтверджує, що вільний ринок не означає нерегульований ринок.

РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

2.1. Діяльність агрохолдингів у сільському господарстві

На нинішньому етапі виробництво сільськогосподарської продукції в Україні майже рівною мірою забезпечують дві системи – сільськогосподарські підприємства різних організаційно-правових форм і господарства населення. У 2018 році 58,9% сільськогосподарської продукції вироблено в сільськогосподарських підприємствах, 41,1% – у господарствах населення. При цьому, якщо більша частка продукції рослинництва припадала на сільськогосподарські підприємства (62,9%), то більшість продукції тваринництва (52,4%) – на господарства населення. Тепер слід підкреслити, що повноцінну структуру виробництва утворюють дві системи тільки разом. Так, у сільськогосподарських підприємствах переважало виробництво зернових і зернобобових культур, соняшнику, цукрових буряків, м'яса, яєць, а у селян — картоплі, овочів, плодів і ягід, молока, вовни, меду [35, с. 46]. Виробництво трудомісткої продукції більшою мірою зосереджено в домашніх господарствах, розвиток якої є вирішенням такої важливої проблеми, як забезпечення зайнятості. Необхідно також враховувати, що за останній період темпи зростання виробництва валової продукції в сільськогосподарських підприємствах (особливо в фермерських господарствах) вищі, ніж у господарствах населення.

Протягом 2005-2018 рр. виробництво валової продукції в сільськогосподарських підприємствах зросло на 106,4% (у фермерських господарствах – на 207,4%), а в селянських – лише на 4,1%, при цьому в останніх відбулося скорочення виробництва продукції тваринництва на 22,6% [35-37]. Така структура і динаміка виробництва свідчать про те, що найкращі перспективи розвитку мають сільськогосподарські підприємства і, в першу чергу, фермерські господарства. При певному скороченні площі земель, які

використовуються сільськогосподарськими підприємствами (рис. 2.1), останніми роками в Україні високими темпами здійснюється концентрація сільськогосподарських угідь великими землекористувачами на засадах оренди (табл. 2.1).

У 2005 році в Україні було 41 підприємство з площею сільськогосподарських угідь понад 10 тис. га, а у 2018 році таких підприємств було вже 180, тобто в 4,4 раза більше [36, с. 52].



Рисунок 2.1 - Динаміка продукції сільськогосподарського господарства України за категоріями господарств, %

Вагома частина цих підприємств входить до агрохолдингів. На жаль, єдиної офіційної статистики діяльності агрохолдингів в Україні немає. Досить системні статистичні та аналітичні дослідження розвитку агрохолдингів в Україні проводить національний аграрний портал Latifundist.com. За його даними, за останні п'ять років найбільші площі були в користуванні таких агрохолдингів, як UkrLandFarming (570 тис. га), «Кернел» (560 тис. га), «Агропросперіс» (430 тис. га), «Миронівський хлібопродукт» (430 тис. га) та «Астарта» (250 тис. га) (табл. 2.1).

Збільшення земельного банку найбільш значущих агрохолдингів відбувається як на основі злиття та поглинання між самими агрохолдингами, так і шляхом додаткової оренди земель сільськогосподарського призначення. Так, протягом 2010 - 2012 років власник найбільшого агрохолдингу UkrLandFarming О. Бахматюк придбав п'ять незалежних агрохолдингів, а згодом збільшив земельний банк своєї компанії на 120 тис. га, придбавши українські активи російського агрохолдингу Валінон, а також як шляхом купівлі малих сільськогосподарських підприємств.

Таблиця 2.1 - Динаміка земельного банку 10 найбільших агрохолдингів України, тис. га

№	Назва агрохолдингу	2014	2015	2016	2017	2018
1.	UkrLandFarming	670	654	605	605	570
2.	«Кернел»	405	430	430	603	560
3.	«Агропросперіс»	400	390	385	430	430
4.	«Миронівський хлібопродукт»	320	360	385	430	430
5.	«Астарта»	245	245	250	250	250
6.	«Мрія»	320	180	185	180	165
7.	«Індустріальна молочна компанія»	137	137	137	137	130
8.	AgroGeneration & Harmelia	120	120	120	120	120
9.	«Укрпромінвест-Агро»	96	122	122	122	117
10.	«Агротон»	151	108	151	151	110

Аграрний портал Latifundist.com. також складає рейтинг «100 найкращих латифундистів України», який містить інформацію про агрокомпанії з площею сільськогосподарських угідь понад 10 тис. га. На кінець 2018 року таких агрокомпаній було 116, а їхній земельний банк становив 6,5 млн га. Так, за даними аграрного порталу Latifundist.com., 10 найбільших агрохолдингів мають у своєму земельному банку 14,7% площі земель, що перебувають у землекористуванні всіх агропідприємств, а 116 агрохолдингів – 31,1%. Лише 14 агрохолдингів із площею

сільськогосподарських угідь понад 100 тис. га. зосереджено 3,3 млн га землі, тобто половина земельного банку 116 найбільших агрокомпаній.

Непомірна концентрація земельних ресурсів агрохолдингами створює певні ризики для формування справжньої комплексності аграрного сектору економіки. Концентрація земельних ресурсів в обробітку небагатьох великих товаровиробників створює загрози у виробничому та соціальному площинах. Для сільськогосподарського виробництва землекористування на значних площах призводить до низки негативних наслідків, які підривають основи його ефективного господарювання.

По-перше, це послаблення конкуренції в аграрному секторі, який є рушійною силою економічного прогресу. Концентрація земельних ресурсів у великих товаровиробників знижує використання землі малими та середніми підприємствами. Науковці ННЦ «Інститут аграрної економіки» визначили залежність рентабельності сільськогосподарських культур від розміру їх посіву.

Так, для Північного та Центрального Степу рентабельне зернове господарство починається з площі зернових 1,5-2,9 тис. га та посівної площі 2,9-5,8 тис. га, а найбільший ефект досягається при площі зернових 3,1-6,1 тис. га та площі посіву 6,0-10,0 тис. га [46, с. 89]. Отож, недостатня площа сільськогосподарських угідь зумовлює виробництво малорентабельної та збиткової продукції, результатом чого є зниження рентабельності підприємства, що унеможливорює нормальне відтворення його ресурсного потенціалу та призводить до не конкурентоспроможності подібного підприємства.

По-друге, це недодержання сівозміни, наслідком чого є погіршення родючості сільськогосподарських угідь. Для агрохолдингів стало характерним недотримання сівозмін. Ці формування спеціалізуються на вирощуванні експортоорієнтованих культур, зокрема соняшнику та кукурудзи, які найбільшою мірою знижують родючість ґрунтів, що за умов дотримання

сівозміни та недостатнього внесення мінеральних та органічних добрив призводить до негативних еколого-економічних наслідків.

По-третє, більшість агрохолдингів надають пріоритет розвитку рослинництва. За даними аграрного порталу Latifundist.com., 97% агрохолдингів спеціалізуються на вирощуванні зернових культур, і тільки 53% з них займаються ще й тваринництвом. Сільськогосподарські підприємства, які не мають підгалузі тваринництва, не мають змоги повною мірою відновити родючість землі через відсутність органічних добрив. Крім того, за відсутності тваринництва неможливо раціонально забезпечити зайнятість робочої сили протягом календарного року.

Основними негативними підсумками діяльності агрохолдингів у соціальному контексті для сільської місцевості є низька зайнятість сільського населення та відсутність податкових платежів до місцевих бюджетів. Агрохолдинги здебільш спеціалізуються на малотрудомістких галузях сільського господарства. Наводяться приклади агрохолдингів, у яких земельність робочих місць у 4,2 рази нижча від середньої по Україні [19, с. 95]. Це означає, що рівень безробіття значно вищий у сільській місцевості, де ведуться агрохолдинги. Якщо аграрний портал Latifundist.com. складає рейтинг аграрних компаній за розміром земельного банку, журнал Forbes склав рейтинг за рентабельністю їх землекористування. Обґрунтуванням такого підходу є те, що земля не є власним активом агрохолдингів, вони лише орендують її. Відповідно, місце підприємства має визначатися тим, наскільки ефективно воно використовує основний ресурс – сільськогосподарську землю. Дослідження проведено за результатами діяльності агрокомпаній із земельним банком 40 тис. га у маркетинговому періоді 2014/15 рр. Ефективність землекористування вимірювалася показником EBITDA, отриманим від агропідрозділу агрофірми на 1 га обробленої землі (табл. 2.2).

Наведені дані свідчать про те, що максимальну ефективність використання земель сільськогосподарського призначення (від 600 до 800 дол. США EBITDA на 1 га) забезпечили компанії із земельним банком не більше

100 тис. га. Це означає, що за наявності в обробітку від 40 до 80 тис. га землі головним фактором ефективного землекористування є не площа, а впроваджені технології вирощування сільськогосподарських культур.

Таблиця 2.2 - 20 найефективніших агрохолдингів України

№	Назва агрохолдингу	ЕВТДА, дол.США на 1 га	Розмір земельного банку, га	Площа землі в обробці, га	Спеціалізація
1.	«Сварог Вест Груп»	700	80000	80000	Зернові культури, соя
2.	Grain Alliance	560	50000	45000	Зернові та олійні культури
3.	«Агроспецсервіс»	520	41000	40415	Зернові культури
4.	«Чиста криниця»	500	50000	50000	Кукурудза, соняшник
5.	«Індустріальна молочна компанія» (ІМК)	420	136700	136700	Кукурудза, пшениця, соя, картопля
6.	«Вінницька аграрно-промислова група»	347	43053	42848	Кукурудза, ячмінь, соняшник, соя
7.	Trigon Agri	336	49000	49000	Пшениця, рапс, кукурудза, соняшник
8.	UkrLand Farming	311	653000	653000	Зернові культури, рапс, кукурудза, соняшник, соя
9.	«Агрейн»	300	130000	130000	Зернові культури, соняшник, соя
10.	«Росток-Холдинг»	297	60000	47000	Пшениця, кукурудза, соняшник, соя
11.	AgroGeneration & Harmelia	244	120000	103000	Пшениця, соняшник
12.	«Укрпромінвест-Агро»	237	122000	122000	Цукровий буряк, кукурудза, ячмінь,
13.	«Агропросперіс»	231,5	430000	410000	Кукурудза, ріпак, соя, пшениця, соняшник
14.	«Миронівський хлібопродукт»	231	380000	360000	Зернові культури, озимий ріпак
15.	«Нібулон»	225	82300	81500	Кукурудза, пшениця
16.	KSG Agro	200	94000	30000	Зернові та олійні культури
17.	«АПК-Інвест»	190	41000	38000	Зернові культури
18.	«Українські аграрні інвестиції»	179	234000	175000	Пшениця, соняшник, кукурудза
19.	«Агро Інвест Україна»	156	30000	26700	Кукурудза, соняшник, соя, пшениця
20.	«Астарта»	124	245000	235000	Зернові, олійні та технічні культури

Аграрні компанії досягають високої рентабельності завдяки застосуванню елементів точного землеробства, які дозволяють знизити собівартість продукції до 50% порівняно з традиційними технологіями.

Різниця в рівнях ефективності землекористування агрокомпаній в основному залежить від того, наскільки комплексно реалізовані компоненти точного землеробства та яка частина оброблюваних земель охоплена цими технологіями. Досвід агрофірми «Дружба-Нова», яка ще до поглинання її агрохолдингом «Кернел» у 2013 році найбільш повно впроваджувала елементи точного землеробства на всіх посівних площах, показав, що можна отримати 800-900 доларів США в середньому з 1 га [25].

З 1 липня 2021 року в Україні скасовано мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення.

Земельна реформа запроваджена Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо передачі земель сільськогосподарського призначення». [29] Також 6 липня 2021 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними на електронних торгах», яким передбачено проведення проведення земельних торгів у формі електронного аукціону.

Закон запроваджує поетапне скасування чинної заборони на відчуження земель сільськогосподарського призначення у приватну власність із низкою обмежень, які в основному зводяться до обмеження їх придбання окремими суб'єктами, а також обмеження концентрації земель на певній території в «одні руки». [29]

Так, Закон передбачає такі основні умови виникнення обігу права власності на землі сільськогосподарського призначення:

- у період з 1 липня по 1 січня 2024 року - між громадянами України, державою, територіальними громадами;
- з 1 січня 2024 року - за участю юридичних осіб, створених відповідно до законодавства України з певними обмеженнями;

- після ухвалення рішення на референдумі - за участю іноземних юридичних осіб та громадян (рис. 2.2.) [6]



Рисунок 2.2 - Кількість земельних операцій по Україні

Водночас залишається в силі заборона на відчуження державного та комунального майна. Виняток становитимуть землі селянських (фермерських) господарств державної та комунальної власності, які належать громадянам на праві постійного користування, довічного успадкованого володіння. Такі особи мають право викупити їх з розстрочкою платежу до 10 років (табл. 2.3).

Станом на 5 листопада в рамках ринку землі укладено 40 510 угод – лідерами за кількістю угод є Харківська та Київська області.

Заяви про доступ до Державного земельного кадастру подали 5252 нотаріуси [6].

На період відчуження земель сільськогосподарського призначення приватної власності буде дозволено фактично між громадянами України з розрахунку не більше 100 гектарів в «одні руки». Об'єднання земель сільськогосподарського призначення за громадянином України у розмірі 10 тис. га передбачається лише з 1 січня 2024 року.

Подібні умови чинного мораторію стосуватимуться і юридичних осіб. Водночас придбання юридичними особами дозволених видів земель сільськогосподарського призначення (наприклад, землі садівництва, землі сільськогосподарського призначення) буде можливим за умови дотримання вимог щодо корпоративної структури таких осіб, їх кінцевих бенефіціарних власників, що дозволить обговорюватимуться далі.

