

УДК 332.33:631.11

*О. М. Коваль,  
к. е. н., доцент кафедри економічної теорії,  
Національний університет біоресурсів і природокористування України*

## **ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ В СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВАХ УКРАЇНИ**

---

*Визначено особливості становлення ринку сільськогосподарських земель в Україні, встановлено вплив витрат виробництва на ефективність діяльності сільськогосподарських підприємств Лісостепу, окреслено напрями регулювання ринку оренди землі.*

*The article defines the peculiarities of agricultural land market in Ukraine to investigate the effect of costs to the efficiency of agricultural enterprises in Forest-steppe, to outline the direction of land rental market regulation.*

---

*Ключові слова: ринок оренди землі, витрати, ефективність сільськогосподарських підприємств.*

*Key words: land rental market, costs and the efficiency of agricultural enterprises.*

### **ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ**

Функціонування сучасної аграрної економіки відбувається в умовах становлення ринкових відносин господарювання, які визначають особливості всіх складових ресурсного потенціалу сільськогосподарських товаровиробників: земельних, майнових і трудових ресурсів.

Земельна реформа вважається важливою складовою економічних реформ, що здійснюються в Україні. Завданням цієї реформи є перерозподіл земель з передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання, формування багатоукладної економіки, раціонального використання та охорони земель [1]. Виконання поставлених завдань відбувається поступово і потребує подальшого наукового обґрунтування і вдосконалення.

Спроби вирішення окресленої проблеми знаходимо в чинному законодавстві, а саме: в Конституції, Законах України "Про колективне сільськогосподарське підприємство", "Про приватизацію земельних ділянок", "Про оренду землі", "Про фермерське господарство", "Про основні засади державної аграрної політики на період до 2015 року", Указах Президента України "Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям", "Про захист прав власників земельних часток (паїв)", "Про додаткові заходи щодо вирішення соціальних проблем на селі та подальшого розвитку аграрного сектора економіки", "Про додаткові заходи щодо підвищення рівня захисту майнових прав сільського населення", "Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)", Податковому, Земельному та Цивільному кодексам України.

### АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Науковці широко досліджують різні аспекти формування земельних відносин у сучасній економіці України. Вагомим є внесок українських вчених Амбросова В.Я., Галушко В.П., Губені Ю., Єрмакова О.Ю., Кваші С.М., Кириленко А.Г., Месель-Веселяка В.Я., Пасхавера Б.Я., Саблука П.Т., Третяка А.М., Хвесика М.А., Хомина П., Шибаніної О.В., Шкільова О.В., Щурика М.В., Юрчишина В. та інших. Серед основних напрямів досліджень слід відзначити соціально-економічні та організаційні особливості розвитку орендних відносин. Вчені звертають увагу на такі аспекти ринку оренди земель сільськогосподарського призначення, як включення землі як капіталу в економічний оборот [2], спільна відповідальність орендарів і орендодавців за збереження й підвищення родючості ґрунтів [3], монополізація ринку земель [4], кооперація [5], багатокладність та конкуренція в аграрному секторі [6], сталий розвиток сільських територій [7], залучення довгострокових інвестицій за рахунок орендодавців та орендарів [8].

На нашу думку, важливого значення також набувають вдосконалення ефективності використання ресурсів сільськогосподарських товаровиробників на основі спеціалізації і комбінування виробництва, а також формування та розподіл стабільних доходів від монополії приватної власності на землю сільськогосподарського призначення і на землю як об'єкт господарювання. Такі монополії на ринку земель визначають рентні відносини і становлять основу аграрних відносин.

Метою дослідження є аналіз сучасного стану розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, визначення впливу витрат на ефективність економічної діяльності сільськогосподарських підприємств природно-економічної зони Лісостепу, встановлення напрямів регулювання ринку оренди сільськогосподарських земель.

### ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Завданням земельного законодавства є регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю, раціонального використання та охорони земель на принципах забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави [9]. Земельні відносини слід розуміти як особливі суспільні відносини з приводу володіння, користування, розпорядження і управління землею на державному, регіо-

нальному, господарському і внутрішньогосподарському рівнях як об'єктом господарювання і засобом виробництва у сільському господарстві [2]. В результаті земельної реформи земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності. В результаті реформування проведено паювання сільськогосподарських угідь, що знаходились у колективній власності сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, у тому числі створених на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств. Земельні ділянки несільськогосподарського призначення також приватизовано з метою здійснення підприємницької діяльності, не пов'язаної з сільськогосподарським виробництвом, заохочення інвестицій у реалізацію програм соціально-економічного розвитку тощо. Таким чином, в Україні створено передумови для функціонування ринку сільськогосподарських земель.

