

УДК 332.2:631.11:332.72
№ держреєстрації 0106U006644
Інв. №

Національна академія аграрних наук України
Національний науковий центр
“Інститут аграрної економіки”
(ННЦ ІАЕ)
03680, м. Київ - 680, вул. Героїв Оборони, 10
тел.(044) 258-43-21, 258-48-21, факс 526-05-65

ЗАТВЕРДЖУЮ
Директор ННЦ ІАЕ
академік УААН
_____ Саблук П.Т.
2011

ЗВІТ
ПРО НАУКОВО-ДОСЛІДНУ РОБОТУ
РОЗРОБИТИ НАУКОВО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ
РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН
ТА ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ
У РИНКОВИХ УМОВАХ ГОСПОДАРЮВАННЯ
(заключний)

Керівник НДР
зав. відділу земельних відносин
доктор економічних наук, професор

М.М.Федоров

2011

Рукопис закінчено 27 грудня 2010 р.
Результати цієї роботи розглянуто Вченою Радою
ННЦ ІАЕ, протокол від 2011. 01. 13 №2

СПИСОК АВТОРІВ

Керівник НДР, зав. відділу доктор економічних наук, професор	М. Федоров (реферат, вступ, 1.1, 1.2, 2.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6.4, висновки, додатки)
Провідний науковий співробітник кандидат економічних наук	М. Снопок (реферат, 5.1, 5.5.1, 5.5.2, 5.6.4, висновки)
Старший науковий співробітник кандидат економічних наук	С. Корчинська (5.1, 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3, 5.3.5, 5.4, 5.6.2, 5.6.4, висновки)
Старший науковий співробітник кандидат економічних наук	О. Корчинська (5.2, 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3, висновки)
Старший науковий співробітник кандидат економічних наук	О. Ходаківська (5.3.4, 5.4, 5.6.1, 5.6.2, 5.6.3, 5.6.4, висновки, додатки)
Старший науковий співробітник	Н. Солов'яненко (4.1, 4.2, 4.3, 4.5, 5.1, 5.6.4, висновки, додатки)
Старший науковий співробітник кандидат економічних наук	А. Данкевич (3.1, 3.2, 3.3, 3.4, висновки)
Старший науковий співробітник кандидат економічних наук	В. Заяць (2.2, 2.3)
Науковий співробітник	Л. Розстальна (5.4.1)
Докторант кандидат економічних наук	Л. Бойко (1.3, висновки)
Старший науковий співробітник кандидат сільськогосподарських наук	Л. Миронова (5.5.1, 5.5.2)

Дослідження, викладені у параграфі 5.3.4, виконані разом з доктором екон. наук, професором В. Месель-Веселяком.

В опрацюванні статистичних матеріалів та оформленні звіту взяли участь: провідні економісти – Г. Волошина, Т. Харченко, О. Михайлова, провідний інженер-програміст А. Кагал, економісти І-ї категорії – Л. Ткачук, Т. Синявська, економіст II-ї категорії - О. Гавриленко.

РЕФЕРАТ

Звіт НДР: 440 с., 39 рис., 95 табл., 18 додатків, 113 джерел.

Об'єкти дослідження – сільськогосподарські підприємства, особисті селянські господарства, ґрунтовий покрив землеоціночних районів.

Мета дослідження – обґрунтування теоретико-методологічних засад розвитку і економічного регулювання земельних відносин в ринкових умовах господарювання, удосконалення законодавчого забезпечення подальшого розвитку земельних відносин, тенденції розвитку орендних земельних відносин, формування і функціонування ринку земель, удосконалення методик економічної і грошової оцінок сільськогосподарських земель на новій інформаційній основі, підвищення ефективності використання меліорованих земель.

Методи дослідження – статистичний, математико-статистичний, вибіркового, аналітичних групувань, монографічний, порівняльного аналізу, графічний, анкетного обстеження, аналізу динамічних рядів.

Розроблені пропозиції щодо: удосконалення законодавчого забезпечення подальшого розвитку земельних відносин, методологічних та організаційно-економічних основ формування та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, удосконалення орендних земельних відносин, нових методичних підходів з економічної та грошової оцінок земель, ефективного використання сільськогосподарських земель.

Внесено зміни і доповнення до 15 законопроектів та 9 чинних законів. Підготовлено проект Указу Президента України та 2 проекти постанов Кабінету Міністрів України. Управлінським структурам держави направлено 6 доповідних записок з питань удосконалення земельних відносин, підвищення ефективності застосування добрив, економічного стимулювання й охорони земель. Здійснено експериментальні розрахунки з економічної і нормативної грошової оцінки земель за новими методичними підходами.

Науковою новизною результатів дослідження є: теоретико-методологічні засади розвитку земельних відносин, напрями і механізми їх трансформування до ринкових умов, нові методичні підходи до економічної і нормативної грошової оцінки земель, заставних операцій із землею, методологічні та організаційні основи формування і функціонування ринку сільськогосподарських земель, пропозиції щодо підвищення ефективності застосування засобів хімізації землеробства та меліорації земель. Результати досліджень знайшли практичне застосування при розробці нормативно-правових документів, Державної цільової програми розвитку українського села на період до 2015р., Державної цільової програми сталого розвитку сільських територій на період до 2020р.

ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ, ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ, ОРЕНДА, РИНОК ЗЕМЕЛЬ, МЕЛІОРАЦІЯ, ХІМІЗАЦІЯ, ЕКОЛОГІЗАЦІЯ.

ЗМІСТ

	ВСТУП	7
1	ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ І РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В РИНКОВИХ УМОВАХ	
	1.1 Нормативно-правове забезпечення розвитку земельних відносин	9
	1.2 Трансформація земельних відносин до ринкових умов	15
	1.3 Теоретико-методологічні основи регулювання земельних відносин	25
2	ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	
	2.1 Методологічні та організаційно-економічні основи формування та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення	39
	2.2 Економічні передумови ринкового обороту прав на землю в Україні	47
	2.3 Функціонування ринку землі	55
	2.4 Ціноутворення на ринку сільськогосподарських земель	59
3	ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬ У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ	
	3.1 Розвиток орендних земельних відносин	65
	3.2 Світовий досвід оренди земель	77
	3.3 Застава права оренди земельних ділянок	86
	3.4 Оренда земель у формуванні і розвитку агрохолдингів	97
4	НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИКИ ЕКОНОМІЧНОЇ ТА ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В РИНКОВИХ УМОВАХ	
	4.1 Стан та види оцінки земель в Україні	116
	4.2 Завдання та нормативно-правове забезпечення розробки нових методичних підходів щодо оцінки земель в ринкових умовах господарювання	119
	4.3 Наукове обґрунтування необхідності удосконалення методичних підходів щодо економічної та нормативної грошової оцінки земель з урахуванням ринкових факторів	
	4.3.1 Об'єктивна необхідність удосконалення методичних підходів щодо економічної оцінки земель	121
	4.3.2 Необхідність та напрями удосконалення методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення	125
	4.3.3 Динаміка оціночного критерію нормативної грошової оцінки земель – диференціального рентного доходу	131

