

БОГАЧ

УДК 338.2:332.2.021(477)

Лариса Володимирівна  
Lora\_m86@ukr.netРОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ТА ЕФЕКТИВНІСТЬ  
ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ У СІЛЬСЬКОМУ  
ГОСПОДАРСТВІDEVELOPMENT OF LAND RELATIONS AND EFFICIENCY OF USE LAND  
RESOURCES IN AGRICULTUREк.е.н., старший  
викладач, НУБіП  
України

Організація ефективних орендних земельних відносин – це ключове пріоритетне завдання стратегії розвитку аграрного сектору економіки України. Особливої уваги потребує раціональна побудова системи оренди земель сільськогосподарського призначення. У статті досліджено проблеми розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві. Опрацьовано теоретичні і методичні засади щодо формування та регулювання орендних земельних відносин, що сприятимуть підвищенню ефективності виробничо-господарської діяльності сільськогосподарських підприємств регіону в контексті їх сталого розвитку. Висвітлено організаційно-економічні особливості оренди земель в агроформуваннях ринкового типу. Визначено переваги, недоліки, причини та фактори, під впливом яких відбувається розвиток земельно-орендних відносин. Розглянуто пропозиції щодо удосконалення механізму регулювання орендних земельних відносин сільськогосподарських підприємств.

\* \* \*

Организация эффективных арендных земельных отношений - это ключевое приоритетное задание стратегии развития аграрного сектора экономики Украины. Особого внимания требует рациональное построение системы аренды земель сельскохозяйственного назначения. В статье исследованы проблемы развития арендных земельных отношений в сельском хозяйстве. Обработано теоретические и методические основы по формированию и регулированию арендных земельных отношений, способствующих повышению эффективности производственно-хозяйственной деятельности сельскохозяйственных предприятий региона в контексте их устойчивого развития. Освещены организационно-экономические особенности аренды земель в агроформированиях рыночного типа. Определены преимущества, недостатки, причины и факторы, под влиянием которых происходит развитие земельно-арендных отношений. Рассмотрены предложения по совершенствованию механизма регулирования арендных земельных отношений сельскохозяйственных предприятий.

\* \* \*

In modern socio-economic conditions, there is a need to continuously develop effective forms of managing leased land relations and rational land use, correcting mistakes and solving existing problems, taking into account the experience of land management through the function of land as a natural resource. Therefore, to solve these problems, it is necessary to develop a strategy for rational land use in agrarian formations, which should be oriented towards identifying and implementing the main directions of the state land policy aimed at improving leased land relations, creating favorable conditions for sustainable development of the territories on the basis of planning, formation of national land tenure and land use planning, development highly effective competitive land tenure and land use, ensuring the transition and development of domestic agricultural land use, on the principles of sustainable development. The effectiveness of agricultural production directly depends on the organization of leased land relations. The improvement of agricultural production is directly proportional to the level of the organizational mechanism for regulating leased land relations in agricultural enterprises.

The organization of effective lease land relations is a key priority of the agrarian sector development strategy of the Ukrainian economy. Particular attention is needed to rational construction of the system of renting agricultural land. The article deals with the problems of development of leasehold land relations in agriculture. The theoretical and methodical principles concerning formation and regulation of lease land relations, which will promote increase of efficiency of production and economic activity of agricultural enterprises of the region in the context of their sustainable development, are worked out. The organizational and economic features of the lease of land in agroformations of market type are highlighted. The advantages, disadvantages, causes and factors influenced by the development of land-lease relations are determined. The proposals concerning the improvement of the mechanism of regulation of lease land relations of agricultural enterprises are considered.

**Ключові слова:** земельно-орендні відносини; земельні ресурси; раціональне землекористування; оренда землі; аграрна сфера

**Ключевые слова:** земельно-арендные отношения; земельные ресурсы; рациональное землепользование; аренда земли; аграрная сфера

**Keywords:** land-lease relations; land resources; rational land use; rental of land; agrarian sector

## ВСТУП

У результаті проведення земельної реформи та запровадження ринкових принципів господарювання в аграрній сфері відбулися істотні зміни, зокрема у земельних відносинах. Орендні земельні відносини є тепер важливою частиною економічного механізму,

від якого залежить результативність діяльності не лише сільськогосподарських підприємств, але й усього аграрного сектору економіки України.

Наукові дослідження щодо орендних земельних відносин в сільськогосподарських підприємствах знайшли відображення в працях таких українських учених: В.Г. Андрійчука, В.П. Галушко, О.Ю. Єрмакова,

П.Т. Саблука, В.М. Трегобчука, А.М. Третяка, М.М. Федорова, О.В. Шкільова, О.М. Шпичака, В.В. Юрчишина та інших. Однак складність і багатогранність земельно-орендних питань, пов'язаних з їх реалізацією на практиці, зумовлюють необхідність проведення подальших наукових досліджень.