За даними Міністерства аграрної політики та продовольства України, за тижневими трендами на 22 листопада 2021 року площа операцій з купівлі-

продажу становила 60925 га, середній розмір відчужуваної земельної ділянки – 46,75 га, а максимальний розмір проданого паю становив 3,62 га (рис.2.3).

Таблиця 2.3 - Відчужених земельних ділянок сільськогосподарського призначення

Область України	Кількість, шт.	Площа, га	Вартість, грн
Вінницька	2 953	5 572,9057	52 531 625,36
Волинська	1 569	2 248,6250	34 825 301,13
Дніпропетровська	1 982	8 633,7013	81 812 005,71
Донецька	597	2 382,4098	42 796 748,54
Житомирська	1 582	2 505,2002	24 061 018,69
Закарпатська	660	1 085,4370	6 260 865,76
Запорізька область	911	3 579,9144	48 035 055,65
Івано-Франківська	1 039	400,3899	16 931 604,45
Київська область	3 178	4 216,5949	427 326 577,29
Кіровоградська	2 511	12 466,2281	64 297 411,22
Луганська область	443	2 234,6565	19 502 559,04
Львівська область	1 214	975,9008	93 209 846,07
Миколаївська	1 118	4 331,7137	52 461 311,64
Одеська область	614	1 356,3547	38 362 503,92
Полтавська	3 115	8 709,7146	142 154 825,02
Рівненська	839	636,8825	18 161 822,33
Сумська	2 908	4 734,8918	72 047 331,55
Тернопільська	1 129	1 450,2837	18 987 272,10
Харківська	3 523	13 174,8088	258 248 650,48
Херсонська	1 711	7 527,0301	75 941 003,75
Хмельницька	3 037	5 198,8195	117 929 240,89
Черкаська область	1 355	2 499,5292	40 376 994,76
Чернівецька	680	431,9363	11 518 046,68
Чернігівська	1 842	4 036,0946	41 755 154,70
Всього	40 510	100 390,0231	1 799 534 776,73

З 1 січня 2024 року юридичні особи, створені відповідно до законодавства України, матимуть право набувати у власність усі види земель сільськогосподарського призначення в межах 10 тис. га. Обмеження щодо консолідації також враховуватимуть загальну кількість земель сільськогосподарського призначення, які перебувають у власності кінцевих бенефіціарних власників такої юридичної особи [14].

Організаційна структура юридичних осіб, які набувають землі сільськогосподарського призначення, має бути прозорою, не містити «проміжних ланок» та включати лише громадян України та/або держави та/або територіальної громади.

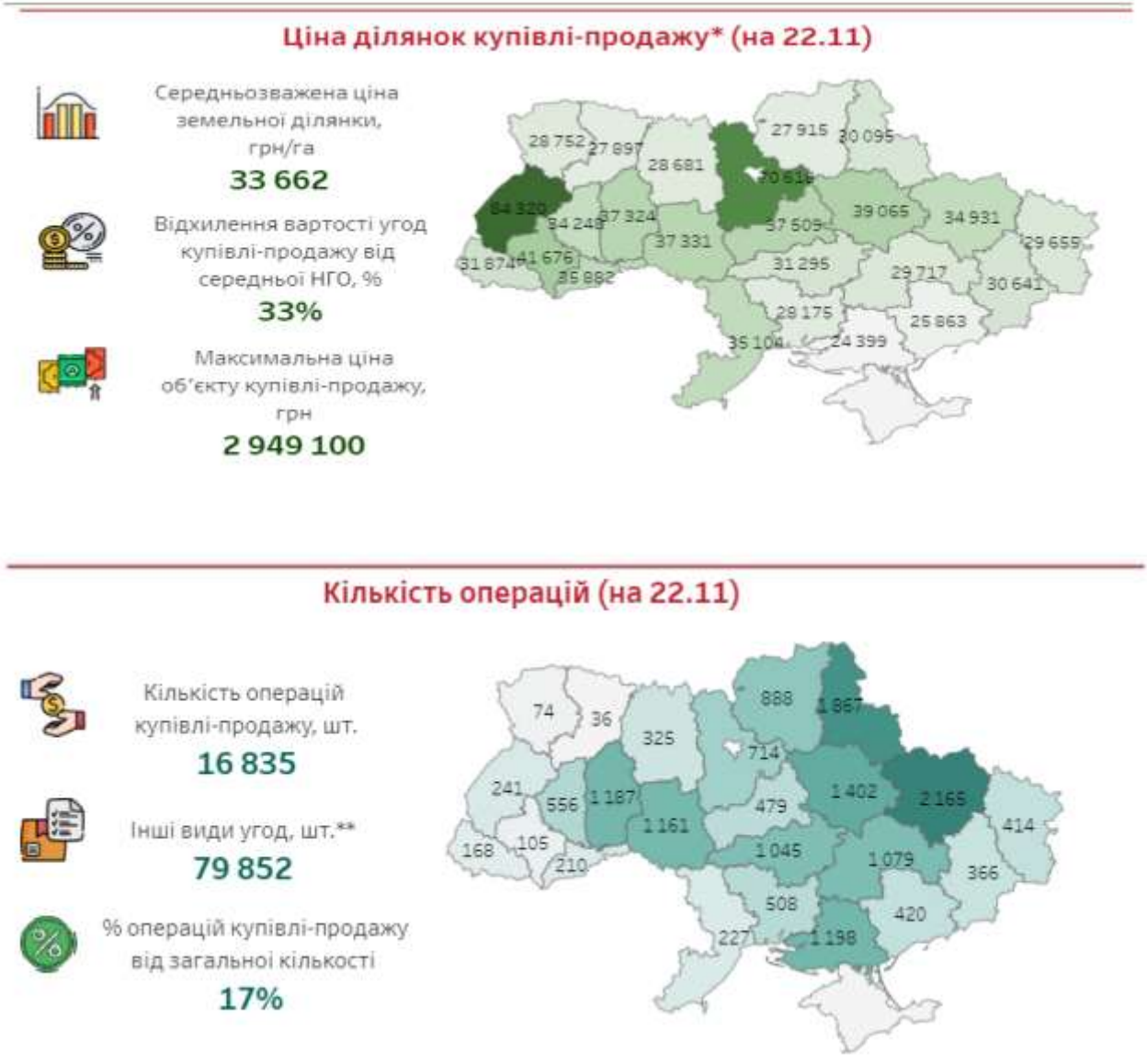


Рисунок 2.3 - Тижнева динаміка земельних операцій 2021 рік

Юридичним особам (незалежно від резидентства) прямо забороняється набувати корпоративних прав юридичних осіб-власників земель сільськогосподарського призначення. Ця норма може бути скасована за результатами референдуму, що дасть змогу більш успішно структурувати агробізнес відповідно до власних потреб.

2.2. Стан орендних відносин у сільському господарстві

До скасування у липні 2021 року мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення оренда була основною формою залучення землі до ринкових відносин. Станом на 2020 рік на умовах оренди введено в обробіток 5 млн паїв, що склало 17 млн га. землі сільськогосподарського призначення. Стан відносин оренди є одним із факторів, що визначають повноцінну реалізацію відносин власності на землю. Важливість орендних відносин полягає ще й у тому, що від їх характеру суттєво залежить рівень ефективності сільськогосподарського виробництва.

З метою запобігання корупції та недопущення зловживань у сфері земельних відносин, пов'язаних з передачею землі, ДГК відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 21.06.2017 № 688 з 01.10.2017р. по 15 квітня 2019 року реалізовано пілотний проект із впровадження електронних земельних торгів.

Суттєвим зрушенням у земельній сфері стало запровадження земельних торгів (аукціонів). Наразі для них розроблено механізм продажу прав оренди на землю державної власності. Так, у 2019 році кількість продажів прав оренди земель сільськогосподарського призначення державної власності склала 2068 одиниць загальною площею 47,3 тис. га. Загалом на аукціон було виставлено 3192 лоти загальною площею 73 тис. га, але по 7,4% лотів результати аукціону скасовано через несплату коштів або відмову в укладенні договору оренди, ще 29% лотів аукціону, скасованих організатором або визнаних такими, що не відбулися. Загалом за 9 місяців 2019 року на електронних торгах реалізовано право оренди 2438 земельних ділянок (рис. 2.4).

Середній розмір земельної ділянки, на яку продано право оренди на земельних торгах, становить 23 га (від 11,6 га в Черкаській обл. до 82,1 га в Житомирській обл.). Розмір орендної плати у 2019 році становив 3900 грн/га. Водночас річна орендна плата за результатами земельних торгів у середньому

по Україні досягла 25,4% від нормативної грошової оцінки (НГО) при стартовій позначці 8,5%.

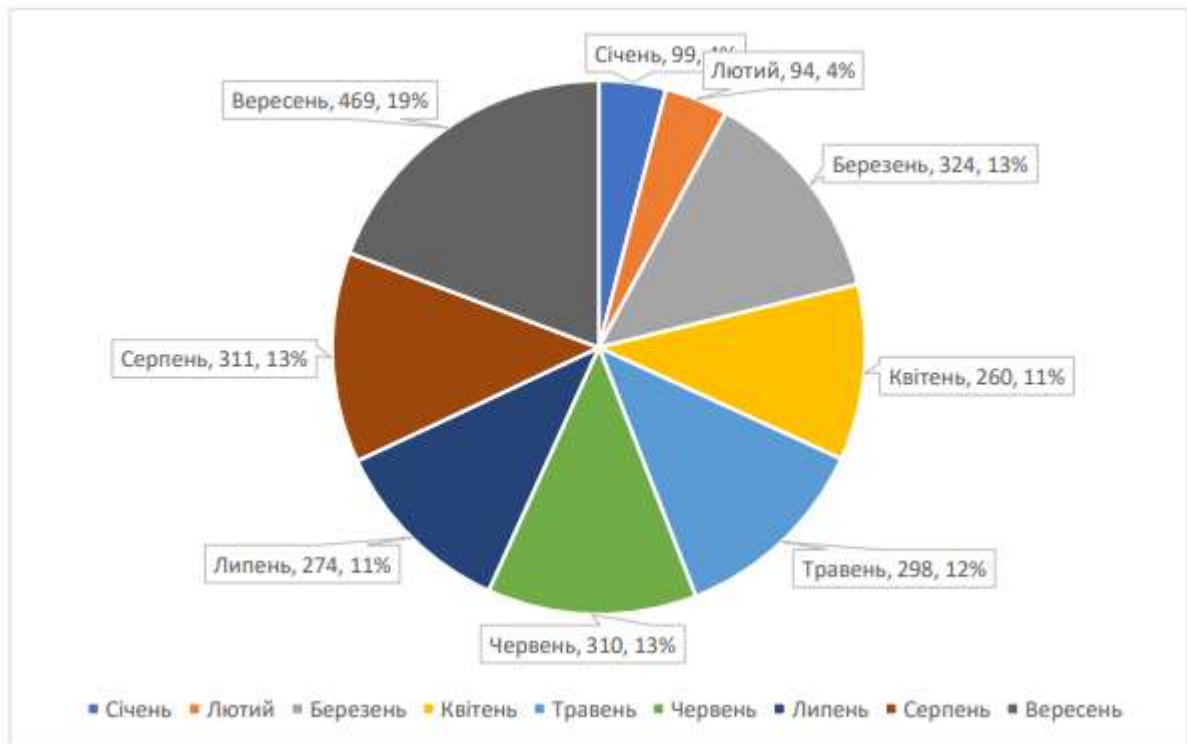


Рисунок 2.4 - Електронні торги права оренди земель сільськогосподарського призначення за 9 місяців 2019 року

За даними Інституту аграрної економіки, станом на 1 жовтня 2020 року найвища середня орендна плата в Україні була в Черкаській обл. (5403 грн/га), Вінницькій обл. (5023 грн/га), Полтавській обл. (4494 грн/га). Водночас електронні аукціони з оренди земель сільськогосподарського призначення змінили лідерів – найбільшими за середньою орендною платою стали Полтавська обл., Кропивницька обл. та Вінницька обл. із середнім значенням 7475, 7253 та 6908 грн/га відповідно (табл. 2.4).

За даними Інституту аграрної економіки, в середині 2021 року середня річна орендна плата за землю сільськогосподарського призначення в Україні для земель державної власності сягала 120 євро/га, приватної – 100-105 євро/га. Водночас вона перевищила плату за орендовану землю у Словаччині (51 євро/га), Латвії (58 євро/га), Естонії (59 євро/га), Хорватії (68 євро/га), Литві (98 євро/га) та Чехії (105 євро/га), а також наближається до рівня

відповідного показника в Словенії (135 євро/га), Іспанії (149 євро/га), Угорщині (161 євро/га) та Швеції (161 євро/га) (рис. 2.5).

Таблиця 2.4 - Орендна плата в Україні станом на 1.10.2020 року

Оренда	Орендна плата, середнє значення грн/га	Орендна плата на електронних аукціонах, середнє значення грн/га
Вінницька	5021	6907
Волинська	1350	1574
Дніпропетровська	3551	3135
Донецька	1904	2009
Житомирська	2047	4028
Закарпатська	2000	1310
Запорізька	2702	2390
Івано-Франківська	2300	3637
Київська	4062	3526
Кропивницька	4055	7252
Луганська	1850	3223
Львівська	2953	3934
Миколаївська	3732	3453
Одеська	2841	5881
Полтавська	4493	7474
Рівненська	2273	1402
Сумська	2735	3125
Тернопільська	3188	3490
Харківська	3010	3085
Херсонська	2045	2007
Хмельницька	4079	4045
Черкаська	5401	5685
Чернівецька	2950	3752
Чернігівська	2280	4697

За результатами досліджень науковців Інституту аграрної економіки, в окремих областях України: Хмельницькій (279 євро/га), Вінницькій (256 євро/га) та Полтавській (238 євро/га), – на державних землях, а також у Черкасах (251 євро/га) щодо приватних земель, - орендна плата за сільськогосподарські землі вже перевищила рівень Франції (216 євро/га), Люксембургу (245 євро/га) і підходить до показників Австрії (289 євро/га) та Ірландії (296 євро/га) [80].