	4.4. Науково-методологічні та методичні принципи удосконалення економічної та нормативної грошової оцінки земель	
	4.4.1 Методичний підхід формування бази нормативної урожайності зернових культур на агровиробничих групах ґрунтів	133
	4.4.2 Методичний підхід до визначення нормативних (технологічних) виробничих витрат на вирощування зернових культур	135
	4.4.3 Методичний підхід до визначення диференціального рентного доходу і складання оціночних шкал	138
	4.5 Апробація методичного підходу щодо удосконалення нормативної грошової оцінки на новій інформаційній основі в різних природно-економічних умовах України	141
5	НАУКОВІ ОСНОВИ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В РИНКОВИХ УМОВАХ	
	5.1 Підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення	146
	5.2 Концептуальні засади підвищення економічної родючості ґрунтів	
	5.2.1 Родючість ґрунтів та земельна рента	156
	5.2.2 Економічні показники оцінки рівня родючості ґрунтів	163
	5.2.3 Вплив різних факторів на рівень економічної родючості ґрунтів	167
	5.2.4 Державна політика щодо відтворення родючості ґрунтів	172
	5.3 Ефективність використання сільськогосподарських земель при застосуванні засобів хімізації	
	5.3.1 Оцінка еколого-економічних наслідків при використанні засобів хімізації	191
	5.3.2 Економічна ефективність застосування засобів хімізації в землеробстві різних природно-економічних зон	217
	5.3.3 Удосконалення економічних взаємовідносин між суб'єктами ринку засобів хімізації	229
	5.3.4 Методичні підходи до визначення потреби у добривах на заплановану урожайність сільськогосподарських культур	242
	5.3.5 Розрахунок потреби у мінеральних добривах на запланований урожай сільськогосподарських культур за нормативами витрат мінеральних добрив на одиницю врожаю	251
	5.4 Основні напрями розвитку органічного виробництва	254
	5.4.1 Основні аспекти системи органічного землеробства	277
	5.5 Напрями ефективного використання меліорованих земель в різних регіонах України	
	5.5.1 Підвищення ефективності використання меліорованих земель	284

5.5.2 Удосконалення взаємовідносин водогосподарських організацій з сільськогосподарськими підприємствами, що використовують зрошувані землі	293
5.6. Напрями екологізації земель сільськогосподарського призначення	
5.6.1 Сучасний екологічний стан земель сільськогосподарського призначення та напрями їх екологізації	300
5.6.2 Науково-методичні підходи щодо визначення еколого-економічної оцінки ефективності ґрунтозахисних агротехнічних заходів в умовах екологізації і ресурсозбереження	312
5.6.3 Напрями екологізації радіоактивно забруднених сільськогосподарських угідь	320
5.6.4 Економічне стимулювання власників землі та землекористувачів за раціональне використання і охорону земель	324
5.6.4.1 Інформаційна база та механізм економічного стимулювання	326
5.6.4.2 Пільгове оподаткування як метод економічного стимулювання	333
5.6.4.3 Надання пільгових кредитів, повного або часткового відшкодування процентів за кредит	336
5.6.4.4 Санкції за використання земель методами, що призводять до посилення ерозійних процесів та погіршення якісного стану ґрунтів	337
5.6.4.5 Відповідальність і контроль за здійсненням економічного стимулювання власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів	339
ВИСНОВКИ	340
ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ	350
ДОДАТКИ	357

ВСТУП

У результаті здійснення земельної реформи в Україні держава втратила монопольне право на землю. Особливо відчутні зміни відбулися внаслідок перерозподілу сільськогосподарських угідь. Понад дві третини їх площі передано у приватну власність громадян і юридичних осіб, що є передумовою формування і функціонування ринкових земельних відносин. Із 6.9 млн. громадян України, що набули право на земельну частку (пай), 6.8 млн. одержали сертифікати на земельну частку (пай), з яких 99.2% замінили їх на державні акти на право власності на земельну ділянку.

З економічної теорії відомо, що в процесі будь-якого виробництва, особливо сільськогосподарського, беруть участь три фактори: земля, праця і капітал. Вони формують вартість створюваного продукту, тісно взаємопов'язані між собою, а тому неврахування будь-якого з них спотворює дійсний економічний ефект аграрного виробництва і не забезпечує створення умов розширеного процесу його відтворення. У цьому криється одна з вагомих причин спаду виробництва і перманентної збитковості галузей сільського господарства. Саме недооцінка значення в економічному обороті одного з найголовніших факторів сільськогосподарського виробництва - землі - як визначального активу, призводить до заниження ціни пропозиції на сільськогосподарську продукцію. Саме через неврахування цього активу пріоритетна галузь, якою визначено законодавством України сільське господарство, щорічно втрачає при реалізації виробленої продукції мільярди прибутків.

Невирішені питання щодо розвитку земельних відносин та підвищення ефективності використання сільськогосподарських земель у ринкових умовах господарювання зумовили вибір актуальних напрямів наукових досліджень на період 2006-2010 рр., зокрема: наукове забезпечення з питань правового і економічного регулювання земельних відносин; наукове обґрунтування та опрацювання теоретико-методологічних засад розвитку та економічного регулювання земельних відносин у ринкових умовах господарювання; розробка методологічних та організаційно-економічних основ формування та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення; наукове обґрунтування та розробка пропозицій щодо удосконалення методик економічної і грошової оцінок земель сільськогосподарського призначення; обґрунтування та визначення основних напрямів підвищення ефективності використання сільськогосподарських земель в.

Особливості наукових досліджень у вказаний період характеризуються необхідністю врахування ринкових відносин як на мікро- і макрорівнях держави, так і на міжнародному рівні, у зв'язку зі вступом нашої країни до СОТ.

