

ВСТУП

У нашому житті не стільки важливим є стан, у якому ми знаходимося, скільки напрямок, у якому ми рухаємося.
Джеймс Холісс

За сучасних обставин становлення ефективних земельно-орендних відносин в сільськогосподарському товарному виробництві та екологізація використання земельно-природного комплексу є важливим напрямком реформування економіки України. Залучення обмежених форм власності на землі сільськогосподарського призначення, трансформація земельних відносин об'єктивно сформували новітні нормативи і правила використання, відтворення та охорони земельно-ресурсного потенціалу країни. Разом із цим, застосовані у сільськогосподарському товарному виробництві механізми управління земельними та, зокрема, земельно-орендними відносинами, адміністративно-інспекційні та фіскальні важелі не несуть у собі, як правило, економічного стимулювання власників та користувачів сільгоспугідь у раціональному використанні та відтворенні земельних ресурсів, а отже не можуть ефективно впливати на суб'єктів оренди землі щодо дотримання вимог державної екологічної політики та розвитку сталого природокористування.

Загальним питанням земельно-орендних відносин в сільськогосподарському товарному виробництві значної уваги приділено в наукових доробках Богач Л.В., Данкевича В.Є. Іванюка І.В., Ільків Н.В., Кірейцевої О.В., Кустовської О.В., Мармуль Л.О., Саблука П.Т., Третяка А.М., Хвеси́ка М.А., Чаплигіної О.В., Шкільова О.В., Єрмакова О.Ю. та інших вчених.

Проблеми впливу еколого-економічних чинників на формування земельних відносин в сільськогосподарському виробництві розглянуто в працях вітчизняних вчених: Бабміндри Д.І., Балацького О.Ф., Бистрякова І.К., Богіри М.С., Галанця В.Г., Гарнаги О.М., Грановської Л.М., Гуторова О.І., Гуцуляка Г.Д., Добряка Д.С., Дорош О.С., Кваши С.М., Купінець Л.Є., Курильців Р.В., Мартина А.Г., Миргород М.М., Мішеніна Є.В., Мельника Л.Г., Новаковського Л.Я., Ступеня М.Г., Тархова П.В., Трегобчука В.М., Ульяновченко О.В., Шквіра М.І. та ін. Водночас, на сьогодні такими, що потребують подальших досліджень, є проблеми впливовості еколого-економічних детермінант на розвиток орендних відносин в регіональних системах сільськогосподарського товарного виробництва. Актуальність цієї проблематики, її прикладне значення та недостатній обсяг теоретичних досліджень, насамперед, і зумовили головне завдання представленого наукового дослідження.

Безпосередньою метою цієї монографії є визначення шляхів вдосконалення земельно-орендних відносин за урахування суб'єктивних та об'єктивних еколого-економічних детермінант як чинників розвитку ефективного й екологічно сталого землекористування у сільськогосподарському виробництві. Згідно до результатів дослідження розкрито сутність науково-методичних підходів щодо встановлення достатнього строку оренди земель та визначення справедливої орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення. За текстом роботи надано механізми відшкодування можливих збитків чи-то втрат, заподіяних власникам та користувачам сільськогосподарських угідь у процесі землекористування.

Представлений підхід щодо оптимізації еколого-економічних детермінант з метою підвищення ефективності використання сільськогосподарських земель має у своїй сутнісній основі механізм коригування нормативної грошової оцінки землі із застосуванням, розподілених у відповідності з природно-кліматичними зонами, факторів (еродованість сільгоспугідь, рівень деградації, ухил рельєфу, нормативи внесення добрив), які передбачають еколого зорієнтований підхід до умов оренди земель сільськогосподарського призначення із різними якісними властивостями в різних природно-кліматичних умовах.

Науково-методичний підхід щодо визначення розмірів ставок орендної плати за сільгоспугіддя спирається на їх диференціацію відповідно до правового статусу суб'єктів оренди та урахування покладених на одного з цих суб'єктів витрат щодо здійснення заходів по збереженню і відновленню властивостей орендованих угідь. Методичні положення з обґрунтування оптимальних строків оренди сільгоспугідь базуються на урахуванні еколого-економічних регуляторів: термінів провадження сівозміни, періодичності внесення добрив, строків окупності наданих інвестицій, тривалості користування кредитними ресурсами, що дозволяє встановити баланс між інтересами власників земель та їх орендарями відносно отримання рентного доходу та раціонального використання і охорони сільськогосподарських угідь. За методичних підходів із визначення розмірів набутих еколого-економічних збитків у разі втрати чи-то погіршення якісних властивостей сільськогосподарських угідь застосовувався принцип паритетності у відносинах учасників земельно-орендних відносин, узгоджений з принципом розбіжності еколого-економічних інтересів та намірів землевласників і землекористувачів. Науково-методичний підхід відносно запровадження механізмів стимулювання суб'єктів земельно-орендних відносин, передбачає поєднання економічних інтересів кожного із суб'єктів оренди землі та екологічних інтересів суспільства, що передбачає екологобезпечне використання та охорону сільськогосподарських угідь та підвищує результативність у прийнятті організаційно-господарських рішень.