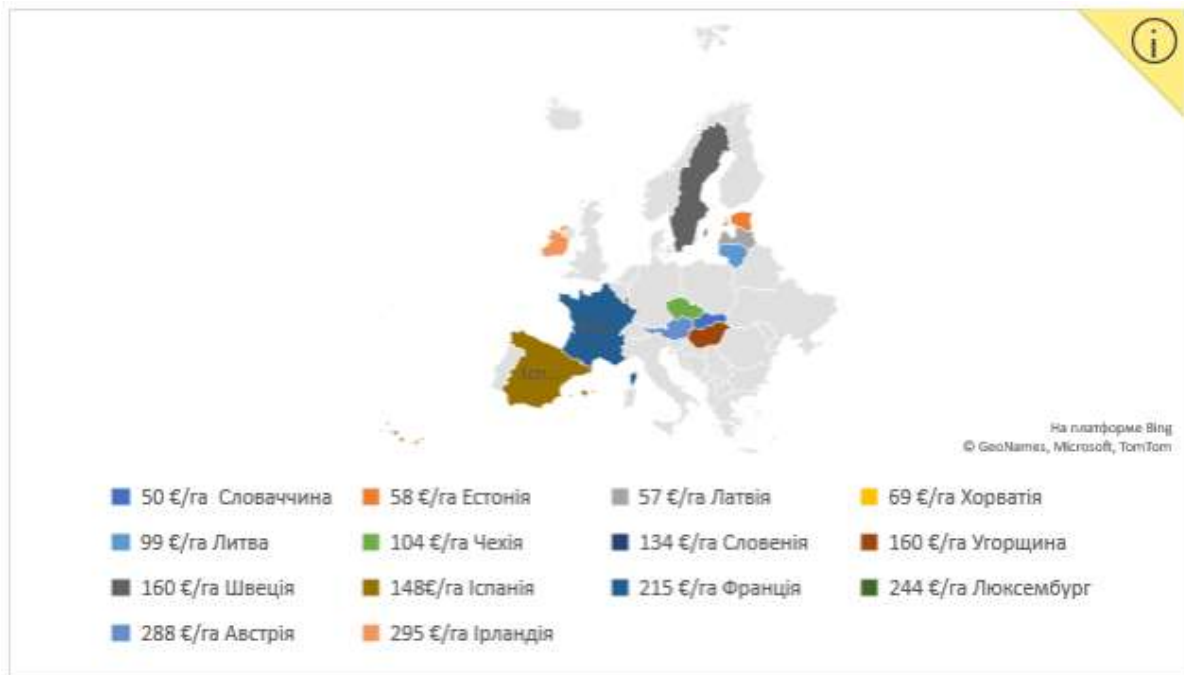


Рисунок 2.5 - Орендна плата в Європі в 2021 році, євро/га

Надання в оренду ділянок із земель сільськогосподарського призначення державної власності виключно через електронні земельні аукціони передбачено також «Стратегією вдосконалення механізму управління у сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними», яка затверджена Постановою постанови Кабінету Міністрів України від 07 червня 2017 р. № 413. Інтернет-аукціони є вільними від територіальних обмежень щодо фізичної присутності покупця в місці проведення аукціону. Це значно розширює коло учасників торгів, загострює конкуренцію між ними, підтримує формування ставок орендної плати на ринкових засадах та ще більш ефективно підвищує ефективність реалізації права оренди земельних ділянок. Держгеокадастр уклав договори про забезпечення функціонування системи електронних земельних торгів з державними підприємствами «СЕТАМ» та «ПРОЗОРРО.Продажі». Перший електронний земельний аукціон відбувся 18 жовтня 2018 року, до кінця року їх пройшло близько трьох десятків. Проведені електронні аукціони показали середнє зростання стартової ставки на 27 процентних пунктів - з 8,4% до 35,4%.

Як повідомляє ДГК, на кінець 2018 року середня ставка орендної плати державної сільськогосподарської землі за результатами земельних торгів становила 19,33%. У I кварталі 2019 року стартова річна орендна плата за користування земельними ділянками визначена на рівні 8,31% землі НГО, або близько 15,76 млн грн. За результатами земельних торгів середній розмір орендної плати по Україні збільшено до 23,69% НГО, що дало змогу додатково наповнити місцеві бюджети на 44,97 млн грн.

Згодом на електронних торгах ціна права оренди почала дещо знижуватися. За результатами аукціонів, які відбулися з 27.12.2019 по 03.01.2020, середньорічна орендна плата склала 14,45% НГО, тобто на 39,1% менше порівняно з I кварталом 2019 року. Очевидно, це пояснюється тим, що відбулося істотне зменшення кількості та площі земельних ділянок, які виставлялися на продаж територіальними органами ДГК, а покупці, відповідно, мали можливість придбати привабливі землі сільськогосподарського призначення. Якщо станом на 5. 04. 2019 року до переліку земельних ділянок державної власності сільськогосподарського призначення, право оренди на які можна було реалізувати на земельних торгах, входило 7175 ділянок загальною площею 125,9 тис. га, то на торгах, які відбулися 27 грудня 2019 - 3 січня 2020 року на продаж виставлено лише 1168 земельних ділянок загальною площею 7,3 тис. га. Водночас за розглянутий період відбулося зменшення середньої площі орендованих ділянок, виставлених на продаж, з 17,4 га до 6,1 га.

Оренда землі сьогодні актуальна, а в деяких моментах навіть проблематична. Мета використання земельної ділянки має збігатися з її цільовим призначенням. Позаяк порушення цієї умови потягне за собою такий наслідок, як можливість дострокового розірвання орендодавцем договору оренди.

Діючим законодавством визначено, що договір оренди укладається у письмовій формі. Це обов'язкова умова, у разі її недотримання договір буде вважатися недійсним. Також, слід зазначити, що відповідно до ч. 1 ст. 14

Закону України «Про оренду землі» від 06.10.1998 р. № 161-XIV цей договір може бути нотаріально посвідчений, і в цьому випадку витрати несе ініціатор. Нотаріально посвідчений договір має свої переваги, у випадку судового спору, який може виникнути, це сприятиме встановленню фактичних обставин справи. Особа не набуває права оренди земельної ділянки з моменту його нотаріального посвідчення, оскільки воно виникне лише після державної реєстрації такого права [34].

Також можна скористатися Типовим договором оренди, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220. Об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності. Суттєвими умовами договору оренди землі є: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки).

Завдяки новому інструменту Contractum в LIGA360 юристи можуть автоматично аналізувати текст договору, фактори ризику для сторін і переглядати нормативне середовище договорів.

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 липня 2004 року № 1952-IV, право оренди (суборенди) земельної ділянки підлягає обов'язковій державній реєстрації прав [28].

До проведення державної реєстрації права оренди земельної ділянки необхідно подати до реєстраційної служби заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень. Ця заява подається у паперовій формі та додається до неї оригінали документів, необхідних для проведення процедури реєстрації, їх копії, які повинні бути засвідчені в установленому порядку. Я додаю список таких документів нижче:

- копія документа, що посвідчує особу заявника;
- копія реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Держаним реєстром фізичних осіб - платників податків. Існує виняток коли особа через свої релігійні чи будь-які інші переконання відмовилась від

отримання реєстраційного номеру, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відповідну відмітку в паспорті;

- документ, що підтверджуватиме факт сплати державного мита, крім випадків звільнення особи від сплати державного мита відповідно;
- документи, що підтверджуватимуть право оренди земельної ділянки, будь то його виникнення, перехід чи припинення;
- витяг з Державного земельного кадастру стосовно конкретної земельної ділянки. Даний витяг додається у випадку коли в документах, які підтверджують речові права на земельну ділянку не міститься відомостей про її кадастровий номер;
- якщо дана заява подається уповноваженою особою, то така особа подає документ, що посвідчує її особу та копію документа, який підтверджуватиме її повноваження. Важливо зазначити, що якщо уповноважена особа діє від імені фізичної особи, то відповідно виникає необхідність подання копії документа, що посвідчуватиме особу інтереси якої представляються.

Державна реєстрація права оренди земельної ділянки проводиться протягом п'яти днів з дня надходження такої заяви. Строк договору оренди землі встановлюється за згодою сторін, але не повинен перевищувати п'ятдесяти років. Щоб визначити термін закінчення, потрібно починати розрахунок з дати його укладення.

Строк не може бути менше 7 років у разі укладення договору оренди, предметом якого є земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського та особистого селянського господарства.

Строк не може бути менше 10 років у разі укладення договору оренди, предметом якого є земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, ведення фермерського господарства, особистого селянського господарства земельних

ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованого призначення.

Якщо Ви плануєте продовжувати користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, Вам необхідно письмово повідомити орендодавця про це бажання до закінчення строку дії договору. У цьому випадку особа може мати переважне право на укладення договору оренди землі на новий строк. Ще важливим характеризуючим фактором буде належне виконання зобов'язань та умов за попереднім договором оренди землі.

Перед укладенням договору оренди вимагайте пакет документів, що підтверджують право власності орендодавця на земельну ділянку, а саме: свідоцтво про право власності на нерухоме майно, свідоцтво про право на спадщину, рішення суду щодо набуття або зміни права власності на земельну ділянку, що набрало законної сили, витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно або Державного земельного кадастру про реєстрацію права власності. Це важливо, оскільки укладення договору оренди з особою, яка не є юридичним власником земельної ділянки, є недійсним правочином.

Орендар завжди повинен пам'ятати про індексацію орендної плати. Це в першу чергу допоможе уникнути непорозумінь з орендодавцем. Ігнорування орендарем факту індексації орендної плати можна розцінювати як порушення істотних умов договору, що буде вагомою підставою для ініціювання орендодавцем дострокового розірвання договору оренди в судовому порядку [50].

2.3. Рентабельність діяльності сільськогосподарського виробництва

Порівняння економічної ефективності виробництва в фермерських господарствах і сільськогосподарських підприємствах є важливим для розуміння впливу відносин власності на перспективи розвитку підприємств

різних організаційно-правових форм. За підсумками 2018 року фермерські господарства порівняно з сільськогосподарськими підприємствами в цілому мали вищий рівень рентабельності сільськогосподарського виробництва у 9 із 13 видів.

Особливо вагомою була перевага аграріїв у рентабельності виробництва картоплі (28,4% проти 6,4% у сільгосп підприємств), а також плодово-ягідних культур (22,7% проти 6,7%). Тому в господарствах, де керівник і власник матеріально-технічних засобів виробництва, частково землі поєднані в одній особі, виробничі ресурси використовуються ефективніше. Саме вища економічна ефективність виробництва в господарствах зумовлює перерозподіл землі на їхню користь, хоча за технологічністю (за валовою продукцією з одиниці землі) фермери все ж поступаються сільськогосподарським підприємствам. Проте істотно вищі темпи зростання валової продукції в господарствах порівняно з сільськогосподарськими підприємствами (табл. 2.5) свідчать про те, що фермери можуть у підсумку стати лідерами за технологічною ефективністю.

Для з'ясування факторів, що впливають на формування сучасного економічного середовища, в якому перебувають суб'єкти земельних відносин, варто порівняти показники рентабельності всієї діяльності сільськогосподарських підприємств, їх операційної діяльності, а також рентабельність виробництва окремої сільськогосподарської продукції. До високорентабельних видів сільськогосподарської продукції належать зернові та зернобобові культури, а також виноград. Решту видів сільськогосподарської продукції можна умовно поділити на середньорентабельні (картопля, овочеві культури та молоко) та середньозбиткові (цукрові буряки для заводського виробництва та птиця для м'яса). До найшкідливіших видів варто віднести виробництво овець і кіз. Відповідно, рентабельність всієї та операційної діяльності сільськогосподарських підприємств формується під позитивним впливом виробництва рентабельних видів продукції та негативним впливом збиткових (табл. 2.5).

Таблиця 2.5 - Рівень рентабельності діяльності сільськогосподарських підприємств України, %

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Всієї діяльності	17,5	19,3	16,3	8,3	9,3	30,4	25,6	16,5	13,5
Операційної діяльності	24,5	24,7	22,8	11,7	21,4	43	33,6	23,2	18,5
Виробництва великої рогатої худоби на м'ясо	-35,9	-24,8	-28,3	-41,3	-34,5	-16,9	-23,2	3,4	-17,7
Виробництва соняшнику	64,7	57	44,9	28,2	36,7	78,4	61,9	41,3	32,5

Варто зазначити, що тенденція вищого рівня рентабельності операційної діяльності порівняно з рівнем рентабельності всіх видів діяльності є постійною протягом аналізованого періоду. Мінімальне перевищення рівня рентабельності операційної діяльності над рівнем рентабельності всіх видів діяльності дорівнювало 3,5% у 2013 році, а максимальне – 12,7% у 2015 році. Таке співвідношення цих показників свідчить про присутність значних інвестиційних та фінансових витрат на сільськогосподарських підприємствах. Інвестиційні витрати сприяють впровадженню новітніх технологій, посиленню конкурентоспроможності сільськогосподарських товаровиробників, створення передумов для нарощування темпів розширеного відтворення в аграрному секторі економіки. Фінансові витрати дають змогу фермерам залучати позиковий капітал. Проте за нинішніх надвисоких процентних ставок кредитування ця стаття видатків значно знижує рівень рентабельності всієї діяльності сільськогосподарських підприємств. Значно нижчий рівень операційної рентабельності порівняно з рентабельністю виробництва найбільш рентабельних видів сільськогосподарської продукції свідчить не лише про негативний вплив збиткових та малорентабельних сегментів виробництва, а й про значні витрати, пов'язані з реалізацією продукції.