У науковому світі триває дискусія з приводу різних моделей (форм) розвитку земельного ринку в Україні: 1) самостійне товарне виробництво власників землі; 2) передача землі в оренду; 3) продаж або застава землі. За умов мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення поширення в Україні набули орендні земельні відносини. Фактично право власності на землі, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній та державній власності, може бути реалізовано суб'єктами господарювання шляхом оренди земельних ділянок або одержанням доходів від особистої підприємницької діяльності на землі. Орендарями можуть бути юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою. Економічною формою реалізації права власності на здану в оренду земельну ділянку є орендна плата.

Дослідження показали невідповідність механізму нарахування та одержання орендної плати за земельні ділянки різних форм власності:

— Законом "Про оренду землі" встановлено, що "розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюється за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності)" (ст. 21);

— цим же Законом визначено виключно грошову форму орендної плати за земельні ділянки, що перебувають у державній та комунальній власності (ст. 22), а за земельні ділян-

ки приватної власності "орендна плата може справлятися у грошовій, натуральній та відробітковій формах" або їх поєднанні;

— Законом "Про оцінку земель" встановлено обов'язковість проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок для "визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності" (ст.13). Про визначення орендної плати на приватні земельні ділянки мова не йде, натомість: "у всіх інших випадках грошова оцінка земельних ділянок може проводитись за згодою сторін" (ст.13);

— Указом Президента України "Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)" визначено нижню межу орендної плати — 3% визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю). Фактично у 2008 р. рівень орендної плати склав 1,43%, або 140 грн. за 1 га [2], за результатами діяльності у 2009—2010 рр. є підприємства, які взагалі не виплатили оренду плати власникам земель за різних причин;

— Указ Президента "Про додаткові заходи щодо вирішення соціальних проблем на селі та дальшого розвитку аграрного сектора економіки" рекомендує суб'єктам господарювання-орендарям земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) "підвищувати, перш за все для пенсіонерів-орендодавців, розміри орендної плати, виходячи з результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану суб'єктів господарювання, рівня зайнятості селян-орендодавців зазначених земельних ділянок, земельних часток (паїв); здійснювати в разі виплати орендної плати у натуральній формі оцінку вартості відповідної продукції за цінами, що не перевищують офіційно-повідомлених органами виконавчої влади середніх біржових цін на таку продукцію на момент її передачі" (ст.5).

Таким чином, селянин як власник земельної ділянки (паю) виявляється юридично незахищеним в ринкових умовах господарювання, а рівень орендної плати залишається низьким.

Для товаровиробників ринок оренди землі є ринком ресурсів, пропозиція на якому відповідає наявній кількості земельних угідь, що здаються в оренду. Для власників земельних ділянок

**Таблиця 1. Групування сільськогосподарських підприємств Васильківського району Київської області за рівнем повної собівартості 1 тонни зернових та зернобобових культур у 2009 р.\***

Показники	Повна собівартість 1 тонни зернових та зернобобових культур, грн.			В середньому по господарствах
	до 750	751–1000	понад 1000	
Кількість господарств в групі	9	7	6	22
Повна собівартість 1 т, грн.	673,63	850,12	1700	956,89
Ціна реалізації 1 т, грн.	717,76	749,12	1375,3	913,22
Прибуток (збиток) на 1 господарство, тис. грн.	210,41	-45,29	-181,4	-5,56
Рентабельність, %	7,74	-10,81	-18,6	-7,22
Спеціалізація на вирощуванні зернових та зернобобових культур, %	76,4	84,47	89,5	83,0

\* Джерело: статистичні звіти підприємств та власні розрахунки.

нок цей ринок формує доходи у формі орендної плати. Ознакою ринку оренди земель сільськогосподарського призначення є нееластичність пропозиції даного ресурсу та певний ступінь монополізації з боку споживачів, тобто сільськогосподарських підприємств. Тому вважаємо необхідним посилити соціальний захист прав селян-орендодавців земель сільськогосподарського призначення.

Дослідженнями доведено, що в сільськогосподарських підприємствах України спостерігається стійке скорочення частки продукції сільського господарства, виданої пайовикам у рахунок орендної плати за землю та майнових паїв (часток) [10]. Якщо у 2000 р. у рахунок орендної плати видано пайовикам продукції сільського господарства на суму 747,6 млн грн. (або 5,8%), то у 2009 р. сума становить 1795,0 млн грн. (або 2,5%). При цьому розрахунок відбувається переважно зерновими та зернобобовими культурами, олійними, картоплею, овочами. Такі тенденції супроводжуються деяким зростанням грошових виплат за орендовані паї, проте є господарства, які взагалі не розраховуються за орендовані землі.