Приведені в монографії результати наукових досліджень можуть бути задіяні у діяльності підрозділів, які здійснюють державну політику у сфері використання земельних ресурсів, виробничих структур агропромислової галузі, дослідницьких установ, навчальних закладів аграрно-економічного профілю під час викладання дисциплін «Аналіз виробничої та комерційної діяльності», «Економічний аналіз», «Інвестиційний аналіз», «Економіка природокористування» та інших.

Автор висловлює щире подяку вченим, які надавали консультації в процесі проведення досліджень, а також рецензентам цього видання.

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОМУ ВИРОБНИЦТВІ

1.1. *Теоретичні основи та структура земельних відносин за урахування детермінант розвитку сільгоспвиробництва*

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

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

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

В економічному сенсі земельні відносини трактуються як вольові суспільні відносини, що мають об'єктивний характер і можуть розглядатися як економічні відносини [149, С. 9]. Тобто, коли на сьогодні земля підпорядковується до сфери сільськогосподарського виробництва як матеріальний фактор, вона стає об'єктом платного володіння і користування, зумовлюючи економічно-правовий характер земельних відносин [76, С. 18], який базується на сплаті земельного податку за земельні ділянки та земельні частки (паї), що знаходяться у приватній власності, і виплаті орендної або якоїсь іншої узгодженої плати за користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення інших власників.

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

Володіння землею – юридично гарантована стабільність права власності на землю та невід'ємність цього права без особистого волевиявлення землевласника чи землекористувача або за інших умов, визначених законодавством. Законодавча

спроможність володіти землею надає можливість носію такого права урахувати земельні ресурси на балансі, включати земельні видатки до собівартості товарної сільськогосподарської продукції, відображувати виробничі витрати на утримання та експлуатацію земельного фонду у фінансово-бухгалтерській звітності.