Так, сільськогосподарські товаровиробники, найбільше ті, що не належать до великих товаровиробників, значно втрачають у рентабельності операційної діяльності через недостатній рівень розвитку логістики в Україні.

За результатами Індексу ефективності логістики (LPI - Logistics Performance Index), опублікованого Світовим банком за 2018 рік, Україна посіла 66 місце серед 160 країн. Незважаючи на певний прогрес у цьому напрямку (у 2010 р. Україна була на 102 місці), цього, безумовно, недостатньо для країни, яка є провідним експортером низки сільськогосподарських товарів. Індекс ефективності логістики в Україні зріс з 2,58 до 2,84, тобто його приріст склав 0,26. Найбільшого прогресу досягнуто за такими критеріями, як відстеження вантажу (0,63 бали), митні процедури (0,43 бали) і своєчасність доставки (0,37 бали). Менше зростання порівняно із загальним зростанням індексу відбулося за такими критеріями, як логістична компетентність (0,26 бали) та міжнародні вантажні перевезення (0,05 бали), а розвиток інфраструктури навіть погіршився на 0,23 бали.

Такий стан логістики призводить до того, що, за оцінкою радника з питань аграрної політики Групи Світового банку О. Нів'євського, витрати на логістику в Україні приблизно на 40% вищі, ніж у провідних країнах світу [27, с. 2]. Завищення логістичних витрат призводить до того, що сільгоспвиробники не отримують частину прибутку і, відповідно, знижує рівень рентабельності операційної діяльності.

Значне річне коливання як рівня рентабельності виробництва окремих видів сільськогосподарської продукції, так і рівня рентабельності операційної діяльності та діяльності в цілому свідчить про значну залежність товаровиробників від природно-кліматичних умов та недосконалість економічних відносин у сфері сільськогосподарського виробництва. Виключна обумовленість результатів господарської діяльності природним чинником є наслідком відсутності в більшості сільськогосподарських підприємств сучасних технологій. У найбільш урожайні роки рентабельність сільськогосподарських товаровиробників знижується.

Рівень рентабельності залежить від співвідношення цін реалізації сільськогосподарської продукції та її собівартості. Аналіз співвідношення цих показників показує, що визначальним фактором рівня рентабельності є ціни.

Витрати на виробництво сільськогосподарської продукції щорічно зростають і лише значне підвищення цін реалізації може забезпечити позитивну рентабельність, хоча фактичний її рівень, як зазначалося, не можна вважати задовільним. Так, у 2015 р. відбулося найсуттєвіше зростання індексу цін на сільськогосподарську продукцію (на 54,6%) за останні роки [35, с. 198], відповідно, у цей період показники рентабельності піднялися до максимального рівня – операційної до 43,2% та всіх видів діяльності – до 30,6%. Ці дані свідчать про необхідність ширшого впровадження аграріями новітніх технологій з метою зниження собівартості сільськогосподарської продукції, а також про актуальність стабілізації фінансового стану сільськогосподарських підприємств, у тому числі шляхом державної підтримки їх доходів.

Зберігається значна диференціація рівнів рентабельності виробництва окремих видів сільськогосподарської продукції. Так, у 2018 році за прибутковими сегментами виробництва мінімальне значення цього показника було для курячих яєць (5,5%), а максимальне – для соняшнику (32,6%). У попередньому році диференціація рівнів прибутковості була ще більш значною. Найменш рентабельним було виробництво свиней на м'ясо (3,6%), а найвигіднішим – вирощування винограду (51,8%). Спостерігаються значні коливання рівня рентабельності виробництва по роках. Протягом 2012-2018 років рівень рентабельності виробництва зернових та зернобобових культур коливався від 2,6 до 42,8%. Якщо у 2012 році виробництво картоплі було збитковим (-17,6%), то у розглянутому періоді найвищий рівень рентабельності її виробництва було досягнуто у 2013 (22,6%) та 2015 (24,8%). Тільки виробництво насіння соняшнику з року в рік є достатньо прибутковим.

Стримує розвиток тваринництва значна різниця в рівнях рентабельності виробництва продукції рослинництва та тваринництва, хоча споживання населенням харчових продуктів найбільше не вистачає м'ясної та молочної продукції. У 2018 році споживання населенням України молочних продуктів становило лише 41,5% від норми, а м'яса та м'ясопродуктів – 62,4%, що нижче

рівня, досягнутого у 1990 році. Якщо у 1990 році українці споживали не менше 9 основних груп продуктів харчування за раціональною нормою, то у 2018 році – лише 2 і далеко не найцінніші в біологічному сенсі (картопля та олія). Споживання продовольства населенням залежить як від обсягів його виробництва, так і від платоспроможного попиту споживачів.

Починаючи з 2000 року стан харчування населення в Україні почав покращуватися внаслідок підйому аграрного сектора економіки та зростання доходів населення. У 2000-2013 рр. спостерігається помітне зростання рівня споживання продуктів харчування на душу населення (табл. 2.6). Так, за цей період споживання м'яса та м'ясопродуктів зросло на 71,4%, молока та молочних продуктів – на 10,7%, яєць – на 86,2%, овочів та баштанних культур – на 60,7%, фруктів, ягід та винограду – на 92,3%. %, риби та рибних продуктів – на 73,9%, олії – на 41,6%.

Таблиця 2.6 - Споживання основних продуктів харчування в Україні, на одну особу за рік, кг

	2000	2010	2013	2014	2015	2016	2017	2018
М'ясо та м'ясопродукти	32,8	52,0	56,1	54,1	50,9	51,4	51,7	52,8
Молоко та молочні продукти	199,1	206,4	220,9	222,8	209,9	209,5	200,0	197,7
Яйця, шт	166	290	309	310	280	267	273	275
Хлібні продукти	124,9	111,3	108,4	108,5	103,2	101	100,8	99,5
Картопля	135,4	128,9	135,4	141,0	137,5	139,8	143,4	139,4
Овочі та баштанні продовольчі культури	101,7	143,5	163,3	163,2	160,8	163,7	159,7	163,9
Плоди, ягоди та виноград	29,3	48	56,3	52,3	50,9	49,7	52,8	57,8
Риба та рибні продукти	8,4	14,5	14,6	11,1	8,6	9,6	10,8	11,8
Цукор	36,8	37,1	37,1	36,3	35,7	33,3	30,4	29,8
Олія	9,4	14,8	13,3	13,1	12,3	11,7	11,7	11,9

Проте підвищення тарифів на комунальні послуги з 2014 року, подорожчання продуктів харчування змінило структуру грошових витрат

населення. Люди стали менше купувати продукти. У 2014-2018 роках споживання на душу населення всіх продуктів харчування (крім плодоовочевих культур та риби) знизилося. Якщо у 2013 році калорійність середньодобового споживання їжі населенням України на одну особу становила 2970 ккал, то у 2018 році – лише 2710 ккал, тобто на 8,8% менше.

Безумовно, незбалансоване харчування населення України багато в чому зумовлене його низькою платоспроможністю. Динаміка макроекономічних показників останніх років підтверджує погіршення купівельної спроможності населення України. Відтак, питома вага заробітної плати найманих працівників у структурі валового внутрішнього продукту України у 2010 році становила 21,8%, а у 2017 році – лише 18,8%. Винятково суттєво платоспроможність населення знизилася у 2014-2015 роках, коли два роки поспіль знижувалися доходи. У 2014 році середньомісячна реальна заробітна плата штатних працівників зменшилася до 93,6% порівняно з 2013 роком, а у 2015 році – до 79,9% порівняно з 2014 роком [35, с.70].

Економічне середовище, в якому формуються доходи сільськогосподарських товаровиробників від використання земельних ресурсів, не орієнтує їх діяльність на суттєве покращення задоволення потреб громади.

РОЗДІЛ 3 ВДОСКОНАЛЕННЯ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

3.1. Попит та пропозиція на ринку землі сільськогосподарського призначення

Механізм попиту і пропозиції на ринку земель сільськогосподарського призначення базується на конкуренції між власниками земельних часток (паїв), розподілених у 90-х роках між колгоспниками (потенційну пропозицію на ринку землі становлять 27 млн. га сільськогосподарських угідь), і до 2024 року виключно українці фізичні особи та після 2024 року юридичні та іноземці, які формують потенційний попит. Продуктом на цьому ринку є землі сільськогосподарського призначення, які формують певні особливості в процесі функціонування ринку, і, як наслідок, у процесі формування ціни цього специфічного товару. Структура ринку земель сільськогосподарського призначення є більш складною порівняно зі структурою ринку сільськогосподарської продукції. Особливості ринку земель сільськогосподарського призначення та його структура представлені на рис. 3.1.

3.1.



Рисунок 3.1 - Структура та особливості ринку сільськогосподарських угідь

Кажучи про особливості ринку землі сільськогосподарського призначення, слід зазначити, що, по-перше, земля сільськогосподарського призначення не є рухомим ресурсом. Ціноутворення багато в чому залежить від регіону, в якому розташована та чи інша сільськогосподарська земля. Справа в цьому контексті полягає в тому, що землю сільськогосподарського призначення не можна передати регіону з високими цінами, а отже, скористатися вищими ринковими цінами. По-друге, загальна кількість сільськогосподарських угідь в Україні не збільшується. Крім того, здійснюється поступове зменшення посівних площ сільськогосподарських культур, що пов'язано із впровадженням інновацій та підвищенням урожайності, що створює потенціал для більш інтенсивного використання наявних сільськогосподарських угідь. По-третє, визначення «справедливої» вартості землі сільськогосподарського призначення є досить складним процесом, пов'язаним із необхідністю довгострокового прогнозування, що ускладнюється впливом великої кількості факторів, сформованих мінливістю зовнішнього бізнес-середовища.

Як і будь-який товар чи ресурс, ціна сільськогосподарської землі залежить від пропозиції на ринку. У свою чергу, пропозиція на ринку землі суттєво залежить від демографічної та інвестиційної поведінки власників землі. Вагома частина земельних часток (паїв) в Україні належить людям похилого віку, і коли вони виходять на пенсію чи помирають, земля стає об'єктом для подальших операцій (продажу чи передачі у спадок). Спадкування, як правило, не має істотних наслідків для формування додаткової пропозиції на ринку землі. Водночас спадкоємець (новий власник землі) має прийняти рішення про продаж землі чи подальше її володіння. На таке рішення однозначно впливатиме існуючий фінансовий стан нового власника, а також можливість повернення альтернативних інвестицій. Якщо сільськогосподарська земля приносить більший прибуток, ніж альтернативні інвестиції, це не вплине на пропозицію на ринку землі, оскільки власник, швидше за все, вирішить не продавати землю. Враховуючи нижчу

рентабельність земель сільськогосподарського призначення порівняно з альтернативними інвестиціями, можна прогнозувати розширення пропозиції на ринку земель сільськогосподарського призначення. Таким чином, інвестиційна поведінка в поєднанні з прибутком від альтернативних інвестицій суттєво впливатиме на те, чи будуть землевласники продавати сільськогосподарську землю чи здавати її в оренду іншим операторам сільськогосподарського ринку.

Щодо попиту на ринку земель сільськогосподарського призначення, то одним із головних чинників його формування, ймовірно, буде можливість капіталізації доходу, що проявляється через показники чистого доходу та рентабельності сільськогосподарської діяльності. Як непрямі фактори формування попиту на землі сільськогосподарського призначення варто відзначити рівень продуктивності, рівень цін на сільськогосподарську продукцію, рівень витрат на здійснення сільськогосподарської діяльності.

Згідно з аналізом даних Держстату, обсяг виробництва сільськогосподарських культур у динаміці за 2010-2020 роки має хвилеподібну тенденцію до зростання. Посівні площі сільськогосподарських культур, як і очікувалося, залишаються на незмінному рівні, а врожайність порівняно з показниками 2010 року зросла на 60%, що в більшій мірі пов'язано з впровадженням нових інноваційних технологій.



Рисунок 3.2 - Аналіз динаміки основних показників розвитку ринку сільськогосподарської продукції

Серед інших факторів, що впливають на попит на землі сільськогосподарського призначення, слід виділити динаміку розвитку ринку нерухомості та формування попиту на рекреаційні послуги. Забудовники охоче купуватимуть землі сільськогосподарського призначення за умови динамічного розвитку ринку житла. Можливість придбати нерухомість поблизу міських центрів, яку можна було б переобладнати під рекреаційне використання, створить додатковий попит на землю цієї категорії. Ще одним додатковим фактором попиту на ринку землі сільськогосподарського призначення є порівняння рентабельності інвестицій у землю сільськогосподарського призначення з альтернативними інвестиціями. Земля сільськогосподарського призначення є потенційно дуже привабливим «портфельним» активом, який забезпечує диверсифікацію інвестиційного портфеля у поєднанні з фінансовими активами.