У звіті викладені основні результати досліджень з актуальних питань забезпечення подальшого розвитку земельних відносин та підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення в умовах

ринкових відносин, які імплементовано в Державну цільову програму розвитку українського села до 2015 р., Державну цільову програму сталого розвитку сільських територій до 2020 р., Концептуальні положення Стратегії розвитку аграрного сектора України до 2020 р. та проект Національної доктрини реформування агропромислового комплексу України для забезпечення інноваційного розвитку.

Основні результати досліджень обговорювались на Одинадцятих річних зборах Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників 26-27 лютого 2009 р. за темою “Трансформація земельних відносин до ринкових умов”. Наукові розробки, винесені на Конгрес, лягли в основу підготовлених науковцями відділу рекомендацій щодо розробки наукового, правового і економічного забезпечення розвитку та регулювання земельних відносин, удосконалення методичних підходів і пропозицій з питань економічної та грошової оцінки сільськогосподарських угідь у нових умовах господарювання, орендних земельних відносин, формування і функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, підвищення ефективності їх використання.

Підставою для виконання теми є науково-технічна програма на 2006-2010 рр. “Науково-методологічне забезпечення підвищення економічної ефективності та розвитку соціально спрямованого аграрного виробництва”, підпрограма “Розробити наукові засади розвитку сільськогосподарських формувань і земельних відносин у ринкових умовах”.

Метою досліджень є узагальнення теорії та розробка науково-методологічних засад розвитку земельних відносин, спрямованих на підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення в ринкових умовах господарювання, наукове обґрунтування та опрацювання пропозицій щодо економічного регулювання земельних відносин, удосконалення чинного земельного законодавства, розробка організаційно-економічних основ формування і функціонування ринку сільськогосподарських земель та його інфраструктури, удосконалення методик економічної та грошової оцінок земель сільськогосподарського призначення, підвищення ефективності застосування засобів хімізації, екологічнобезпечного використання сільськогосподарських земель, удосконалення економічних взаємовідносин водогосподарських організацій зі споживачами поливної води.

За результатами досліджень у звітному періоді науковцями підготовлено і передано керівним і законодавчому органам 66 пропозицій з питань законодавчого врегулювання та напрямів подальшого удосконалення земельних відносин.

Основний зміст результатів досліджень з теми відображено у 189 наукових публікаціях співробітників відділу, серед яких 9 спільних монографій, одна монографія одноосібна, 7 брошур, 5 рекомендацій. Результати досліджень регулярно експонуються у Виставковому центрі “Експоцентр” і тематичних виставках з питань економіки агропромислового виробництва.

3 ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬ У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ

3.1 Розвиток орендних земельних відносин

Оренда землі набула широкого поширення у сільськогосподарському виробництві країн світу. В Україні законодавчо відроджено приватну власність на землю та її оренду, що дозволяє оптимізувати розміри землекористування новостворених аграрних формувань, за рахунок орендної плати підвищити доходи сільського населення, збільшити надходження до місцевих бюджетів шляхом передачі в оренду земель державної і комунальної власності. Однак затяжний характер перехідного періоду і відсутність аналогічних перетворень у світовій практиці ускладнюють її розвиток і породжують ряд проблем, що носять соціальний, економічний і політичний характер.

Оренда земель – це складне і багатогранне явище. В економічній літературі є багато визначень та думок щодо її місця в системі економічних відносин, проте єдиного підходу немає. Здебільшого її трактують як засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької діяльності.

В усьому світі протягом століть вона проявила себе як прогресивна форма господарювання. В умовах первинного накопичення капіталу вона є найбільш ефективним механізмом на шляху становлення нових агроформувань та швидкої адаптації їх до умов ринкової економіки. Зарубіжний та вітчизняний досвід показують, що орендне землекористування сприяє розвитку підприємницької діяльності у сільському господарстві. Орендний механізм є ефективним мотиваційним чинником, який забезпечує стабільний прибуток орендодавцю і спонукає орендаря до підвищення ефективності використання земель.

Економічна сутність орендних відносин дозволяє створити сприятливі умови для роботи підприємливих і працьовитих людей, відновити прадавню любов українського селянства до землеробства, вивести сільське господарство на рівень передових країн світу, забезпечити стабільні доходи власникам землі у вигляді орендної плати. Оренда є гнучким інструментом у становленні нової структури агровиробництва та реалізації соціально–економічних програм.

Оренда землі, замість її купівлі, забезпечує орендареві істотну економію стартових коштів, дозволяє швидше пристосуватися до коливань ринкової кон'юнктури та проявити свої кращі підприємницькі риси. Орендний механізм сприяє залученню у господарський обіг ділянок, формальні чи реальні власники

яких з тих чи інших причин не можуть або не бажають використовувати сільськогосподарські землі за прямим призначенням.

Характерні ознаки оренди землі: 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 кваліфікувати їх як земельно–орендні відносини та застосувати до них законодавчі норми про оренду земель.

Розмір, форма й строки плати за оренду встановлюються за згодою сторін і відображаються у договорі. Обчислення розміру орендної плати здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди. Держава законодавчо регламентує нижню її межу, яка на землях приватної власності не повинна бути меншою 3%.

Орендна плата може справлятися у грошовій, натуральній та відробітковій (надання послуг орендодавцю) формах.

Історія розвитку орендних земельних відносин має глибокі корені. Перші згадки про оренду з'явилися ще у Межиріччі за 24–22 століття до нашої ери. Значного розвитку набули земельні орендні відносини в Римі, Месопотамії, Єгипті, Вавилоні.

Перші паростки орендних земельних відносин на території України зародилися ще за часів Княжої Русі. При цьому формується особливий тип селян–ізорників, які орендували виключно землю. Оренда проявлялась в основному у вигляді натуральної, а точніше, продовольчої ренти. Відробіткова та грошова її форми були мало поширені і набули широкого впровадження лише з початку XVI ст. [21].

В умовах кріпосного права оренда землі була одним з найважливіших засобів мобілізації грошей поміщиками. Власники великих латифундій досить часто, роздібивши маєтки на фільварки, віддавали їх в оренду іншим поміщикам–посесорам. У Київській губернії 1847 року з 1266 маєтків 156, або понад 12%, були в оренді [22].