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

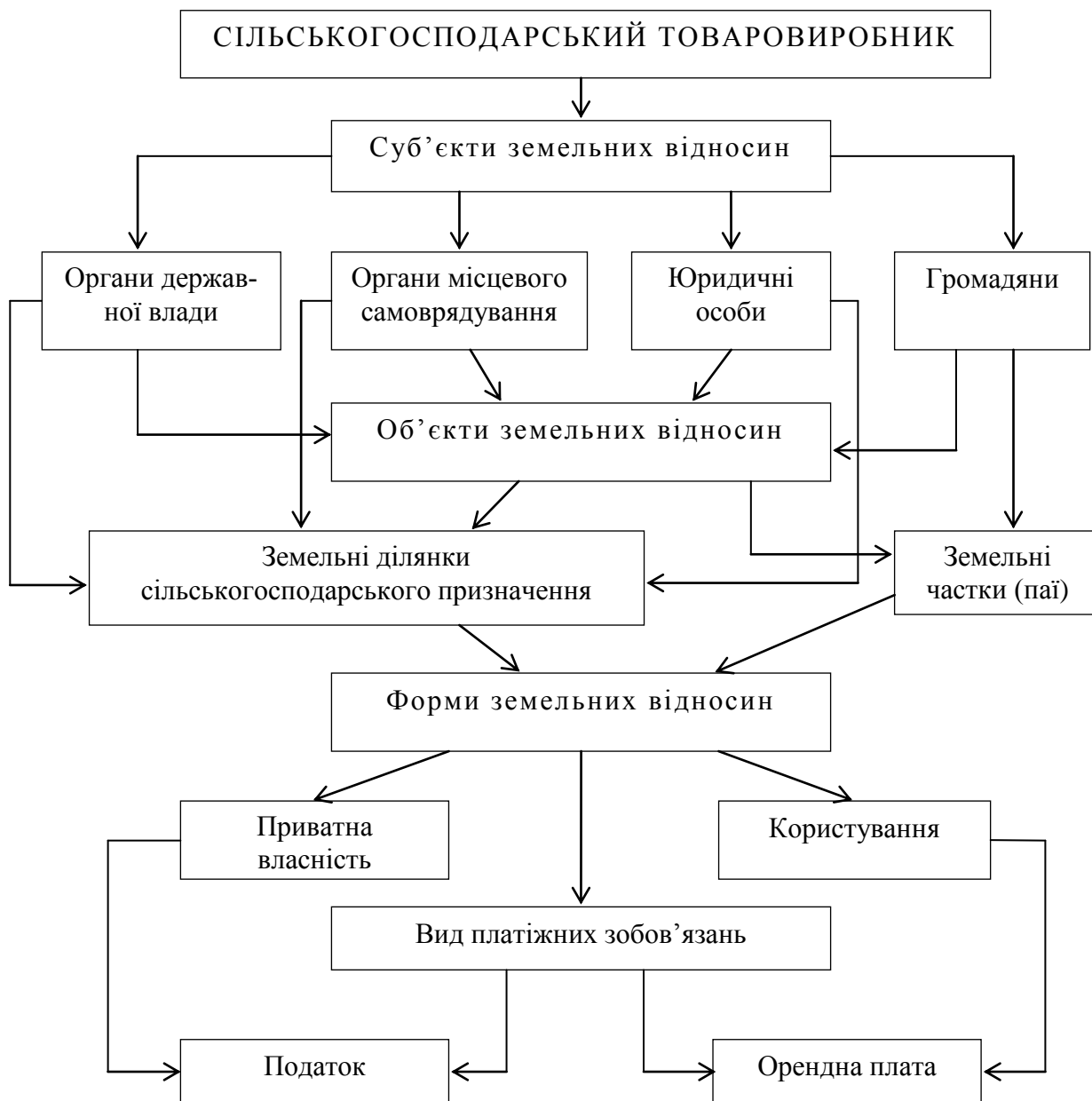


Рис. 1.1. Структура можливих земельних відносин сільськогосподарського товаровиробника

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

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

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

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

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

Таблиця 1.1

Динаміка кількості діючих в Україні організаційно-правових структур сільськогосподарських товаровиробників

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

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

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

Аналізуючи кількість діючих сільськогосподарських підприємств в Україні зазначимо, що найбільш масовими організаційними формами сільгоспвиробників є: серед великотоварних – господарські товариства (14,8%), серед дрібнотоварних – фермерські господарства (75,0%). При цьому, згідно до результатів досліджень, запроваджених Центром соціальних експертиз Інституту соціології НАН України [133, С. 12], керівники підприємств та окремі фермери констатують стабільність існування своєї сільськогосподарської системи (рис. 1.2).

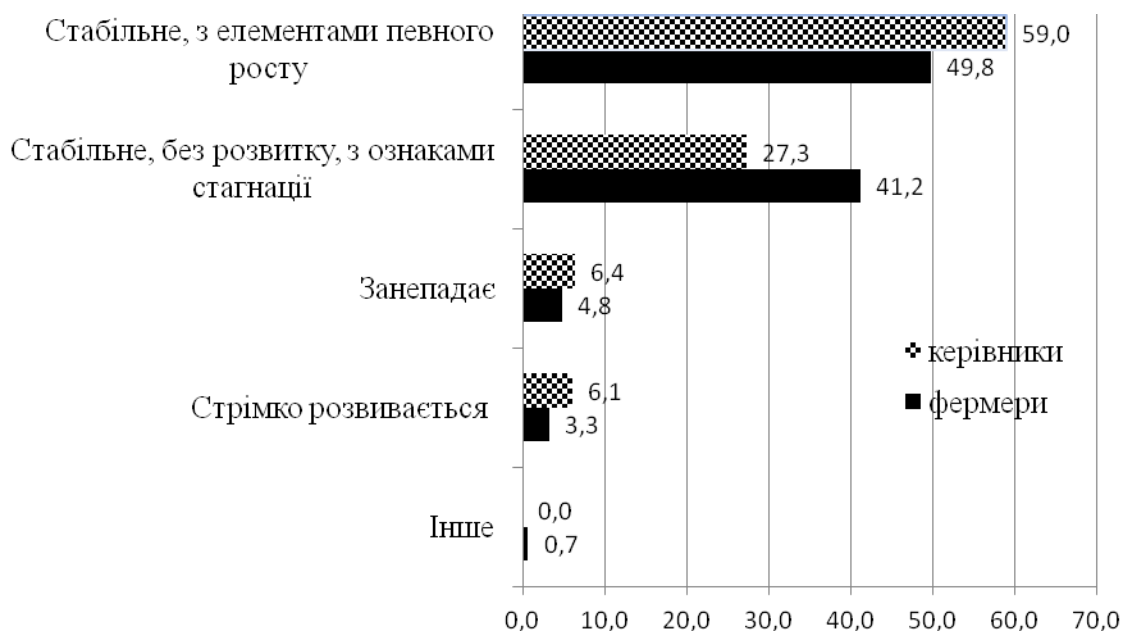


Рис. 1.2. Поточний стан фермерських господарств та сільськогосподарських підприємств