Отже, охарактеризувавши особливості ринку землі сільськогосподарського призначення та виокремивши окремі фактори, які, на нашу думку, впливатимуть на ціноутворення на основі співвідношення попиту та пропозиції, запропонуємо модель моніторингу факторних показників ціноутворення в ринок земель сільськогосподарського призначення. Варто зазначити, що на першому етапі побудови моделі необхідно вивчити історичні показники попиту та пропозиції на ринку землі. Позаяк цей ринок запрацював з 1 липня 2021 року, в якості обрано середню ціну по регіонах України (інформація взята із земельного довідника України) та кількість угод із землею, проведених з 1 липня 2021 року в регіональному розрізі. основа для побудови кривої попиту (таблиця 3.1.). Зазначимо, що з початку відкриття ринку землі найбільше угод було реалізовано в Київській області. Полтавська та Вінницька області також мають досить великі показники кількості земельних операцій. Середнє значення ціни за гектар становить 26 695 гривень. Позаяк найбільша кількість угод із землею відбувається в регіонах із ціною, вищою за середню, цілком логічно припустити відсутність еластичності попиту за ціною.

Користуючись вхідними даними по регіонах щодо ціни та кількості угод із землею, ми побудували криві попиту та пропозиції на ринку земель сільськогосподарського призначення (рис. 3.3). На основі степеневі апроксимації отримано рівняння, що описують попит і пропозицію на ринку земель сільськогосподарського призначення. Окрім цього, для підтвердження гіпотези щодо відсутності цінової еластичності попиту ми розрахували коефіцієнт еластичності попиту за формулою 3.1.

Таблиця 3.1 - Вхідні дані для побудови кривої попиту та пропозиції на ринку земель сільськогосподарського призначення

Область	Ціна, гривень за гектар	Кількість земельних операцій
Волинська	22394	195
Львівська	25450	62
Закарпатська	39886	67
Рівненська	21979	62
Тернопільська	27815	54
Житомирська	24437	116
Хмельницька	30341	162
Чернівецька	19372	45
Київська	39259	555
Вінницька	29993	246
Чернігівська	26238	186
Черкаська	29304	151
Сумська	24638	271
Полтавська	27172	389
Кіровоградська	25726	181
Миколаївська	21190	45
Одеська	38886	41
Харківська	23599	190
Дніпропетровська	23914	153
Херсонська	20506	106
Луганська	29346	21
Донецька	23433	43
Запорізька	19077	71

$$E_p = \frac{Q_2 - Q_1}{P_2 - P_1} \times \frac{P_1}{Q_1} \quad (3.1),$$

де P_2 та P_1 - мінімальна та максимальна ціна на землю за регіонами відповідно;

Q_2 та Q_1 відповідні значення кількості здійснених операцій за відповідними регіонами.

$$E_p = \frac{71 - 67}{19077 - 39886} \times \frac{39886}{67},$$

$$E_p = -0,1$$

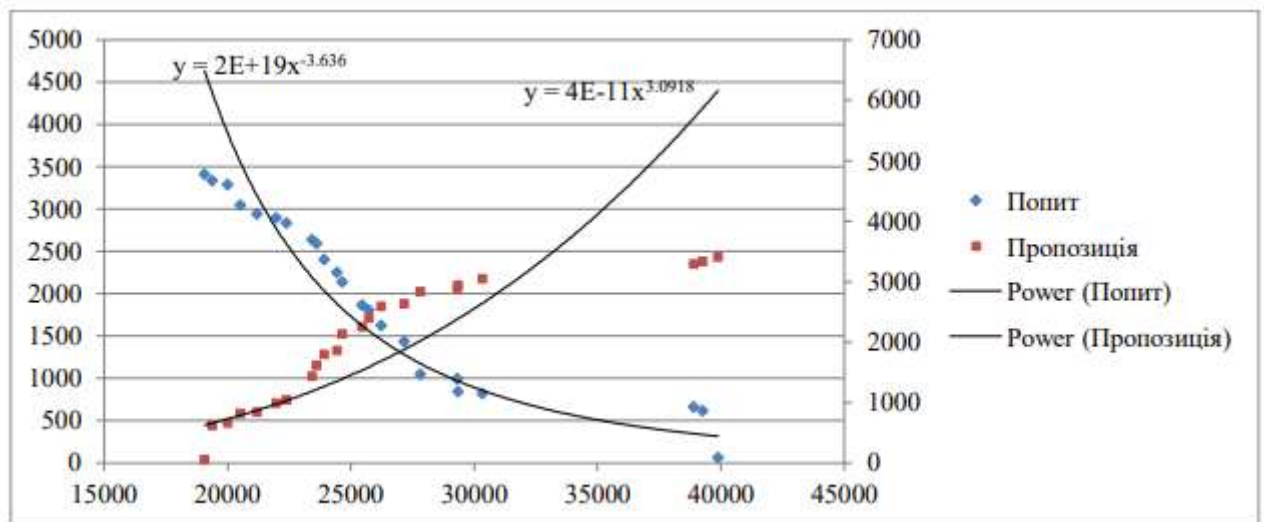


Рисунок 3.3 - Апроксимовані криві попиту та пропозиції на ринку землі сільськогосподарського призначення

Отже, розрахунковий коефіцієнт цінової еластичності менше 1, що підтверджує гіпотезу про цінову нееластичність попиту на землю сільськогосподарського призначення.

3.2. Регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення

Після 20-річного мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення на майже 38,6 млн га земель аграрного

сектору (або 90% усіх сільськогосподарських угідь та 66% всієї території України) відновлено історичну справедливість і тепер громадяни України отримали повне право розпоряджатися своїми земельними ділянками (паями).

Введення в дію ринку землі сільськогосподарського призначення сприятиме запуску ринку кредитування під заставу землі сільськогосподарського призначення, підвищенню продуктивності аграрного сектора та диверсифікації його виробництва від сировинних до високорентабельних галузей аграрного сектора. Повноцінний ринок землі сільськогосподарського призначення також підвищить роль землі в доходах сільського населення та громад, що сприятиме їх спроможності та сталому розвитку.

Справжній ринок землі сільськогосподарського призначення — явище нове для України, а тому потрібен час, щоб учасники ринку звикли до ринку, накопичили досвід укладання угод купівлі-продажу, реагування на «неординарні» випадки, та вирішення проблем із такими випадками. Зокрема, одним із таких питань було підключення нотаріусів до Державного земельного кадастру. Наразі доступ до Державного земельного кадастру вже отримали 4665 нотаріуси (з близько 6,5 тис.).

Загалом, новизна та поступове запровадження ринку викликають повільні темпи укладання угод купівлі-продажу земельних ділянок. Окремим питанням, яке заслуговує на увагу, є ціна земельних ділянок (табл. 3.2).

Невід'ємною частиною земельних відносин в умовах ринкової економіки є купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Щоб селяни були справжніми власниками землі, вони повинні вміти господарювати на своїй землі. Інакше право власності перетворюється на юридичну формальність. Реальний ринковий обіг землі передбачає її купівлю-продаж [22, с. 82-83].

Земельний кодекс, який діє з 2002 року, забезпечує функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Ми поділяємо позицію тих науковців, які вважають запровадження ринку землі однією з

умов подальшого піднесення аграрного сектору економіки та суспільного виробництва в цілому [12, с. 4-5; 22, с. 90-91; 45, с. 34]. Цей висновок підтверджують і міжнародні інституції. Зокрема, за оцінками Світового банку, запровадження ринку землі створило б можливості для зростання ВВП України щороку додатково на 0,6-1,6 п.п. і дозволило б залучити близько 1,5 млрд дол. США додаткові інвестиції на рік, щоб дати поштовх розвитку аграрного та фінансового секторів та сільських територій [44].

Таблиця 3.2 - Рейтинг регіональної активності ринку земель с/г призначення в Україні

Область	Кількість угод	Площа, га	Площа, %
1. Харківська	2032	7327	0,304%
2. Полтавська	1963	4932	0,228%
3. Кіровоградська	1288	4321	0,213%
4. Херсонська	934	4098	0,208%
5. Хмельницька	1631	2732	0,174%
6. Сумська	1816	2921	0,172%
7. Дніпропетровська	1123	3993	0,159%
8. Волинська	1049	1575	0,150%
9. Вінницька	1758	2862	0,142%
10. Київська	1782	2247	0,136%
11. Україна	22655	50747	0,122%
12. Чернігівська	1131	2403	0,116%
13. Миколаївська	624	2133	0,106%
14. Черкаська	759	1317	0,091%
15. Житомирська	794	1131	0,075%
16. Запорізька	461	1661	0,074%
17. Тернопільська	535	742	0,071%
18. Донецька	310	1163	0,057%
19. Закарпатська	314	255	0,057%
20. Луганська	214	1033	0,054%
21. Чернівецька	289	208	0,044%
22. Львівська	550	448	0,036%
23. Рівненська	462	312	0,034%
24. Одеська	370	751	0,029%
25. Івано-Франківська	466	180	0,029%

Земля, як і інші природні ресурси, що знаходяться на території України, є об'єктами права власності Українського народу. Це твердження зафіксовано в головному документі держави, а саме у статті 13 Конституції України від 28.06.1996 № 254к/96 -ВР. Але слід зазначити, що кожен громадянин має право користуватися природними об'єктами, що перебувають у власності народу, відповідно до закону. Основний Закон покладає на державу функцію захисту прав усіх суб'єктів власності та господарювання, а також рівності всіх суб'єктів власності перед законом [3].

Реформування земельної сфери так чи інакше зачіпає інтереси практично всіх громадян країни. На всіх етапах розвитку вона ставала економічною опорою реалізації господарських механізмів і застосування продуктивних сил. Основою аграрних реформ була земельна реформа, основний зміст якої полягав у наступному: зміна власника землі, згідно з якою вона потрапляла в руки тих, хто може її ефективно обробляти та дбати про її збереження. Це важливе положення навіть у наш час.

Перед Україною виникло важливе питання щодо створення нової правової основи земельних відносин, яка б досить відрізнялася від соціалістичної, сформованої на засадах монопольного права державної власності на землю, а також відповідала б тенденціям соціального розвитку держави і прогресу.

Механізм регулювання ринку землі має забезпечувати реалізацію права приватної власності на землю таким чином, щоб інтереси окремих землевласників і землекористувачів, а також територіальних громад і суспільства в цілому були враховані та збережені щодо раціонального та ефективного використання земельних ресурсів. Законодавство України має прописати обмежувальні норми, які запобігатимуть таким загрозам, які можуть виникнути при запровадженні в Україні ринку земель сільськогосподарського призначення:

- зменшення площі земель сільськогосподарського призначення внаслідок зміни їх цільового призначення;

- надмірна концентрація сільськогосподарських угідь між індивідуальними товаровиробниками та поява диспропорцій у розподілі прав власності між землекористувачами різних категорій;
- неможливість придбання землі або розширення права власності на землю працівниками сільського господарства;
- послаблення мотивації селян до ефективної праці внаслідок втрати статусу землевласників і перетворення виключно на найманих робітників;
- порушення сталого розвитку та екологічної рівноваги навколишнього середовища.

Земля є не лише важливим фактором сільськогосподарського виробництва, а й умовою зайнятості сільського населення, формування його добробуту, є основою життя села. Тому особливу увагу варто звернути на законодавче забезпечення ринку земель сільськогосподарського призначення. З метою забезпечення балансу економічних інтересів усіх суб'єктів земельних відносин та закріплення землі у власності та користуванні тих, хто на ній працював, працює і буде працювати, вважаємо за доцільне державі встановити визначення загальних вимог до покупців, а до органів місцевого самоврядування щодо забезпечення їх належного виконання.

3.3. Покращання механізму регулювання ринку землі сільськогосподарського призначення

З 1.07.2021 року в Україні скасовано мораторій на купівлю-продаж земельних ділянок (паїв) та запрацював ринок земель сільськогосподарського призначення. Мораторій виникнув з прийняттям Земельного кодексу України в 2001 році і був тимчасовим заходом до прийняття відповідного законодавства. Однак надалі його продовжували чи не щороку. Зміст мораторію полягав в тому, що, маючи у власності землю сільськогосподарського призначення (найчастіше це земельні паї), власники не могли її продавати жодним чином, окрім короткострокової чи

довгострокової оренди. Незважаючи на те, що мораторій заперечував статті 14 та 41 Конституції України, які гарантують право власності на землю та право приватної власності, статті 90 Земельного кодексу, а також ряду норм цивільного законодавства, він тривав більше 20 років.

У листопаді 2019 року було прийнято за основу Закон України № 552-К «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов передачі земель сільськогосподарського призначення», а 31 березня 2020 року в цілому мораторій скасовується. Приміром, законом передбачено, що з 1 липня 2021 року право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення площею до 100 гектарів можуть набувати лише громадяни України. Це обмеження не поширюється на земельні ділянки, набуті громадянином у власність до 1 липня 2021 року, але загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які перебувають у власності громадянина, не може перевищувати 10 тис. га.

З 1 січня 2024 року таку можливість отримають і юридичні особи, власниками яких є українці. Вони зможуть купити до 10 тис. га землі. Також заборонено продаж земель державної та комунальної власності. Окрім того, що закон забезпечить повну реалізацію права приватної власності громадян України на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, очікується, що він сприятиме значному розширенню інвестиційних можливостей в аграрному секторі [29].

Уперше за роки незалежності України громадянам надано право укладати договір купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення безпосередньо між собою, що робить їх справжніми власниками своєї землі. Це дасть змогу зміцнити свої економічні позиції власникам земель сільськогосподарського призначення, які ними не користуються.

Обчислення, пов'язані з оплатою ціни земельних ділянок сільськогосподарського призначення за цивільно-правовими договорами, здійснюються в безготівковій формі. Тобто без відповідного підтвердження джерела походження коштів, за які набувається таке право, земельна ділянка

не може бути викуплена. Це значно зменшує можливість використання різноманітних сірих та тінювих схем у процесі викупу землі [2].