Реформа 1861 р. надала нового поштовху розвитку орендних земельних відносин. В умовах значного малоземелля та збільшенні попиту на землю оренда була чи не єдиним засобом, що гарантував селянам елементарний прожитковий мінімум та кошти для сплати державних повинностей. Крім того, вона стала ефективним засобом ліквідації малоземелля, що надало їй масового характеру. Поміщики за допомогою орендного механізму забезпечували свої господарства необхідною робочою силою. Поряд із цим, часто це була навіть не

оренда, а суборенда через “десяті руки” і як наслідок – суперкабальна, лихварська орендна плата. У деяких місцевостях орендна плата досягала 18 крб. за десятину. В той час як корова коштувала 5 карбованців [23].

У кінці XIX на початку XX ст., за часів Столипінської аграрної реформи орендні земельні відносини відігравали важливу роль у становленні приватного селянського землеволодіння та формуванні на цій основі селянських господарств фермерського типу. Це дало можливість вивести сільське господарство на рівень передових країн світу. У 1913 році виробництво жита в Російській імперії становило 52,8% його світового валового збору, ячменю – 37,6%, пшениці – 25,4%, вівса – 26,3%. Частка України в загальному експорті хліба Росії складала 43,3%. Урожайність зернових зросла за 3 роки на 14%, а в деяких регіонах на 25%. Орендними земельними відносинами було охоплено 6287 тис. десятин землі, 43,2% селянських господарств господарювали на умовах оренди [23]. Орендна плата за десятину землі в середньому по Європейській Росії становила в кінці 80-х років XIX ст. – 7,29 рубля, на початку 90-х років – 6,81 а в 1912–1914 рр. – 13,06 руб. Співвідношення ж орендної плати і ціни за землю за цей період становило відповідно 17,9%, 8,4% і 11,1% [24].

Революційні події 1917 року та перша світова війна негативно вплинули на розвиток орендних земельних відносин і сільського господарства в цілому. Так, Декретом “Про землю” 1917 року оренда землі була заборонена. Виробництво валової сільськогосподарської продукції в країні 1920 року порівняно з 1916 роком скоротилось на 33%.

Під впливом селянських заворушень 1918–1920 років у 1922 році влада змушена була повернутись до багатоукладності економіки та відновити оренду землі, спочатку на 6 років, а 1925 року – до 12 років. Саме за рахунок раціонального використання орендних можливостей було швидко відновлено довоєнні посівні площі, збільшено обсяг сільськогосподарського виробництва та створено умови для ведення підприємницької діяльності.

З 1921 по 1927 р. виробництво сільськогосподарської продукції в СРСР подвоїлося [27]. Якщо валове виробництво зерна 1921 р. становило 227 млн пудів, 1922 р. близько 637 млн, то 1926 р. – 1057 млн пудів, тобто в 3,8 раза більше, або на 78,5%. В цей час відроджується торгівля, експорт зерна, покращується рівень життя населення. В орендних земельних відносинах брали участь майже 42% селянських дворів [28].

Колективізація 1929–1935 років поклала край оренді землі у сільському господарстві. Відродження оренди землі відбулося лише в 80-х роках, з прийняттям Закону “Про власність”. Оренда проявлялась у формі

внутрішньогосподарської оренди. Рослинницькі ланки колгоспів і радгоспів були наділені правом тимчасового користування земельною ділянкою. При цьому, орендарі позбавлялися права вільного розпорядження виробленою продукцією і доходами від її реалізації, що нанівець зводило мотиваційні чинники [25].

Оренда землі в Україні законодавчо врегульована Земельним кодексом Української РСР, який був прийнятий 18 грудня 1990 року.

Земельний кодекс України від 13 березня 1992 р. визначив три форми власності на землю – державну, колективну і приватну й запроваджував право оренди землі. Орендодавцями землі визнано ради народних депутатів і власників землі. Земля могла надаватися у короткострокову оренду – до трьох років і довгострокову – до п'ятдесяти [26].

У другій половині 90–х років після розпаювання сільськогосподарських земель почала впроваджуватися в практику – оренда земельних часток (паїв).

Відповідно до Указів Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва” від 10.11.1994 р. та “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям” від 8.08.1995 року проведено паювання сільськогосподарських угідь з видачею членам колективних сільськогосподарських підприємств і пенсіонерів з їх числа сертифікатів на право на земельну частку (пай). Середній розмір земельної частки (паю) по Україні становить 4 га і коливається в межах від 1,1–1,4 га в Івано–Франківській, Закарпатській, Чернівецькій областях до 7,3–8,7 га в Запорізькій та Луганській областях.

Указом Президента України "Про оренду землі" від 23 квітня 1997 року встановлено, що дві або більше особи, які мають сертифікати, що засвідчують їх право на земельну частку (пай), можуть за їх бажанням здавати в оренду спільну земельну ділянку через уповноважену ними особу. Це дало можливість прискорити реформування сільськогосподарських підприємств. На кінець 1999 року їх було реформовано понад 2,9 тисячі.

Однак, Законом України “Про оренду землі” від 6 жовтня 1998 року та постановою Кабінету Міністрів України “Про порядок державної реєстрації договорів оренди землі” від 25 грудня 1998 року не була врегульована оренда земельних часток (паїв), посвідчених сертифікатами на право на земельну частку (пай), що призвело до обмеження земельних орендних відносин на селі та уповільнення створення агроформувань ринкового типу.

Переломним етапом у розвитку оренди землі став Указ Президента України від 3 грудня 1999 року “Про невідкладні заходи щодо прискорення

реформування аграрного сектора економіки”. Указом врегульовувалося питання оренди земельних часток (паїв), спрощувався порядок реєстрації договорів оренди, що дало можливість значно прискорити темпи створення нових агроформувань, заснованих на базі приватної власності на землю. Відповідно до його положень, починаючи з 2000 року, сільськогосподарські підприємства відображають площі орендованих земель у обліку, а орендну плату - у собівартості сільськогосподарської продукції. Земельний кодекс 2001 року закріпив положення цього Указу Президента і сприяв подальшим позитивним зрушенням.

Станом на 1.01.2008 р. в Україні створено 32521 сільськогосподарське підприємство, серед яких найбільшу питому вагу (22,4%) займають господарські товариства, 33% – фермерські господарства (табл. 3.1).

Починаючи з 2000 року орендні земельні відносини зайняли домінуючу позицію у сільськогосподарському виробництві, а орендна плата стала додатковим важелем соціальної підтримки на селі. Понад 5,2 млн селян, або 82,3%, реалізують своє право на землю через орендні відносини. У структурі сільськогосподарських угідь України питома вага орендованих земель становить 42,3%, у Житомирській області - 74,8% (табл. 3.2).