Розвиток ринку оренди сільськогосподарських угідь характеризується кількістю землекористувачів та орендодавців, структурою орендованих земель. За статистикою, в Україні 41625,8 тис. га сільськогосподарських угідь, з яких 19226,1 тис. га (або 46%) знаходиться в оренді і обробляється сільськогосподарськими підприємствами. Природно-економічна зона Лісостепу характеризується вищим рівнем цього показника — майже 50%. Так, на 1624 підприємств Київської області (в тому числі 1121 фермерське господарство) зайнято 47,3 тис. осіб (з яких 4 тисячі у фермерських господарствах), в користуванні знаходиться 1023,5 тис. га сільськогосподарських угідь, з яких 938,9 тис. га (або 92%) взято в оренду. В структурі землекористувачів та орендодавців, структурою орендованих земель.

ристування фермерських господарств області 79,4% припадає на орендовані землі. Забезпеченість сільськогосподарських підприємств земельними ресурсами певною мірою визначає ефективність їхнього господарювання.

За результатами економічної діяльності у 2009 році 70% сільськогосподарських підприємств України отримали чистий прибуток, при цьому середній рівень рентабельності сільськогосподарської діяльності становив 14,4%. Найвищого рівня рентабельності на сільськогосподарських підприємствах досягнуто при виробництві насіння соняшнику (41,2%), цукрових буряків (36,5%), винограду (89,1%), картоплі (14,3%) та при виробництві м'яса свиней (12,1%). Основним фактором, що визначає рентабельність виробництва зернових та зернобобових культур у сільськогосподарських підприємствах, є витрати на виробництво та реалізацію. З метою визначення впливу витрат виробництва на ефективність нами досліджено сільськогосподарські підприємства Васильківського району Київської області (табл. 1). Сільськогосподарські підприємства згруповано в три групи за показником повної собівартості 1 т зернових та зернобобових культур.

У міру збільшення цього показника спостерігається зменшення прибутковості від 210,41 тис. грн. у господарствах першої групи до 181,4 тис. грн. збитку на підприємствах третьої групи. Скорочується також рівень рентабельності даного виду виробництва від 7,74% до 18,6% відповідно.

#### ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

З метою підвищення соціальної та економічної ефективності використання орендованих земель сільськогосподарського призначення необхідно консолідувати зусилля всіх учасників земельного ринку: сільськогосподарських підприємств, селян-власників земельної частки (паю), а також держави. Враховуючи незамінність та безальтернативність земельних ресурсів у суспільному аграрному виробництві, а також виключне значення доходів від права власності на землю селян, слід віднести ринок оренди сільськогосподарських земель до регульованих державою. Відповідно, економічна свобода на ринку землі повинна супроводжуватись контролем загальнодержавних та муніципальних органів влади за дотриманням умов договорів оренди, за фактичним рівнем орендної плати і не тільки оренди земель державної та комунальної власності, але й приватних земельних часток (паїв).

Такі підходи до регулювання ринку оренди земель сільськогосподарського призначення відповідають основним пріоритетам державної аграрної політики щодо забезпечення в сільськогосподарському виробництві прибутку на авансований капітал, включаючи вартість земельних ресурсів, не нижче середнього рівня по економіці держави; створення умов для реалізації та захисту прав селян на землю, формування ринкових земельних відносин; формування підприємницького середовища на ринках ресурсів; підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва на підприємствах галузі; посилення соціального захисту сільського населення з метою стійкого розвитку аграрної економіки.

#### Література

1. Постанова Верховної ради Української РСР "Про земельну реформу" № 563-12 від 18 грудня 1990 року (в останній редакції).
  2. Федоров М.М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов (довідь) // Економіка АПК. — 2009. — № 3. — С. 4—18.
  3. Шкільов О.В. Ефективність використання орендованих земель і збереження їх родючості // Економіка АПК. — 2008. — № 6. — С. 7—11.
  4. Губені Ю. Соціально-економічні аргументи розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення на основі орендних відносин // Аграрна економіка. — 2009. — № 3—4. — Т.2. — С. 7—12.
  5. Хомин П. Земельні відносини в контексті загальноекономічних ринкових взаємовідносин // Аграрна економіка. — 2009. — Т.2. — № 3—4.
  6. Даниленко А.С. Основні напрями удосконалення земельних відносин та їх роль у формуванні стратегії національної продовольчої безпеки України у XXI столітті // Економіка АПК. — 2001. — № 4. — С. 28—32.
  7. Юрчишин В. Формування і системна розбудова новітньої державної аграрної політики // Економіка України. — 2007. — № 10. — С. 4—14.
  8. Шебаніна О.В. Оренда землі — важлива умова ефективного розвитку сільського господарства // Наукові праці. — 2007. — Т. 72. — Вип. 59.
  9. Земельний кодекс України (в останній редакції).
  10. Сільське господарство України. Статистичний збірник за 2009 рік. / за ред. Ю.М. Остапчука. — К., 2010.
- Стаття надійшла до редакції 11.03.2011 р.*