Кожен власник землі сільськогосподарського призначення отримає змогу одержати кредит у банку, передавши свою землю під заставу. Подібний крок сприяє покращенню матеріального становища українців, а земля є ефективним інструментом для його реалізації. Ймовірно, це підштовхне малий бізнес до аграрного кредитування.

Порівняно з іншими інвестиційними інструментами, земля має найвищий потенціал зростання, про що принаймні свідчить досвід відкриття ринку землі в країнах ЄС. Після відкриття ринку землі в Україні прогнозується зростання ціни гектара як мінімум протягом наступних 5 років. Найвигіднішим інвестиційним інтервалом є перші п'ять років з моменту відкриття ринку, коли щорічний приріст вартості землі становить не менше 20%. Середня очікувана ціна продажу 1 га прогнозувалася на рівні 2200 доларів, однак залежно від регіону, віддаленості, якості землі тощо вона коливалася від 1500 до 3000 доларів за гектар. Станом на листопад 2021 року середня вартість 1 га відчуженої землі становить 40 437 грн, що за курсом Національного банку України становить 1538 доларів (табл. 3.3).

З таблиці 3.3 видно, що найвища середня вартість 1 га сільськогосподарських угідь у Київській обл. (216,4 тис. грн/га), Івано-Франківській обл. (190,1 тис. грн/га) та Львівській обл. (183,6 тис. грн/га). Столичний регіон, а також райони деяких із найпопулярніших туристичних міст є інвестиційно привабливими.

Але, на нашу думку, це пов'язано з тим, що земля під забудову в цих регіонах дорога, тому дешевше купувати сільські землі сільськогосподарського призначення та змінювати цільове призначення. І це не будуть поодинокі випадки в усіх областях України.

Таблиця 3.3 - Моніторинг земельних відносин на 12.11.2021 року

Область України	Відчужені земельні ділянки		
	Кількість шт.	Площа, га	Середня вартість 1 га, тис. грн
Вінницька	3097	5862	37
Волинська	1647	2363	27
Дніпропетровська	2100	9058	28,3
Донецька	642	2569	28
Житомирська	1656	2630	27
Закарпатська	697	1114	60,8
Запорізька	971	3804	25,4
Івано-Франківська	1087	415	190,7
Київська	3355	4437	216,3
Кіровоградська	2675	13059	29
Луганська	482	2442	29,5
Львівська	1254	1003	183,7
Миколаївська	1187	4598	24,1
Одеська	660	1540	47,2
Полтавська	3272	9006	36,2
Рівненська	871	661	59,2
Сумська	3089	5039	26,1
Тернопільська	1187	1512	41,6
Харківська	3781	14086	33,1
Херсонська	1811	7973	21,8
Хмельницька	3188	5483	37,5
Черкаська	1417	2605	35,2
Чернівецька	721	469	56,6
Чернігівська	1946	4289	23,5

Через це пропонуємо включити до Закону України № 2 552-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов передачі земель сільськогосподарського призначення» норму про заборону зміни цільового призначення на 10-20 років залежно від родючості та місця розташування земельної ділянки, а деякі – назавжди (рис. 3.4).

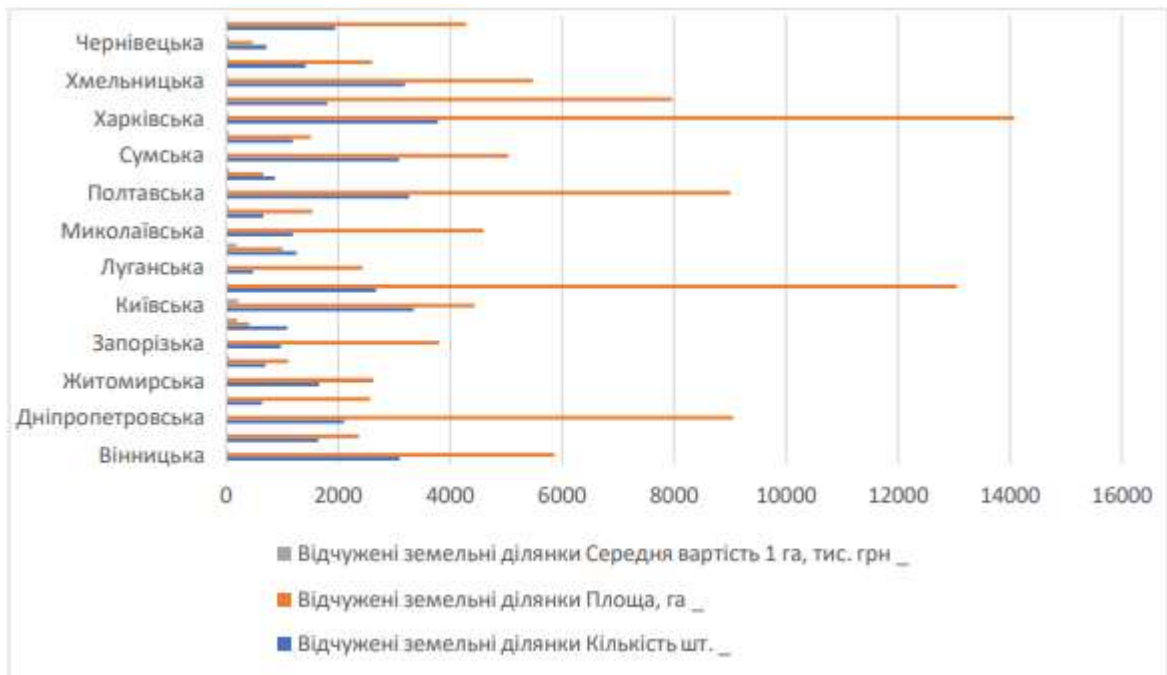


Рисунок 3.4 - Результати ринку землі листопад 2021 року

Ціна за 1 га землі залежатиме від розміру орендної плати, яка в свою чергу розраховується за нормативною грошовою оцінкою. До прикладу, за останній рік орендна плата за приватну землю в Україні зросла на 7%, а в деяких регіонах – перевищує 16% від нормативної грошової оцінки ділянки. Тенденція його зростання пояснюється активним впровадженням земельної реформи та очікуваним відкриттям ринку землі. Відтак, середня орендна плата у 2020 році становила 120 доларів, у регіонах – від 100 до 300 доларів. Якщо у 2010-2011 рр. орендна плата складала 350-400 грн/га, то у 2016 році – 1100 грн/га, а у 2019 році, за даними Інституту аграрної економіки, сягнула 110 євро/га. Цю сферу відносин регулює Закон «Про оренду землі», прийнятий у 1998 році. Він встановлює основні правила гри, взаємодії, обов'язки та права орендодавців та орендарів.

Незважаючи на мораторій, протягом останніх 10 років орендна плата стабільно зростає. Такий стан речей визначається досить багатьма факторами, причому зовсім іншими, але, поза всяким сумнівом, вирішальними: безперервною конкуренцією за хорошу землю, бажанням агрокомпаній захистити свій земельний банк, стабільними капіталовкладеннями на своїх

територіях, прагнення до їх збільшення, впровадження нових технологій, великі інвестиції в аграрний сектор, постійне зростання цього сектора економіки навіть в умовах війни.

За словами орендарів, ринок не працюватиме. Наразі лише 2,5% власників готові продати землю, але не всі з них продадуть її в перші роки існування ринку землі. Власники розраховують отримати зависоку ціну, яка не відповідає українським реаліям.

За їхніми розрахунками, для визначення справедливої вартості землі необхідно врахувати поточну орендну плату за землю (як дохід від розміщених інвестицій) та процентну ставку за довгостроковими кредитами в іноземній валюті (як критерій для оцінки використання коштів).

За цією методикою для українських реалій маємо таку ситуацію – у 2020 році орендна плата за землю в Україні становила в середньому 3425 грн/га, а ставка за довгостроковими кредитами в іноземній валюті – 6,8%. Орендна плата за землю повинна бути не менше доходу довгострокових кредитів.

Так, середня вартість землі в Україні становить 51,3 тис. грн/га. Однак це не означає, що власники паїв вже можуть помножити цю суму на площу своїх ділянок і розрахувати її ціну. Ціни будуть відрізнятися в різних регіонах. Вони залежатимуть від нормативної грошової оцінки та орендної плати, що склалася в регіоні (табл. 3.4). Також ціна залежатиме від місця розташування земельної ділянки, якості ґрунту та конкуренції.

У Київській області середня нормативна грошова оцінка 1 га землі становить 26,5 тис. грн, середній розмір паю – 3,15 га, тому мінімальна ціна паю становитиме 83,8 тис. грн. Ринкова ціна буде значно вищою. За даними УКАБ, орендна плата у 2020 році в цьому регіоні була найвищою в Україні – майже 5 тис. грн за гектар.

Згідно з вищенаведеною методикою, 1 га сільськогосподарських угідь у Київській області коштуватиме в середньому 74,5 тис. грн, середній пай – 236 тис. грн.

Виходячи з прогнозованої динаміки зростання цін на оренду, в очікуванні зростання вартості землі, а також її загальної площі, власник паю може прийняти рішення дочекатися 2024 року і залишитися з орендарем, або продати ділянку зараз. Проте не варто забувати, що позитивна динаміка зростання орендної плати за паї населення є в інтересах самих агрохолдингів задля збереження земельного банку.

Таблиця 3.4 - Довідник показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в Україні станом на 01.01.2021 (гривень за гектар)

Нормативна грошова оцінка по областях України					
№ з/п	Регіон, область	Рілля, перелоги	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
1	АР Крим	26 005,00	58 459,98	10 145,85	4 284,71
2	Вінницька	27 184,00	47 053,16	3 140,38	1 558,08
3	Волинська	21 806,00	41 349,74	6 039,19	4 479,47
4	Дніпропетровська	30 251,00	55 608,28	7 971,74	6 232,31
5	Донецька	31 111,00	58 459,98	7 247,03	6 037,55
6	Житомирська	21 411,00	35 646,33	5 072,92	4 089,95
7	Закарпатська	27 268,00	37 072,18	6 522,33	5 258,51
8	Запорізька	24 984,00	41 349,74	6 039,19	4 868,99
9	Івано-Франківська	26 087,00	37 072,18	4 831,36	4 479,47
10	Київська	26 531,00	42 775,60	6 280,76	4 479,47
11	Кіровоградська	31 888,00	67 015,10	8 696,44	6 037,55
12	Луганська	27 125,00	47 053,16	8 213,30	5 842,79
13	Львівська	21 492,00	27 091,21	5 797,63	4 089,95
14	Миколаївська	27 038,00	47 053,16	8 213,30	5 842,79
15	Одеська	31 017,00	62 737,54	8 938,01	7 011,35
16	Полтавська	30 390,00	64 163,40	5 556,06	4 284,71
17	Рівненська	21 938,00	37 072,18	5 072,92	3 700,43
18	Сумська	26 793,00	49 904,86	6 522,33	4 674,23
19	Тернопільська	29 035,00	57 034,13	6 280,76	5 648,03
20	Харківська	32 237,00	67 015,10	6 280,76	6 427,07
21	Херсонська	24 450,00	37 072,18	5 314,49	4 284,71
22	Хмельницька	30 477,00	52 756,57	6 763,90	5 258,51
23	Черкаська	33 646,00	74 144,37	8 454,87	5 648,03
24	Чернівецька	33 264,00	62 737,54	5 556,06	5 063,75
25	Чернігівська	24 065,00	55 608,28	8 696,44	5 063,75

Серед лідерів за цінами на землю також Вінницька, Хмельницька, Тернопільська, Чернігівська та Черкаська області. Гектар сільськогосподарської землі в цих регіонах коштуватиме в середньому 2,5 тисячі доларів. Найнижча ціна – у Волинській, Донецькій, Дніпропетровській, Запорізькій, Луганській та Херсонській областях – вона трохи перевищуватиме 1 тис. доларів за гектар (рис. 3.5).

Придбана сільськогосподарська земля буде приносити прибуток протягом багатьох років. Тому суттєвий вплив на формування цін на землю має очікуваний потенціал майбутнього доходу від здачі землі в оренду. Одна з методик розрахунку вартості землі розроблена вченими Університету Пердью, Індіана, США [50].

Проте найбільше коштів від продажу землі отримають власники паїв у Луганській області, де середній розмір паю становить 8,71 га. Найдешевше паї будуть у Закарпатській та Івано-Франківській областях, їх середній розмір – близько 1 га.