Інформаційне джерело: [133, С. 12]

Об'єктами земельних відносин, згідно ст. 2 ЗКУ, є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї). Поняття «земельна ділянка» визначається ст. 79 ЗКУ як «частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами» [59, С. 27]. Практики та вчені розширюють наведене визначення. Так, фахівці з оцінки земель розглядають земельну ділянку не тільки як частину земної поверхні, а і як простір над нею та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень (результатів будь-яких заходів, які призводять до зміни якісних характеристик даної земельної ділянки) [104, С. 30]. Правознавці тлумачать даний термін як об'єкт земельного права, розглядаючи його у контексті певної категорії землі, цільового призначення, форми власності, функціонального застосування земельної ділянки [76, С. 22]. Фундаментальні літературні джерела поняття «земельна ділянка чи/або земля» трактують як поверхню суші з ґрунтами, корисними копалинами, іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею [9, С. 260] або як ділянку землі, що має фіксовану площу, межі та місцезнаходження, а також характеризується відповідним якісним

станом і правовим статусом [198, С. 580]. Та найґрунтовніше визначення терміну «земля» передбачає ГОСТ 26640-85 «ЗЕМЛІ. Терміни і поняття», який прийнятий Постановою Державного комітету СРСР за номером 3453 від 28.10.1985, де дане поняття визнається як найважливіша частина оточуючого природного довкілля, яка характеризується простором, рельєфом, кліматом, ґрунтовим покриттям та рослинністю, надрами, водами, виконує функції головного засобу виробництва у сільському і лісовому господарстві, а також просторового базису для розміщення підприємств і установ усіх галузей народного господарства [100, С. 23]. Наведене пояснення визначає основні функції землі: просторово-поселенську, економічно-майнову, екологічно-природоохоронну та висвітлює сутність земельних відносин сільськогосподарських товаровиробників, зорієнтовану на вибір таких напрямів у реформуванні та регулюванні відносин в аграрній сфері, які б велися як шляхом удосконалення земельного права, так і економічними методами [31, С. 9].