Таблиця 3.1 – Землекористування сільськогосподарських підприємств (станом на 1.01.2008 року)

Новостворені агроформування	Кількість підприємств				Площа земель			
	Житомирська область		Україна		Житомирська область		Україна	
	к-сть	%	к-сть	%	тис. га	%	тис. га	%
Господарські товариства	258	34	7300	22,4	190,9	42,9	8535,5	45
Приватні (приватно-орендні) підприємства	201	26,5	5191	16	134,3	30,2	3452,6	18,2
Акціонерні товариства	20	2,6	726	2,2	9,8	2,2	950,7	5
Кооперативи	30	4	1323	4,1	25,7	5,8	1396,3	7,4
Фермерські господарства	173	22,8	10741	33	36,8	8,3	2734,1	14,4
Інші агроформування	77	10,1	7240	22,3	47,5	10,7	1897,6	10
Всього	759	100	32521	100	445	100	18966,8	100

У переважній більшості (49,9% по Україні та 61,4% у Житомирській області) договори оренди укладено з тими господарствами, де отримано земельні паї (табл. 3.3). Державні акти на право власності на земельну ділянку в Україні отримали 73,4%, у Житомирській області 70,4% власників сертифікатів. Для прискорення цього процесу у серпні 2003 року в Житомирській області

почав діяти Проект підтримки приватизації землі в Україні, укладено п'ятисторонню угоду про співпрацю у виготовленні та видачі державних актів на право власності на земельні ділянки.

Таблиця 3.2 – Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві

Показник	1998 р.	2000 р.	2009 р.
1. Площа земель, переданих в оренду за договорами, тис. га			
Україна	808	22007	17479
Житомирська область	6,3	881,2	451,5
2. Питома вага орендованих земель, до площі усіх сільськогосподарських угідь, %			
Україна	1,9	52,6	42,3
Житомирська область	0,5	75,9	74,8

Таблиця 3.3 – Укладання договорів оренди та орендна плата за землі у сільському господарстві

Показник	Україна			Житомирська область		
	2000	2009	"+,–"	2000	2009	"+,–"
<i>Питома вага укладених договорів оренди за суб'єктами, %</i>						
З підпр., де отримано земельний пай	85,2	42,2	-43	95,4	49,4	-46
Із фермерськими господарствами	4,3	14	9,7	2,7	8,5	5,8
З іншими суб'єктами	10,5	43,8	33,3	1,9	42,1	40,2
<i>Питома вага договорів оренди за строками їх дії, %</i>						
На 1–3 роки	45,7	10,1	-35,6	54,5	22	-32,5
На 4–5 років	41,2	48,9	7,7	42,2	43,2	1
На 6–10 років	11,3	30,6	19,3	2,2	24,2	22
Понад 10 років	1,8	10,4	8,6	1,1	10,6	9,5
<i>Плата за оренду земельних ділянок і земельних часток (паїв)</i>						
Загальна сума виплат, згідно з укладеними договорами оренди, млн грн.	1589,3	4547,8	2958,5	37,1	104,3	67,2
<i>З них за формами орендної плати, %</i>						
грошова	13,9	18,9	5	17,8	9,6	-8,2
натуральна (с.–г. продукцією)	77,4	76,5	-0,9	67,7	85,6	17,9
відробіткова	8,7	4,6	-4,1	14,5	4,8	-9,7
Плата за 1 га на рік, грн.	73,6	260,2	186,6	42,1	231,2	189,1
Фактично виплачено з початку року, %	65,7	91,6	25,9	25	77	52

Протягом 2000–2009 рр. у структурі договорів оренди на 33,3% зроста частка укладених угод з іншими суб'єктами. Це зумовлено формуванням у сільському господарстві агропромислових об'єднань. Так, у 2009 році в Житомирській області (рис. 3.1) 42% підприємств здійснювали господарську діяльність за рахунок коштів інвесторів. В Україні, згідно публічної інформації, функціонує понад 120 агрохолдингів, які на умовах оренди обробляють понад 5 млн га земель.

Терміни дії договорів різні. В Україні переважає короткострокова оренда терміном до 5 років, на довгострокову, терміном більше 6 років, припадає лише 41%. Протягом 2000–2009 років на 19,3% зростає питома вага довгострокової оренди. З позиції власників, які очікують кращих умов орендної плати, такі строки є виправданими. Проте з точки зору організації стабільного виробництва, короткострокова оренда є перепоною для капіталовкладень у довгострокове поліпшення землі.

Розмір орендної плати визначається, виходячи з грошової оцінки земель і регламентується Указами Президента України. Грошова оцінка 1 га с-г. угідь по Україні становить 10707 грн, по Житомирській області – 7655 грн. Загальна сума виплат за договорами оренди 2009 році досягла 4,57 млрд. грн, а середній розмір орендної плати за рік – 260,2 грн за 1 гектар.



Рисунок 3.1 – Використання сільськогосподарських угідь підприємствами Житомирської області, %

Розмір орендної плати визначається, виходячи з грошової оцінки земель і регламентується Указами Президента України. Грошова оцінка 1 га с-г. угідь по Україні становить 10707 грн, по Житомирській області – 7655 грн. Загальна сума виплат за договорами оренди 2009 році досягла 4,57 млрд. грн, а середній розмір орендної плати за рік – 260,2 грн за 1 гектар.

Протягом 2000–2009 рр. на 2958,5 млн грн або в 2,9 раза зріс розмір орендних платежів. Наявність у потенційних орендодавців підсобних господарств зумовлює домінування натуральної (с.-г. продукцією) орендної плати, питома вага якої становить – 76,5%. Крім того, серед орендодавців майже 64% становлять пенсіонери.

Соціологічне опитування 226 селян і 98 керівників новостворених підприємств області свідчить про наявність значних проблем у питаннях орендних відносин: 38% орендодавців не задоволені розміром орендної плати; 58% – терміном розрахунків; 59% опитаних вважають завищеними ціни на продукцію, товари та послуги, що надавалися в рахунок орендної плати, 23% респондентів бажають продати свій земельний пай. Основними проблемними питаннями оренди землі нині є: низький рівень орендної плати, не виконання сторонами договірних зобов'язань, підвищення доходності орендованих земель, збереження і відтворення родючості ґрунтів, реалізація суб'єктами орендних відносин правомочностей, закладених в тріаді “володіння–користування–розпоряджання”.