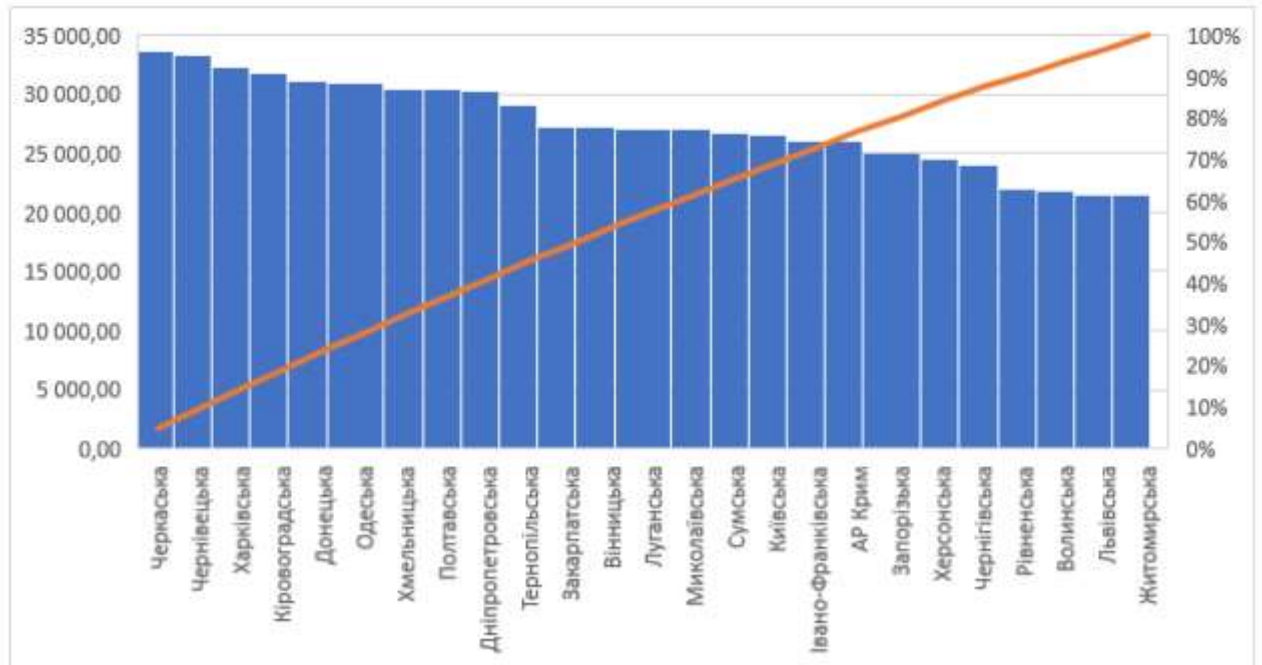


Рисунок 3.5 - Розмір нормативної грошової оцінка по областях України

Купівля землі буде супроводжуватися додатковими платежами: комісією банку за безготівковий розрахунок, оплатою нотаріальних та реєстраційних послуг.

Для прикладу візьмемо середній пай площею 4 га з нормативною грошовою оцінкою 27,5 тис. грн за гектар. Мінімальні витрати покупця на нотаріальні та реєстраційні дії з урахуванням переходу орендаря переважного права до третьої особи становитимуть понад 5 тис. грн.

Якщо новий власник і орендар захочуть укласти договір оренди відразу, то його оформлення коштуватиме від 120 грн до майже 5 тис. грн – залежно від терміновості оформлення. Продавець такої ділянки повинен сплатити податок на прибуток, держмити та військовий збір (7,5% від ціни купівлі-продажу) у розмірі 8250 грн.

Загалом супровідні витрати на одну ділянку можуть перевищувати 13 тис. грн, а якщо реєстрація прав термінова, то й 18 тис. грн. Це середньозважені розрахунки, іноді витрати на проведення операцій на одній ділянці можуть досягати 1 тис. доларів.

Найбільші адміністративні витрати на 100 га матимуть люди, які купують землю в західних і центральних областях. Там розмір паю 1-3 га, тому це може бути сотня окремих угод. На Луганщині таких угод буде близько 12.

Як видно, з 1 липня ринок землі не дуже активний. Він набуде обертів лише з 2024 року, коли до торгів підключаться юридичні особи. Тоді почне формуватися справедлива ціна. Наразі очікується, що зі стартом ринку ціни на землю в Україні коливатимуться від 1000 до 2500 доларів за гектар залежно від регіону. Супутні витрати будуть значними і ляжуть в основному на плечі покупця.

4. ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ У НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЯХ

Оцінка стану охорони праці і профілактичної роботи здійснюється за прийнятими на підприємстві показниками, які формуються аналогічно до показників статистичної звітності про охорону праці, установлених Єдиною державною системою обліку показників умов і безпеки праці.

Інформація про стан охорони праці на підприємстві формується з таких джерел:

- актів про нещасні випадки (звітів про виробничий травматизм, аналізу причин і показників виробничого травматизму);
- актів про загальну та професійну захворюваність;
- паспортів санітарно-технічного стану, умов праці цехів і карт умов праці на робочих місцях;
- матеріалів атестації робочих місць;
- журналів перевірки стану умов та безпеки праці виробничого підрозділу;
- актів комплексних спеціальних обстежень (за необхідності);
- актів розслідування аварій, пожеж та інших пригод;
- приписів органів Державного нагляду;
- документів про планування роботи з охорони праці, навчання тощо;
- документів про технічний огляд машин, устаткування, пристроїв;
- пропозицій органів громадського контролю;
- даних про потенційні виробничі небезпеки;
- матеріалів нарад з охорони праці.

Для вирішення питань, пов'язаних з обліком, аналізом та оцінкою стану умов та безпеки праці, необхідно:

- опрацювати (удосконалити) та забезпечити впровадження єдиної державної статистичної звітності щодо обліку, аналізу та оцінки стану безпеки та умов праці;

- законодавчо врегулювати звітність щодо обліку, аналізу та оцінки стану безпеки та умов праці підприємств з недержавною формою власності;
- надати матеріальну підтримку ННДІОП шляхом включення до державного бюджету витрат, пов'язаних із здійсненням обґрунтованого аналізу стану охорони праці, наглядової діяльності та їх зв'язку, опрацюванням періодичних аналітичних матеріалів щодо стану охорони праці в Україні.

Обсяг вихідної інформації, необхідної для оцінки стану охорони праці та результатів профілактичної роботи, перелік посадових осіб, які здійснюють облік цієї інформації, а також терміни і форма їх подання визначаються власником підприємства за поданням служби охорони праці.

Для більш глибоких досліджень та атестації робочих місць зі шкідливими умовами праці підприємство залучає на договірній основі спеціальні лабораторії, санітарні лабораторії підприємств і організацій району, області, лабораторії експертно-технічних центрів, атестовані органами Держстандарту, Держнаглядохоронпраці та Мінохорони здоров'я на право проведення відповідних досліджень.

Атестація інших робочих місць на відповідність нормативним актам про охорону праці проводиться експертними комісіями за участю головних спеціалістів і керівників виробничих підрозділів підприємства за методикою і у строки, що встановлюються законодавством.

Узагальнені дані атестації робочих місць у цілому по підприємству готуються службою охорони праці відповідно до встановлених на підприємстві термінів і порядку, розглядаються на всіх рівнях виробництва керівниками виробничих підрозділів, головними спеціалістами, власникам підприємства і є основою для розробки комплексних заходів для досягнення встановлених нормативів з охорони праці.

Показники фактичного стану охорони праці, причини нещасних випадків, аварій, профзахворювань, виявлені на робочих місцях, потенційні небезпеки, наслідки профілактичної роботи та інша оперативна інформація широко висвітлюються всіма засобами інформування.

Служба охорони праці відповідно до покладених на неї обов'язків постійно контролює дотримання працівниками вимог нормативно-правових актів з охорони праці, у тому числі під час проведення адміністративно-громадського контролю у складі відповідної комісії.

Мета контролю – оцінка відповідності стану охорони праці структурного підрозділу вимогам нормативно-правових актів з охорони праці та підготовка управлінських рішень, спрямованих на створення здорових і безпечних умов праці.

Контроль (перевірка) повинен проводитись у присутності керівника структурного підрозділу, а під час перевірки об'єктів, машин, механізмів, устаткування підвищеної небезпеки – також у присутності інженерно-технічного працівника, який відповідає за їхній технічний стан.

Навчання з охорони праці, а також пропаганда охорони праці мають здійснюватися шляхом:

- проведення вступного, первинного і повторного на робочому місці інструктажів, а також реєстрації цих інструктажів у відповідних журналах;
- забезпечення робочих місць затвердженими інструкціями з охорони праці (як виняток – типова інструкція для даного виду роботи або докладний конспект відповідного інструктажу, який додається до журналу реєстрації інструктажу на робочому місці);
- вивчення питань безпеки праці при проведенні виробничого навчання в господарствах за програмами агро-, зоо-, техмінімуму;
- перевірки знань і щорічної атестації з видачею відповідних посвідчень особам, що виконують роботи з підвищеною небезпекою (електромонтери, машиністи парових і водогрійних котлів, електрогазозварники, кранівники, стропальники, працівники газового господарства тощо);
- впровадження для щоденної (поточної) перевірки знань системи «стоп-тест» та інших прогресивних методів контролю знань із застосуванням технічних засобів контролю знань, а також комп'ютерних програм

«Автоекзаменатор з охорони праці»;

- обладнання кабінетів з охорони праці;
- оформлення інформаційних стендів з охорони праці;
- організації та проведення змагань-конкурсів на звання: «Кращий технік», «Кращий польовий робітник», «Кращий за професією», а також проведення конкурсів на кращий кабінет (куточок) з охорони праці;
- читання лекцій, показ кінофільмів з охорони праці;
- оформлення виробничих ділянок куточками, плакатами, вітринами, фотогазетами з охорони праці;
- вивчення передового досвіду інших господарств з питань охорони праці.

На підприємствах на основі Типового положення про порядок проведення навчання і перевірки знань з питань охорони праці (НПАОП 0.00-4.36-05) з урахуванням специфіки виробництва та вимог державних міжгалузевих і галузевих нормативних актів про охорону праці розроблюються і затверджуються наказами керівників відповідні положення підприємств про навчання з питань охорони праці, формуються плани-графіки проведення навчання та перевірки знань з питань охорони праці, з якими мають бути ознайомлені працівники.

5. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

Охорона навколишнього середовища являє собою форму відносин між суспільством і природою. Вона здійснюється різними засобами: економічними, правовими, науково-технічними, санітарно-гігієнічними, біологічними та іншими.

В загальному випадку проблема охорони навколишнього середовища зводиться до вирішення двох завдань:

- організації раціонального природокористування;
- забезпечення чистоти природних (екологічних) систем. При здійсненні різних видів економічної діяльності суб'єкти господарювання використовують різноманітні природні ресурси: землю, воду, корисні копалини тощо. Проте ресурси ці обмежені. Обмеженість природних ресурсів була і залишається головною і дуже жорсткою умовою, що накладається на розвиток економіки і відповідно зростання суспільного добробуту.

Наслідком обмеженості природних ресурсів є конкуренція за їх застосування, тобто суперництво між альтернативними цілями використання ресурсів. Адже майже всі ресурси можуть використовуватися для задоволення найрізноманітніших потреб. Наприклад, нафта може служити сировиною для одержання палива, виробництва синтетичних волокон, пластмас, лакофарбових виробів, побутової хімії тощо. І всі ці альтернативні цілі конкурують за використання сирової нафти, обсяги якої, як відомо, обмежені.

Раціональне природокористування означає розробку та здійснення концепції і конкретних заходів щодо раціонального використання і відтворення природних ресурсів, гармонічну взаємодію суспільства і природи, людини і навколишнього природного середовища.

Завдання організації раціонального природокористування вирішується шляхом:

- оптимального розподілу ресурсів між різними господарськими цілями;
- використання технологій, що зберігають ресурси;

- проведення заходів щодо поповнення природних ресурсів.

Іншим, не менш важливим, завданням охорони навколишнього середовища є забезпечення чистоти природних екологічних систем, тобто водного середовища, повітряного басейну, ґрунтових покривів тощо, з тим, щоб забезпечити населення екологічно чистими продуктами харчування, водою, повітрям і, в остаточному підсумку, зберегти високий рівень здоров'я населення та його активного довголіття.

Економічна діяльність у всіх її проявах здійснює забруднення навколишнього середовища. У процесі цієї діяльності забруднюються і стають дефіцитними ресурси повітря, води, територій, що здавалися нескінченними. Нині рівень забруднення досяг загрозливих розмірів, набувши по суті кризового характеру.

Однією з причин забруднення навколишнього середовища є збільшення обсягу відходів та викидів. До них відносять: не використані у виробництві матеріали, що не підлягають подальшій переробці, або продукти, що відслужили свій термін споживання, різні пакувальні матеріали, всілякі відвали та терикони породи тощо.

Не менш значною причиною забруднення є широке використання забруднюючих технологій, які для багатьох підприємств є вигіднішими, ніж екологічно чисті, в силу більшої дешевизни виробництва продукції і менших витрат товарообігу. Для підприємців, що прагнуть мінімізувати свої витрати, здійснювати природоохоронні заходи не вигідно. Так, набагато простіше скинути відходи або викиди, ніж будувати дорогі очисні споруди. Тому стати на захист суспільних інтересів з охорони навколишнього середовища покликана держава.

У сучасних умовах, коли людина все активніше втручається в природні процеси, раціональне використання та охорона земель є однією з найголовніших та найактуальніших проблем. Сьогодні перед людством загалом та Україною зокрема постає першочергове завдання – знайти шляхи порятунку землі як середовища нашого існування.

Дослідження стану земель свідчать про підвищення темпів їхньої деградації, що спричинена як вітровою, так і водною ерозією, використанням у великій кількості мінеральних добрив, пестицидів та інших хімічних препаратів.

Сучасне користування земельними ресурсами не відповідає вимогам раціонального використання. Надмірна розораність території призвела до порушення природного процесу утворення ґрунту. Деградація земель та опустелювання є одними з найбільших викликів для сталого розвитку людства, спричиняючи серйозні проблеми як екологічного, так і соціально-економічного характеру, включаючи голод та вимушену міграцію населення.

Завданням держави є розробка на основі наукових досліджень програми заходів у галузі охорони навколишнього середовища і формування достатніх фінансових коштів на екологічні потреби й покриття екологічних витрат [26].