### МЕТА РОБОТИ

Метою даної статті є дослідження земельно-орендних відносин та ефективність використання земельних ресурсів агропідприємствами, визначення напрямів їх подальшого вдосконалення.

### МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Теоретичною і методологічною основою статті є діалектичний метод пізнання та системний підхід до вивчення економічних процесів і явищ, фундаментальні положення економічної теорії, наукові праці провідних вчених з проблем розвитку орендних земельних відносин у сільськогосподарських підприємствах.

### РЕЗУЛЬТАТИ

Приватизація землі є визначальною ознакою реформування земельних відносин в Україні у період 90-х рр. XX ст.. Як трактується у Земельному кодексі України, земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею, де суб'єктами таких відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади, а об'єктами – землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї). Ці відносини є результатом суспільного розвитку, використання і охорони земель, розвитку форм власності і господарювання [10].

У сучасних земельних відносинах важливу роль відіграє оренда як одна з форм реалізації права власності та ефективного використання земель, головний важіль земельних відносин при відсутності вільного ринку земель.

Так, оренда землі – це своєрідна договірна форма землекористування зміст якої становлять строкове, платне володіння та користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення у межах, встановлених законодавством та договором, що передбачає передачу її власником орендареві, який відповідає вимогам, визначеним законом, для здійснення переважно підприємницької та іншої діяльності з раціональним використанням природних властивостей земель за умови їх збереження і поліпшення [5].

Розглядаючи визначення понять «оренда» і «орендні відносини», потрібно відзначити, що це не однакові поняття, тобто орендні відносини є більш широким поняттям ніж оренда.

Л. Братчук вважає, що оренда є формою відносин власності, при якій, на основі договору між орендодавцем і орендарем, останньому на певний термін з метою здійснення господарської та іншої діяльності передається право володіння та користування необоротними активами в обмін на орендну плату. Орендні відносини відображають властивості системи господарсько-договірних відносин, пов'язаних з реалізацією майнових прав між фізичними і юридичними

особами та є абстракцією реальних фактів функціонування механізму оренди, як форми подальшого розвитку відносин власності [2].

Характерними ознаками оренди землі є: наявність договору між орендодавцем і орендарем; передача орендареві прав володіння й користування земельною ділянкою; платність володіння та користування землею (у формі орендної плати); строковість володіння й користування земельною ділянкою. Відсутність хоча б однієї із зазначених ознак у тих чи інших відносинах землекористування не дає можливості називати їх як земельно-орендні відносини та застосувати до них законодавчі норми про оренду землі.

Великий досвід орендних відносин нагромаджено у країнах з розвинутою ринковою економікою, де оренда земель є найпоширенішою формою її використання. У країнах Європейського Союзу поширена практика, коли фермер обробляє власну й орендовану землю. Питома вага орендованої землі у фермерських господарствах різних країн Європи суттєво коливається (табл. 2) [1, 3].

Отже, з табл. 1 видно, що значна питома вага орендованої землі у Бельгії, Франції, Люксембурзі, Великобританії, Німеччині і Нідерландах. Тут фермери при розширенні господарства надають перевагу не купівлі землі, а оренді. У США також значна частина земель використовується у сільському господарстві на засадах оренди, біля 45 %.

У нашій державі до 2015 р. переважала короткострокова оренда терміном від одного року. Короткострокова оренда позбавляє орендарів стимулів до раціонального використання землі та збереження родючості ґрунтів. Негативними наслідками цього є: недоотримання сівозмін, вирощування лише високоліквідних, енергетичних культур, занепад галузі тваринництва [10].

Особливо негативними можуть бути наслідки короткострокової оренди на Поліссі, де переважна більшість ґрунтів має кислу реакцію ґрунтового розчину і без проведення меліоративних заходів та капітальних вкладень у поліпшення земель вони стають непридатними для ведення землеробства. У зв'язку із цим, слід передбачити економічне стимулювання суб'єктів орендних відносин за збереження і підвищення родючості ґрунтів, що сприятиме розвитку сільських територій.

На початку квітня 2015 р. набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12 лютого 2015 р. №191-VIII (надалі – «Закон про дерегуляцію»). Закон змінює 37 нормативно-правових актів, у тому числі Земельний кодекс України, Закон України «Про оренду землі» та Закон України «Про особисте селянське господарство», які регулюють правовідносини щодо оренди сільськогосподарських земель. Нова ж редакція закону скасувала обов'язковість проектів сівозмін, натомість зафіксувала мінімальний 7-річний строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, переданих в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства та особистого селянського господарства [7,8,9].