У процесі дослідження виділено фактори, що стримують розвиток орендних земельних відносин. Умовно їх можна поділити на три групи: природні, організаційні та економічні. Природні – викликані якісними властивостями ґрунтів і специфікою природних умов регіону. Організаційні – пов'язані із затяжним характером перехідного періоду, відсутністю конкурентного орендного середовища, домінуванням короткострокової оренди, низькою обізнаністю населення у своїх правах, відсутністю дієвих механізмів контролю за раціональним використанням земель, а також розвиненої інфраструктури аграрного ринку. Економічні – відсутність економічних важелів підтримки сільського господарства (цінової, кредитної, дотаційної політики).

Встановлено, що площа орендованих земель та грошова оцінка є основними чинниками, під впливом яких формується розмір орендної плати в області. Відсутність конкурентного середовища на ринку оренди землі та низькою інформованістю населення стосовно їх прав, що призводить до монополізації ринку оренди землі, заниження орендної плати, затримки її виплати, завищення цін на видану продукцію та надані послуги в рахунок

орендної плати. При цьому нівелюється економічна складова впливу, дослідженнями виявлено невідповідність між темпами розвитку виробництва та розміром орендної плати. Так, 50% прибуткових підприємств виплачують меншу орендну плату, ніж аналогічні підприємства з меншими прибутками.

Законодавчо встановлений мінімальний розмір орендної плати на рівні 3% від грошової оцінки земель, що відповідає об'єктивному стану справ у сільському господарстві. Частка орендної плати в умовному прибутку рослинництва по об'єкту дослідження становить в середньому 70%, а в деяких випадках перевищує його. За цих умов підвищення відсоткової ставки понад вказану норму може призвести до зниження рентабельності і, навіть, до збитковості підприємств. Вирішити дане питання можливо лише через підвищення доходності земель шляхом врегулювання цінової, кредитної та дотаційної політики, формування належної інфраструктури ринку. Оскільки сам по собі інститут приватної власності без державної підтримки не забезпечує достатнього економічного росту.

На даному етапі першочергову увагу слід зосередити на дотриманні сторонами договірних зобов'язань у питанні нарахування та виплати орендної плати. Оскільки, як свідчать дані (див табл. 3.3), розрахунки з орендної плати станом на 1.01.2010 р. проведено лише на 91,6%. У зв'язку з цим слід передбачити відповідальність орендаря за невиконання договірних зобов'язань власним майном чи статутним фондом свого господарства, налагодити систему дійового контролю даних процесів, запровадити страхування ризиків, пов'язаних з орендою землі та обов'язкову реструктуризацію боргу по виплаті орендної плати з метою усунення таких негативних явищ як: завищення цін на реалізовану в рахунок орендної плати продукцію, виконані роботи та надані послуги, неврахування коефіцієнтів індексації.

Дослідження форми виплати орендної плати залежно від бази нарахування дозволяють зробити висновок, що в господарствах Житомирської області, де урожайність зернових культур менше 20 ц/га, селянам вигідніше отримувати орендну плату як відсоток від грошової оцінки земель, в інших випадках – як частку врожаю. Аргументами на користь грошової оцінки земель, як бази обчислення орендної плати є те, що середня урожайність зернових по регіону не перевищує 20 ц/га, 73% підприємств є збитковими. Крім того, вона акумулює в собі і врожайність, і затратний механізм, і прибутки й не дозволяє маніпулювати самою базою нарахування. Тому нормативна грошова оцінка є об'єктивним критерієм обчислення розміру орендної плати. У перспективі при обчисленні розміру орендної плати має враховуватись: доходність земель, їх

родючість і місце знаходження, а також співвідношення між попитом і пропозицією на них як об'єкт оренди.

За результатами анкетного опитування 324 орендодавців і орендарів Житомирської області раціональним співвідношенням між формами орендної плати можна вважати: 30% – у грошовій формі, 50 – у натуральній і 20% – надання послуг орендодавцю.

Важливою характеристикою орендних земельних відносин є їх соціально–економічна спрямованість. У результаті демонополізації земель сільське населення отримало земельні ділянки. У селян і місцевих бюджетів з'явилося нове джерело доходів у вигляді орендної плати. У структурі доходів домогосподарств орендна плата поки що займає незначну частину – 2%. Дохід від оренди становить до 3% доходів сільських рад регіону, що еквівалентно в середньому 7 тисячам гривень. Орендна плата становить 15% розміру заробітної плати працівників сільського господарства.

Створення нових агроформувань, господарювання яких ґрунтується на основі оренди, потребує значних коштів у вигляді середньо– та довгострокових кредитів. Одним із шляхів їх отримання є запровадження механізму застави права оренди землі. Об'єктом застави може бути право оренди, яке належить орендареві згідно з договором оренди. Основними документами при цьому є договори: оренди, кредитний, застави права оренди землі, страхування. Державний земельний (іпотечний) банк може регулювати іпотечні операції, здійснювати іпотечне кредитування, випуск іпотечних облігацій та контроль за рухом земель і цільовим використанням коштів, проводити інформаційно–дорадчу та консультативну роботу. В обслуговування банку на початкових етапах можна залучити кошти Державної митної служби і Пенсійного фонду України, а також надходження від приватизації стратегічних підприємств. На даному етапі основну роль щодо забезпечення кредитними ресурсами заставних операцій із землею могли б взяти на себе комерційні банки та небанківські фінансово–кредитні установи, а держава має компенсувати їм відсоткові ставки.

Для підвищення ефективності використання орендованих земель доцільно створювати інтегровані підприємства, подовжувати терміни договорів оренди, проводити паспортизацію й інвентаризацію земель, створювати банк даних стосовно руху прав власності на землю, посилювати контроль держави за раціональним їх використанням і запроваджувати стимулювання за поліпшення їхніх якісних характеристик, налагоджувати державну систему моніторингу земельно–орендних відносин, створювати уніфіковані системи реєстрації прав власності.

Слід практикувати виведення з інтенсивного обороту деградованих і малопродуктивних земель, площа яких по області становить 220 тис. га (20,4%) ріллі. Дослідження показують, що це не призведе до зменшення розміру орендної плати, а сприятиме запровадженню сталого землекористування. Підтвердженням цього є розрахунки, наведені в таблиці 3.4.