ВИСНОВКИ

У дипломній роботі узагальнено теорію та розроблено практичні рекомендації щодо регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Аргументовано сутність «ринку земель сільськогосподарського призначення» як врегульованих правовими нормами суспільних відносин, що постають між юридичними та фізичними особами щодо володіння, користування, розпорядження, управління земельними ділянками та пов'язані з обігом, зміною форми власності, здійснення заходів щодо охорони та раціонального використання земель сільськогосподарського призначення. Охарактеризовано теоретичні засади понятійно-категоріального апарату дослідження, які дали змогу визначити, що розвиток відносин власності слід розглядати як реалізацію їх потенціалу в контексті єдності процесів реформування, трансформації та вдосконалення майнові відносини. Перетворення власності передбачає структурні трансформації у відносинах власності, посилення ролі окремих економічних структур та організаційно-правових форм господарювання, зміну їх цільового призначення, нові тенденції у відносинах власності, розпорядження та використання в межах існуючих форм власності. Покращення відносин власності проявляється у впровадженні економічних заходів, які дають змогу реалізувати потенціал існуючих форм власності.

Україна, вливаючись у світове співтовариство, з метою максимального використання наявних земельних ресурсів для підвищення конкурентоспроможності на світовому продовольчому ринку, побудови прозорого ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення має враховувати позитивний досвід зарубіжних країн. Українська держава, спираючись на європейський та світовий досвід, має побудувати власну модель ринкового обігу землі, яка враховуватиме національні особливості та інтереси та відповідатиме потребам українських фермерів.

За умов ефективного функціонування організаційно-економічних механізмів такий обіг має забезпечити розподіл земель, за якого рух земельного ресурсу відбуватиметься до ефективного власника, який самостійно розпоряджається землею, проживає на території де розташована земельна ділянка, сприяє розвитку місцевої інфраструктури та наповненню місцевих бюджетів.

Проведена в Україні земельна реформа характеризувалася денационалізацією сільськогосподарських земель, введенням інститутів оренди землі та її нормативної грошової оцінки, утвердженням приватної власності на землю, формуванням сімейних форм господарювання та корпоративних підприємницьких структур, що призвело до істотних змін у системі земельних відносин. До скасування у липні 2021 року мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення оренда була основною формою залучення землі до ринкових відносин. Станом на 2020 рік на умовах оренди введено в обробіток 5 млн га, що склало 17 млн га. землі сільськогосподарського призначення. Стан відносин оренди є одним із факторів, що визначають повноцінну реалізацію відносин власності на землю. Важливість орендних відносин полягає ще й у тому, що від їх характеру суттєво залежить рівень ефективності сільськогосподарського виробництва.

Необхідно посилити роль держави в регулюванні ринку земель сільськогосподарського призначення для досягнення цілей сталого розвитку, вдосконалення земельної політики, досягнення позитивних екосоціальних та економічних змін та запобігання прояву деструктивних процесів в умовах перетворень розвитку національної економіки в системі раціонального землекористування та землеволодіння шляхом ефективних дій органів законодавчої та виконавчої влади. Можливість надання державних гарантій при наданні кредитів на придбання земель сільськогосподарського призначення, що дає змогу надавати підтримку малим фермерам у складі проведення земельної реформи. Посилення ролі держави в регулюванні ринку землі шляхом впровадження пільгової ставки кредитів для

сільгоспвиробників. Неодмінною умовою виділення державою довгострокових пільгових кредитів має бути виконання позичальником зобов'язань перед державою (сплата податків та інших платежів) та врахування його участі у вирішенні соціальних проблем села та природоохоронних заходах.

Депутатам пропонують внести доповнення до Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», який набрав чинності 1 липня 2021 року, щодо недопущення надмірної концентрації земель сільськогосподарського призначення об'єднаними групами юридичних суб'єктів, шляхом викупу земельних ділянок у орендодавців цих підприємств, з метою уникнення монополізації земельних ресурсів, а також врахування в законодавчій діяльності дозволу на зміну цільового призначення земельної ділянки сільськогосподарського призначення не раніше 5-10 років, що є визначним питанням національної безпеки.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Агробізнес України за 2018/19 м.р : щорічний інфографічний довідник. URL: <https://agribusinessinukraine.com/the-infographics-report-ukrainian-agribusiness-2019/>.pdf, с.48 (дата звернення: 29.11.2019)
2. Борис О. Мораторій скасовано: що далі? Юридична газета онлайн. URL: <https://yur-gazeta.com/golovna/moratoriy-skasovano-shcho-dali.html> (дата звернення: 19.07.2021)
3. Гайдуцький П. І. Аграрна реформа Л. Д. Кучми в Україні. Київ : «Інформаційні системи», 2015. 448 с.
4. Денков Д. Торги в Раді. Як аграрне лобі вибивало собі пільги за бюджет. URL:<https://www.epravda.com.ua/publications/2015/12/25/573978/> (дата звернення: 30.05.2019).
5. Дієсперов В. С. Ефективність виробництва у сільськогосподарському підприємстві : монографія. Київ : Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки», 2008. 340 с.
6. Дроздук Т. М. Правове регулювання ринку земель: світовий досвід та його використання для розвитку ринку земель в Україні. Право. Серія 18. Економіка і право. 2015. Вип. 27. С. 238-243.
7. Жилін О. В., Кірейцева О. В. Екологічно-раціональне використання земельних. Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія: Економіка, аграрний менеджмент, ресурсів бізнес. 2018. Вип. 284. С. 129-137.
8. Жилін О. В., Кірейцева О. В. Відкриття ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні. Науковий журнал Національного університету біоресурсів і природокористування України. Біоекономіка та аграрний бізнес № 3, 2020.
9. Жилін О. В. Соціально-економічні наслідки земельної реформи в Україні. Науковий журнал Національного університету біоресурсів і

природокористування України. Серія: Економіка, аграрний менеджмент, бізнес, 2021.

10. Жилін О. В., Кірейцева О. В. Політика управління земельними ресурсами. II Міжнародна науково-практична інтернет-конференція : Конкурентоспроможність аграрного сектору в умовах функціонування зони вільної торгівлі з Європейським Союзом, м. Київ, 11 квітня 2019 р.: тези доповіді. К., 2019. С. 25-28.

11. Земельна реформа старих країн-членів ЄС — досвід Нідерландів. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/264-zemelna-reforma-starih-krayin-chleniv-yes--dosvid-niderlandiv> (дата звернення: 14.01.2019).

12. Земельний кодекс України Кодекс від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page3> (дата звернення: 25.12.2019).

13. Земля: договори, суд, законодавство : науково-практичний посібник / за заг. ред. С. Я. Фурси. Київ : Фурса С. Я.: КНТ, 2008. 832 с.

14. Минагропрод в 2018 г. виплатил аграриям свыше 4 млрд грн господдержки. Интерфакс-агро. 2019. № 5. С.18.

15. Мінімальна зарплата в Україні з 2000 по 2019 рр. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/labour/salary/min/> (дата звернення: 26.04.2020) .

16. Могильний О. М. Державне регулювання орендних земельних відносин: політекономічний підхід. Ефективна економіка. 2018. № 5. ЦКЛ <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=6365> (дата звернення: 11.05.2019)

17. Моніторинг земельних відносин: 2016-2017. Статистичний щорічник. URL: <http://land.gov.ua/wp-content/uploads/2018/10/monitoring.pdf> (дата звернення: 10.02.2019).

18. Моніторинг процесу децентралізації влади та реформування місцевого самоврядування. URL: <https://storage.decentralization.gov.Ua/uploads/library/file/359/10.01.2019.pdf> (дата звернення: 17.01.2019).

19. Назаренко О. В. Землекористування аграрних підприємств: механізми та системи управління : монографія. Харків : Смугаста типографія, 2017. 352 с.
20. Національна доповідь щодо завершення земельної реформи /за наук. ред. Л. Я. Новаковського. Київ : Аграр. наука, 2015. 48 с.
21. Новаковський Л. Я. Проблеми методичного забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Вісник аграрної науки. 2015. № 12. С. 11-16.
22. Обсяги переробки сої в Україні досягли історичного максимуму. URL: <https://landlord.ua/news/obsiahly-pererobky-soi-v-ukraini-dosiahly-istorychnoho-maksymumu/> (дата звернення: 31.05.2019).
23. Огляд стану земельних відносин в Україні. Випуск 27 лютого 2017 р. URL: http://land.gov.ua/wp-content/uploads/2017/03/Land-Review-onthly_3_final-1.pdf (дата звернення: 25.02.2019).
24. Орендна плата землі в Україні перевищила рівень окремих країн ЄС – Інститут аграрної економіки. AgroPolit.com. <https://agropolit.com/news/20915-orendna-plata-zemli-v-ukrayini-perevischil-riven-okremih-krayin-yes--institut-agrarnoyi-ekonomiki> (Дата звернення: 15.12.2019).
25. Основні сільськогосподарські характеристики домогосподарств у сільській місцевості в 2017 році : статистичний бюлетень / Державна службастатистики України. Київ, 2018. 80 с.
26. Охорона навколишнього середовища. URL: https://pidru4niki.com/13351207/ekonomika/ohorona_navkolishnogo_seredovischa.
27. Пасхавер Б. Ціни виробництва і споживання продовольчого ринку. Економіка України. 2007. № 12. С. 51-61.
28. Правові аспекти ринку земель в Україні. URL : <https://knowledge.allbest.ru/law/d-3c0a65625a3bd68a4d43a88421206d37.html> (дата звернення: 16.01.2019).

29. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31.03.2020 р. № 552-ГХ. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552- IX#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-IX#Text) (дата звернення: 12.05.2020).

30. Про Державний бюджет України на 2018 рік : Закон України від 07.12.2017 р. № 2246- VТТТ. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2246- 19](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2246-19) (дата звернення: 10.04.2019).

31. Про Державний бюджет України на 2019 рік: Закон України від 23.11.2018 р. № 2629- VТТТ. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2629- 19](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2629-19) (дата звернення: 12.04.2019).

32. Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян -власників земельних ділянок і земельних часток (паїв) : Указ Президента України від 02.02.2002 р. № 92/2002. URL:<http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/92/2002> (дата звернення: 20.05.2018).

33. Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва : Указ Президента України від 10.11.1994 р. № 666/94. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/666/94> (дата звернення: 10.05.2018).

34. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (дата звернення: 16.01.2019).

35. Сільське господарств України за 2018 рік : статистичний збірник /Державна служба статистики України. Київ, 2019. 235 с.

36. Сільське господарство України за 2012 рік : статистичний збірник / Державна служба статистики України. Київ, 2013. 402 с.

37. Сільське господарство України за 2013 рік : статистичний збірник / Державна служба статистики України. Київ, 2014. 400 с.

38. Статистичний щорічник України за 2017 рік: статистичний збірник / Державна служба статистики України. Київ, 2018. 541 с.

39. Статистичний щорічник України за 2018 рік : статистичний збірник / Державна служба статистики України. Житомир, 2019. 482 с. 2.

40. Ступень Н. М., Стойко Н. Є., Баран О. Р., Ступень О. І. Організація територій сільськогосподарських підприємств: агроландшафтний аспект : монографія. – Львів: ТОВ «Галицька видавнича спілка», 2020.- 172с.

41. Ступень Р. М., Ступень О. І., Ступень Н. М. Стратегічна модель функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Матеріали Міжнародної науково-практичної Інтернет-конференції "Використання та охорона земельних ресурсів: актуальні питання науки і практики". 19 травня 2021 року Львівський національний аграрний університет. С. 114-116.

42. Ступень Р. М., Ступень О. І. Моделювання сценаріїв розвитку сільського господарства у Львівській області. Вчені Львівського національного аграрного університету виробництву: каталог інноваційних розробок / за заг. ред. В. В. Снітинського, І. Б. Яціва. Вип. 21. Львів: Львів. нац. аграр. ун-т, 2021. 108 с., 89 ст.

43. Ступень Р. М., Ступень О. І., Ступень Н. М. Методика організації використання та охорони земельних ресурсів в умовах децентралізації влади. Матеріали XXII Міжнародного науково-практичного форуму «Теорія і практика розвитку агропромислового комплексу та сільських територій», 5-7 жовтня 2021 року Львів - Дубляни, Україна. С. 9-11.

44. Тараріко О. Г. SWOT-аналіз і аналіз прогалін (GAP-аналіз) політик, програм, планів і законодавчих актів у галузі сільського господарства та підготовка рекомендацій щодо їх удосконалення відповідно до положень Конвенцій Ріо. Херсон : Грінь Д. С. 2016. 102 с.

45. Топ-10 латифундистов України. URL: <https://latifundist.com/infographies/view/106> (дата звернення: 21.02.2019).

46. Федоров М. М., Месель-Веселяк В. Я. Передумови запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Землевпорядний вісник. 2019. № 8. С. 2-5.

47. Ходаківська О. В., Юрченко І. В. Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: досвід країн ЄС. Економіка АПК. 2017. № 5. С. 78-85.

48. Ходаківська О. В., Юрченко І. В. Формування цін на землі сільськогосподарського призначення у Чеській Республіці. Економіка АПК. 2018. № 2. С. 91-99.

49. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. №435-1У. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 17.01.2019).

50. Як орендувати землю в Україні: все про договір оренди. : <https://biz.ligazakon.net/aktualno/10342-yak-orenduvati-zemlyu-v-ukran-vse-pro-dogovr-orendi> (дата звернення: 21.08.2021).

51. Pichura V., Dudiak N., Vdovenko N. Space-Time Modeling of Climate Change and Bioclimatic Potential of Steppe Soils. Indian Journal of Ecology. 2021. № 48 (3) P. 671-680.

52. Sysoieva I., Zagorodniy A., Pylypenko L., Tomilin O., Balaziuk O. and Pohrishchuk, O. Analysis of potential risks of audit of agricultural enterprises. Agricultural and Resource Economics. 2021. V. 7. №. 1. P. 164-191.