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

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

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

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

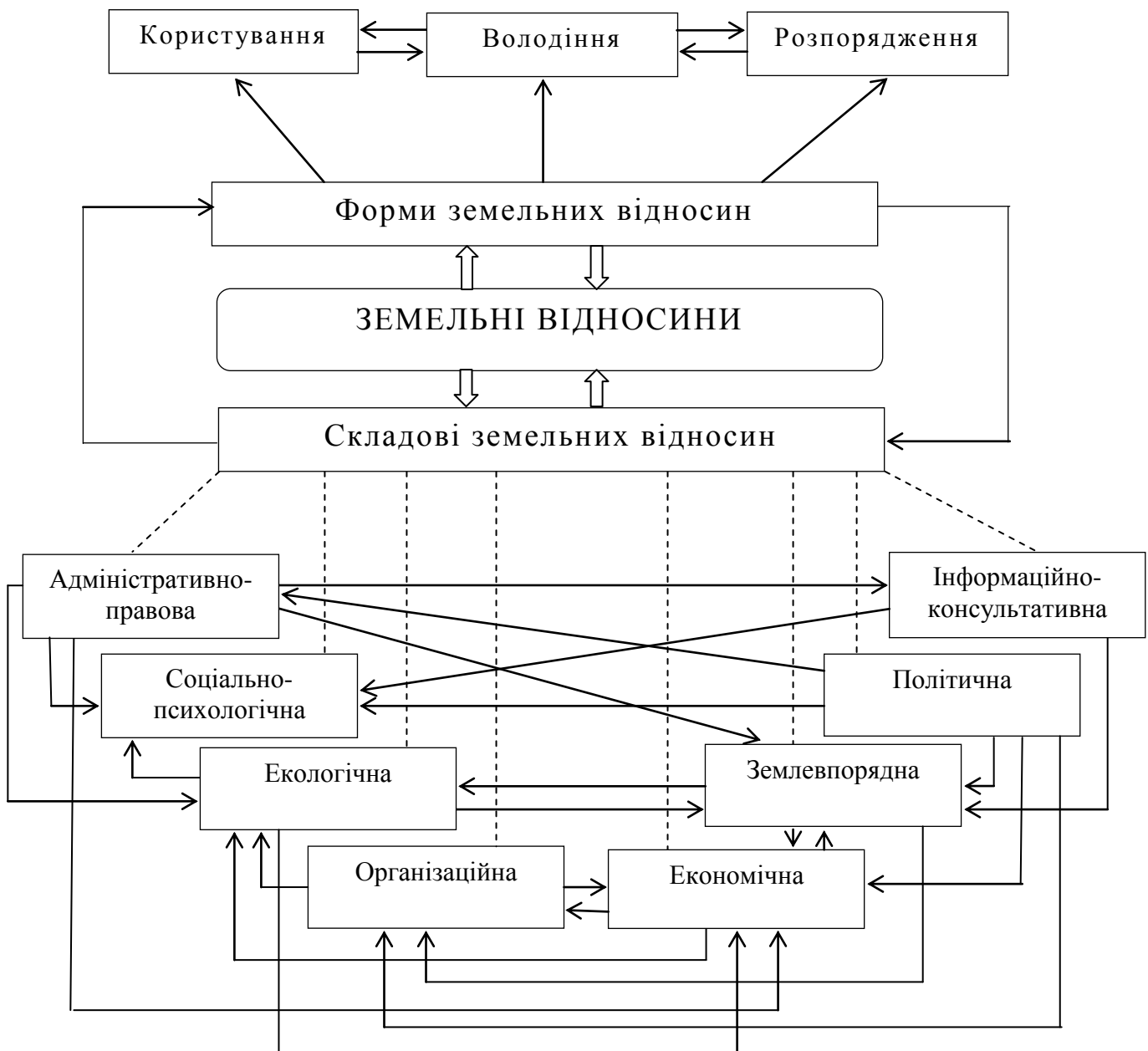


Рис. 1.3. Модель механізму функціонування земельних відносин сільськогосподарських товаровиробників

Інформаційне джерело: власні розробки

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

будівлями та дворами), є доцільним ототожнювати поняття «земельна ділянка» і «земельні угіддя», маючи на увазі, що ми будемо визначати суспільну цінність земель сільгосппризначення, що визначаються як засоби виробництва, різновиди нерухомого майна та об'єкти товарно-грошових відносин [33, С. 179].