Таблиця 3.4 – Зміна розміру орендної плати при виведенні з обороту земель з від'ємним диференціальним доходом *

Назва	Площа, га	Відсоток до площі району	Урожайність за рахунок родючості ґрунту, ц/га	Реалізаційна ціна, 1ц, грн	Нормативні затрати на 1 га, грн	Диференціальний рентний дохід, грн	Нормативна грошова оцінка ґрунтів, грн	Орендна плата, (3%)	Розмір паю, га	Орендна плата за пай, грн
Коростенський район Житомирської області										
До вилучення земель	34195	100,0	17,1	45,3	531,8	55,16	4212,1	126,4	5,1	644,6
Після вилучення земель	23510	68,7	18,7	45,3	540,1	119,5	6335,7	190,0	3,5	665,0

* За урожайністю зернових культур без кукурудзи.

Подальший розвиток орендних земельних відносин має бути спрямований на захист прав орендодавців. Результати соціологічних опитувань показують, що селяни недостатньо обізнані зі своїми правами стосовно оренди землі. Пасивність та необізнаність населення стосовно своїх прав є однією із основних причин невиконання орендарями договірних зобов'язань. У зв'язку з цим необхідно підвищувати рівень їх інформованості, активізувати роботу центрів юридичної допомоги та консалтингових служб, створювати спілки власників земельних паїв як суб'єкта ринку права оренди землі, сприяти налагодженню громадського контролю за ефективним використанням земель через тісну співпрацю між власниками, органами місцевого самоврядування й орендарями шляхом створення спеціальної комісії, яка буде присутня як при передачі в оренду земельної ділянки, так і при прийомі її від орендаря після закінчення строку оренди. У разі наявності кількох орендарів на земельну ділянку обов'язково проводити земельні конкурси (аукціони) на орендовану землю, що стимулюватиме конкуренцію і відповідне підвищення орендної плати.

Важливою ланкою сприятливих орендних відносин є регулярне проведення спостережень за якістю орендованих земель через агрохімічне обстеження ґрунтів, яке має проводитись на початку і по закінченню терміну оренди. Характеристика якісного стану земельної ділянки має стати обов'язковою умовою договору оренди. Це дозволить достовірно визначити стан використання земель, підвищить відповідальність сторін за ефективне їх використання, передбачити відповідні компенсації. Проте, як показує дослідження, такі обстеження в даний час не проводяться, а норми законів та указів стосовно паспортизації здебільшого мають декларативний характер. Так, за період 1992–2009 рр. вміст гумусу в ґрунтах Житомирської області знизився на 0,03% і становить 1,94%, рухомого фосфору на 9% або 9,2 мг/кг, обмінного калію на 11% або 10 мг/кг. В області 353,6 тис. га (31%) кислих ґрунтів. При щорічній потребі у вапнуванні 120 тис га за 1996–2009 рр. провапновано лише 14 тис. га, або 11,6% від потреби.

Короткострокова оренда позбавляє орендарів стимулів до раціонального використання та збереження якості землі. Негативними наслідками цього є: недотримання сівозмін, вирощування лише інтенсивних культур, занепад галузі тваринництва. Особливо негативними наслідки короткострокової оренди можуть бути на Поліссі, де переважна більшість ґрунтів має кислу реакцію і без проведення меліоративних заходів та капітальних вкладень у поліпшення земель вони взагалі стануть непридатними для ведення землеробства. У зв'язку із цим, слід передбачити економічне стимулювання суб'єктів орендних відносин за збереження і підвищення родючості ґрунтів.

Перспективою орендних земельних відносин має стати завершення процесу приватизації земельних ділянок і запровадження сталого землекористування, створення єдиної системи руху прав на землю, адекватне економічному зростанню підвищення орендної плати, подовження термінів договорів оренди, розвитку суборенди, формування умов для раціонального використання земель.

Для розвитку орендних земельних відносин основну увагу слід зосередити на: формуванні конкурентного середовища серед потенційних орендарів землі; всебічному захисті й гарантуванні прав селян–орендодавців, зокрема, застосуванні дійових механізмів відповідальності за недотримання сторонами умов орендних угод; підвищенні орендної плати за землю, а також екологізації використання орендованих земель, що передбачає реалізацію стимулюючих і регламентаційних заходів; запровадженні екологічного моніторингу та контролю, спрямованих на використання орендарями екологічнобезпечних агротехнологій і належне відтворення родючості ґрунтів.

Удосконалення земельного законодавства є запорукою подальшого ефективного розвитку орендних земельних відносин. Незважаючи на прийняті законопроектів, неврегульованими залишаються питання стосовно реалізації суб'єктами орендних відносин їх правомочностей, розвитку іпотечного кредитування, підвищення ефективності використання земель та поліпшення їх родючості, вилучення з активного обороту малопродуктивних і деградованих угідь. Це потребує невідкладного прийняття законів та внесення змін до уже існуючих законопроектів, зокрема, прийняття передбачених Земельним кодексом законів України: “Про ринок землі”, “Про державну реєстрацію земельних ділянок”, “Про державний земельний (іпотечний) банк”.

Впровадження запропонованих заходів у практику роботи сільськогосподарських підприємств дозволить покращити розрахунки по орендній платі, підвищити ефективність використання орендованих земель, поліпшити їх родючість, залучити інвестиції в сільськогосподарське виробництво.

У країнах із розвинутою ринковою економікою домінуюча частка сільськогосподарських угідь знаходиться в обороті на ринку оренди землі й лише 3% купується чи продається, зокрема, в США та Ірландії – 1,2%, Великобританії, Франції та Італії – 2,0, Німеччині, Голландії, Бельгії – 1,5–2,5, у Данії – близько 4% земельного фонду [37]. Перевага оренди перш за все зумовлена відсутністю у фермерів достатньої кількості коштів, щоб придбати у власність землю, та можливістю раціональнішого використання капіталів для модернізації виробництва.