Запровадження мінімального строку користування земельними ділянками, за задумом законодавця, має забезпечити раціональне використання земель. Так, на нашу думку, мінімальний термін оренди земельної частки (паю) має бути не менше десяти років. Більший термін оренди дає можливість провести землепорядкування, ввести раціональну сівозміну, стимулює до вкладення коштів на підвищення родючості ґрунтів, покращення угідь, інтенсифікацію сільськогосподарського виробництва. Держава ж у законодавчому порядку має стимулювати власників і орендарів до подовження терміну оренди. Це сприятиме зрос-

танню ефективності використання землі, дасть змогу орендареві планувати господарську діяльність.

У Київській області укладено громадянами договорів оренди земельної частки (паю) 203066 у 2016 р., з них згідно державних актів – 252431, з господарствами – 90088, з фермерськими господарствами – 22108, з іншими суб'єктами господарювання – 90870, селянами-пенсіонерами укладено 114187 договорів [13]. За нашими розрахунками середній розмір земельного паю по районах Київської області становить 3,23 га, з варіацією від 2,34 га (Богуславський район) до 5,81 га (Бородянський район) (табл. 2).

Таблиця 1

**Способи використання земель фермерами в країнах Європи, %**  
[сформовано автором на основі наукових досліджень]

Країни	Частка землі	
	власної	ореновані
Бельгія	31,7	68,3
Данія	81,7	18,3
Німеччина	63,6	36,4
Греція	77,1	22,9
Іспанія	69,8	30,2
Франція	46,7	53,3
Ірландія	96,0	4,0
Італія	80,0	20,0
Люксембург	51,7	48,3
Нідерланди	64,5	35,5
Португалія	66,3	33,7
Великобританія	62,6	37,4
Швеція	55,0	45,0
Разом	64,8	32,7

Таблиця 2

**Розрахунок середнього розміру земельного паю в районах Київської області, 2016 р.**  
[розраховано автором на основі наукових досліджень]

П/П	Назва району	Укладено договорів оренди землі, шт.	Площа земель, переданих в оренду за договорами, тис. га	Середній розмір земельного паю, ум. га
1	Білоцерківський	17096	50,7	2,97
2	Богуславський	12590	29,4	2,34
3	Васильківський	12028	37,9	3,15
4	Володарський	9687	38,8	4,0
5	Згурівський	11120	42,7	3,84
6	Кагарлицький	12925	41,5	3,21
7	Миронівський	934	30,5	3,23
8	Обухівський	8273	22,9	2,77
9	П/Хмельницький	17972	64,8	3,61
10	Рокитнянський	8730	27,4	3,14
11	Сквирський	15340	54,5	3,55
12	Ставищанський	12607	37,5	2,98
13	Таращанський	12487	34,5	2,76
14	Тетіївський	12033	36,9	3,07
15	Фастівський	9112	33,1	3,63
16	Яготинський	9264	35,9	3,88
17	Баришівський	13016	51,7	3,31
18	Бориспільський	14904	43,1	2,89
19	Броварський	11846	28,1	2,37
20	Вижгородський	797	1,9	2,38
21	К/Святошинський	2050	6,0	2,93
22	Бородянський	327	1,9	5,81
23	Іванківський	1259	4,1	3,27
24	Макарівський	2861	10,7	3,74
25	Поліський	571	2,3	4,03
	Разом	238329	768,8	3,23

Таким чином, можна стверджувати, що земельні орендні відносини в Україні є досить недосконалими у порівнянні з іншими країнами світу. У зарубіжних країнах орендна плата за землю у багато разів вища і строки оренди землі довші, тобто така тенденція позитивно впливає на дотримання сівозмін, удобрення площ посівів та залучення інвестицій. Там фермери при розширенні господарства традиційно надають перевагу не купівлі землі, а оренді.

Це обходиться їм значно дешевше, а заощаджені кошти фермери вкладають у виробництво. До того ж, останнім часом у країнах ЄС посівні площі обмежуються і орендою легше регулювати цей процес. А наші багаті чорноземи в деяких районах навіть не обробляються, землі перетворюються в цілину.

### ВИСНОВКИ

На підставі проведених досліджень можна зробити висновок, що проблему земельних перетворень у нашій країні варто вирішувати не стільки у напрямі форм земельної власності, скільки у напрямі способів використання землі як об'єкта господарювання та у створенні відповідних умов, що забезпечують залучення земельних ділянок у ринковий оборот, у тому числі на правах оренди. На особливу увагу заслуговує регулювання з боку держави укладання угод оренди земель сільськогосподарського призначення, що дає змогу забезпечити баланс соціально-економічних інтересів різних суб'єктів земельних відносин і раціональне землекористування на сільських територіях.