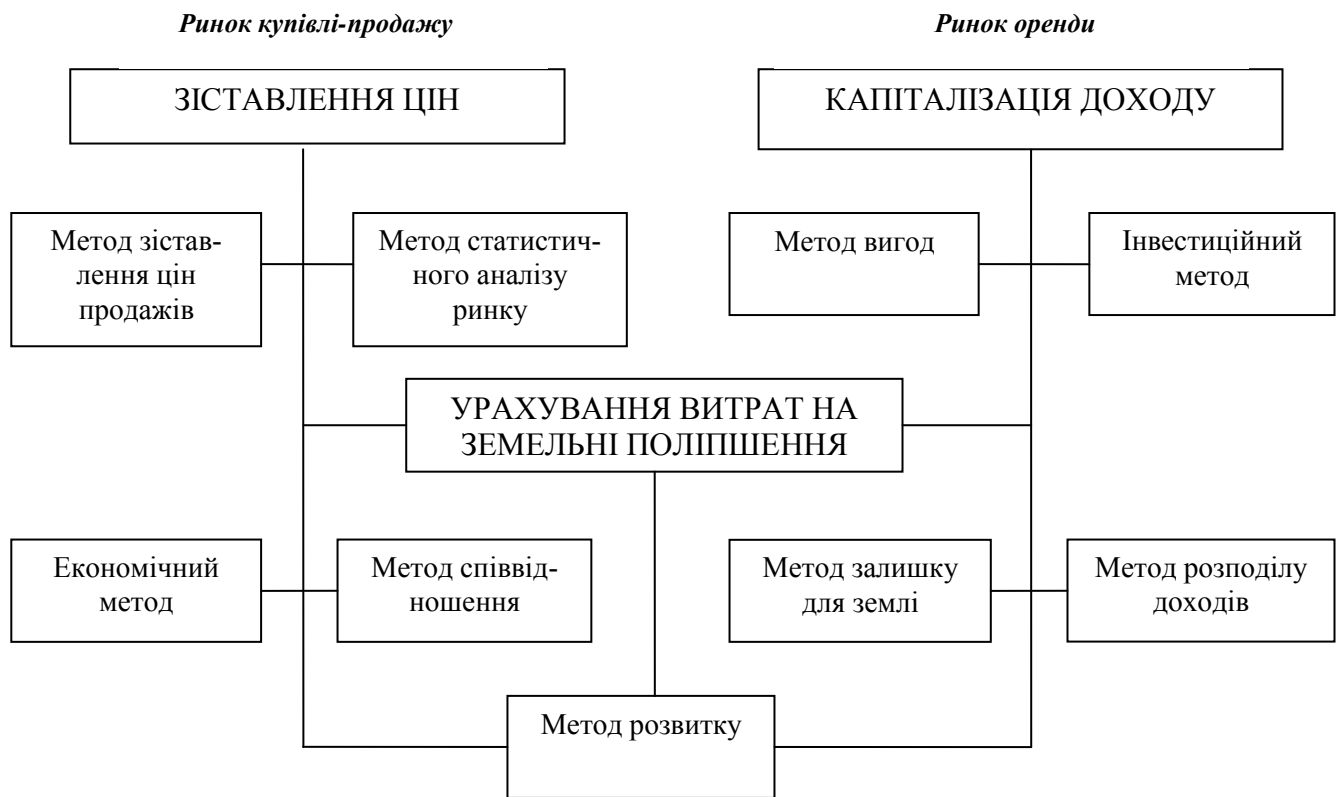


Рис. 3.4. Методи визначення вартості землі
 Інформаційне джерело: на основі [113, С. 241]

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

- по-перше, враховуючи існуючу заборону відносно відчуження (продажу) земель сільськогосподарського призначення, ринок цих земель на сьогодні є обмеженим, а, точніше, його не існує взагалі, що в межах наших досліджень унеможливорює застосування методичного підходу, який ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок;
- по-друге, задіяний вище перелік досліджуваних сільгоспугідь для вирощування сільськогосподарських культур (приватні земельні ділянки і земельні частки: паї) не передбачає розміщення на подібних ділянках будь-яких земельних поліпшень, а, отже, й не передбачає виконання розрахунків в рамках методичного підходу, основою якого є урахування витрат на земельні поліпшення.

Класичним механізмом вираховування вартості сільгоспугідь є методичний підхід, що базується на припущенні, згідно до якого вартість земельної ділянки визначається поточним значенням доходу, який ми можемо отримати із земельної ділянки при її найбільш ефективному використанні: у вигляді рентного доходу або операційного доходу у разі її оренди [114, С. 138]). При цьому, інвестиційний

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОМУ ВИРОБНИЦТВІ	5
1.1. Теоретичні основи та структура земельних відносин за урахування детермінант розвитку сільгоспвиробництва.....	5
1.2. Методологія визначення сутності еколого-економічних детермінант та її впливу на розвиток земельних відносин в сільськогосподарському виробництві.....	16
1.3. Нормативно-правова база землекористування у сільському господарстві в частині оренди земельних угідь.....	29
1.4. Методичні підходи до вирахування платіжних зобов'язань за використання земельних ресурсів сільськогосподарського призначення.....	37
РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ЗЕМЕЛЬНО-ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН В СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОМУ ВИРОБНИЦТВІ	45
2.1. Сучасний стан земельно-орендних відносин на прикладі сільськогосподарських систем Сумської області.....	45
2.2. Аналіз впливу еколого-економічних детермінант на формування земельно-орендних відносин.....	55
2.3. Методичні підходи до відшкодування заподіяних збитків у разі втрати чи погіршення якісних властивостей орендованих сільськогосподарських угідь.....	66
РОЗДІЛ 3 УДОСКОНАЛЕННЯ ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНОГО МЕХАНІЗМУ СТИМУЛЮВАННЯ СУБ'ЄКТІВ ЗЕМЕЛЬНО-ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН В СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОМУ ВИРОБНИЦТВІ	84
3.1. Запровадження науково-методичних підходів до встановлення достатнього строку оренди сільськогосподарських угідь в умовах ринкового господарювання.....	84
3.2. Удосконалення методичних підходів до визначення справедливої орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення.....	101
3.3. Інтегрування еколого-економічного механізму стимулювання суб'єктів земельно-орендних відносин у загальну систему управління земельно-природним комплексом в сільськогосподарському виробництві.....	122
ВИСНОВКИ	138
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	140
ДОДАТКИ	153