### Список використаних джерел

1. Богач Л.В. Організаційно-економічна оцінка функціонування аграрних формувань на основі оренди сільськогосподарських земель. Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. 2014. Вип. 200. С. 41–47.
2. Братчук Л.М. Економічна природа та сутність оренди. Агроінком. 2006. №2. С. 76–80.
3. Гераймович В.Л. Державна фінансова підтримка агропромислових підприємств в Україні. Економіка Крима. 2013. Вип. 1 (42). С. 94–100.
4. Єрмаков О.Ю., Кравченко А.В. Розвиток регіонального ринку оренди сільськогосподарських земель. Економіка АПК. 2007. № 6. С. 10–14.
5. Єрмаков О.Ю., Величко О.В., Богач Л.В., Нагорний В.В. Економічний потенціал сільськогосподарських підприємств: теорія і практика формування та використання. Монографія. К.: «ЦП «КОМПРИНТ», 2017. 476 с.
6. Земельний кодекс України: Чинне законодавство зі змінами та доповненнями станом на 1 лютого 2010 р.: (відповідає офіційному текстові). К.: Вид. Паливода А.В., 2010. 104 с. (зі зм.)
7. Закон України «Про оренду землі». Відомості Верховної Ради України. 1998. №46-47, ст.280 (зі зм.)
8. Про затвердження Типового договору оренди землі: Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004, № 220. URL: <http://zakon.rada.gov.ua>.
9. Про схвалення Стратегії розвитку аграрного

сектору економіки на період до 2020 року. Розпорядження схвалено Кабінетом Міністрів України 17.10.2013 р. № 806-р. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/806-2013-%D1%80>

10. Єрмаков О.Ю., Богач Л.В. Розвиток орендних земельних відносин сільськогосподарських підприємств. Монографія. К., 2014. 224 с.

11. Третяк А. М. Економіка землекористування та землевпорядкування: навч. посібн. К. ТОВ ЦЗРУ, 2004. 524 с.

12. Шебаніна О. В. Орендні земельні відносини: сучасний стан та основні напрями удосконалення. Економіка АПК. 2011. № 7. С. 7–13

13. Моя земля. Земельно-правовий та аналітичний ресурс. URL: <http://www.myland.org.ua>

### References

1. Bohach L.V. Organizational and economic evaluation of the functioning of agrarian formations on the basis of lease of agricultural land. Scientific Bulletin of the National University of Bioresources and Natural Resources of Ukraine. 2014. Issue 200. pp. 41-47. (in Ukrainian)
2. Bratshuk L.M. Economic nature and essence of the lease. Agroincom. 2006. № 2. pp. 76-80. (in Ukrainian)
3. Heraimovych V.L. State financial support of agroindustrial enterprises in Ukraine. Economy of the Crimea. 2013. Issue 1 (42). pp. 94-100. (in Ukrainian)
4. Yermakov O.Yu., Kravchenko A.V. Development of Regional Market for Agricultural Land Leasing. Economy of agroindustrial complex. 2007. № 6. pp. 10-14. (in Ukrainian)
5. Yermakov O.Yu., Velychko O.V., Bohach L.V., Nahornyi V.V. Economic potential of agricultural enterprises: theory and practice of formation and use: Monograph. Kyiv: COMPRINT, 2017. 476 p. (in Ukrainian)
6. Land Code of Ukraine: The current legislation with amendments and additions. February 1, 2010 (corresponds to the official text). Kyiv: Palyvoda A.V., 2010. 104 p. (with shifts) (in Ukrainian)
7. Law of Ukraine "On the lease of land" / Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine. 1998. No. 46-47, p. 280 (with shifts). (in Ukrainian)
8. About the approval of the Model Land Lease Agreement: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated 03.03.2004, № 220. URL: <http://zakon.rada.gov.ua>. (in Ukrainian)
9. About the approval of the Strategy for the development of the agrarian sector of the economy for the period up to 2020. Order approved by the Cabinet of Ministers of Ukraine on October 17, 2013, № 806-p. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/806-2013-%D1%80> (in Ukrainian)
10. Yermakov O.Yu., Bohach L.V. Development of lease land relations of agricultural enterprises. Monograph. Kyiv, 2014. 224 pp. (in Ukrainian)
11. Tretiak A.M. Economics of Land Use and Land Management: Teach. Manual. K. TSZR Ltd., 2004. 524 p. (in Ukrainian)
12. Shebanina O.V. Lease land relations: the current state and main directions of improvement. Economy of the agroindustrial complex. 2011. № 7. pp. 7-13 (in Ukrainian)
13. My land. Legal and analytical resource. URL: <http://www.myland.org.ua> (in Ukrainian)