3.2 Світовий досвід оренди земель

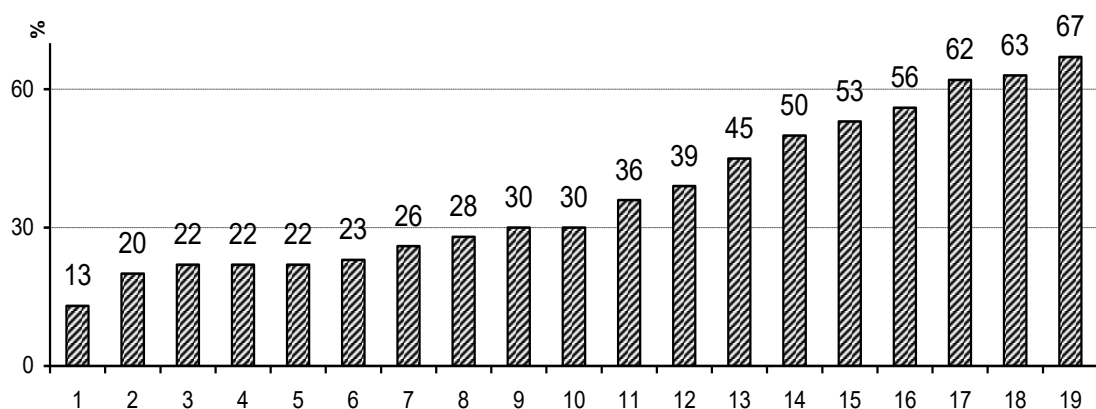
Зважаючи на багатий зарубіжний досвід розвитку орендних відносин, доцільним є його вивчення з метою адаптації до вітчизняних умов. Теоретичні аспекти даних питань досліджувались П.Т. Саблуком, В.М. Трегобчуком, М.Й. Маліком, М.М. Федоровим, С.М. Плетенецькою та ін.

Еволюційний характер здійснення земельної реформи у країнах Східної та Центральної Європи супроводжувався широким використанням механізмів оренди, які у землекористуванні становлять понад 40%, зокрема у Словенії – 8%, Польщі – 20, Болгарії – 75, Словаччині – 96%. Розмір орендної плати має значні коливання. Так, у 1998 році за 1 га орендованих площ сплачували у Чехії – 19 дол., Словаччині – 43, Польщі – 59, Словенії – 71, Болгарії – 73, Угорщині – 75 та Албанії – 177 дол. [37].

У Чехії орендарі ведуть виробництво майже на 50% сільськогосподарських угідь. Орендну плату визначають на договірних засадах, але вона не може бути меншою 1% облікової вартості землі, встановленої Державним Кадастровим управлінням і Державним управлінням земельного фонду [38].

У Польщі 1997 року 76% державних земель було передано в оренду, середній термін якої становив 12 років, орендна плата – близько 3% від вартості угідь або вартості 2,5 ц жита.

Частка орендованих площ у земельному фонді країн світу має значні коливання – від 13–23% в Ірландії, Японії, Італії та Данії до 50–67% у Канаді, Франції та Бельгії (рис. 3.2).



1 – Ірландія, 2 – Японія, 3 – Італія, 4 – Фінляндія, 5 – Австрія, 6 – Данія, 7 – Греція, 8 – Іспанія, 9 – Нідерланди, 10 – Португалія, 11 – Великобританія, 12 – США, 13 – Швеція, 14 – Канада, 15 – Люксембург, 16 – Україна, 17 – Німеччина, 18 – Франція, 19 – Бельгія.

Рис. 3.2 – Питома вага орендованих земель у сільському господарстві різних країн світу у 90-х роках ХХ ст.

У розвинених країнах практикуються різні способи взаємовідносин між власниками та орендарями: оренда на основі трудової участі; для ведення тваринництва; на основі пайової участі в урожаї; на основі участі у чистому доході й оренда за принципом фіксованих платежів.

Оренда на основі трудової участі, або як її ще називають у США оренда “батько–син”, коли сторони працюють на правах колег. Прибуток розподіляється пропорційно трудовому внеску кожного. Власник звільняється від щоденної роботи на фермі, але водночас здійснює контроль за її виробничою діяльністю. Орендар, як правило, це молодий спеціаліст (спадкоємець), який у перспективі стане фермером, вкладає у виробництво тільки працю і бере участь в управлінні. Даний тип оренди дає можливість

орендарю розвивати свої управлінські здібності під керівництвом досвідченого фермера, мінімально ризикуючи капіталом.

Оренда землі для ведення тваринництва базується на партнерстві сторін, при якому прибуток і внесок кожного партнера у справу розподіляється пропорційно. Типовим для цього виду оренди є співвідношення капіталів, поголів'я худоби, кормів, устаткування, витрат на насіння і т. д. як 1:1. Для власника даний тип оренди є найприбутковішим порівняно з іншими видами, особливо якщо орендарем є високоосвічений фахівець.

Оренда на основі пайової участі в урожаї найпоширеніша у країнах з високим рівнем ціни на землю. Сторони розподіляють між собою як прибуток, так і витрати рослинництва. За таких умов ризик розподіляється, а виручка кожної із сторін коливається залежно від умов ринку та виробництва. Власник одержує частку врожаю зернових (від 1/3 до 1/2 залежно від якості землі) та плату за використання орендарем будівель і пасовищ, якщо це мало місце. Зазвичай його участь обмежується функціями з управління. Для нього така форма вигідніша порівняно з орендою за готівку, оскільки дає змогу затратити менше часу на управління і в умовах нестабільності цін він може одержати більше у вигляді частки врожаю, ніж частки прибутку від продажу врожаю. Орендар менше ризикуює капіталом, ніж при фіксованій грошовій оренді. Крім частки продукції рослинництва він одержує весь прибуток від ведення тваринництва.

Оренда на основі пайової участі у чистому доході має риси як фіксованої орендної плати, так і орендної плати на основі пайової участі в урожаї. Рівень платежів не фіксується і є похідною від одержаного врожаю. Власник одержує грошовий еквівалент своєї щорічної участі у вирощеному врожаї. Він не працює на фермі, а передає в оренду землю, споруди, машини, проводить довгострокові роботи з поліпшення властивостей ґрунту. На орендаря покладені витрати на необхідне обладнання та робочу силу. Співвідношення витрат обох сторін визначає частку прибутку або врожаю, яку виплачує орендар. Вона, як правило, становить 50/50 на зернових фермах, 30/70 – на молочних і 40/60 – на змішаних. Залежно від типу ферми орендар виплачує у вигляді орендної плати відповідно 50, 30 або 40% прибутку від реалізації кінцевої продукції. Оскільки довгострокові інвестиції не враховуються, орендар не має особливого мотиву збільшувати прибутки власника.

Оренда на основі фіксованої оплати найбільше нагадує угоди оренди, поширені в Україні. За такими договорами орендар бере на себе всі ризики господарювання, а землевласник одержує гарантований прибуток. У Сполучених Штатах землевласник може вимагати 20–30% врожаю. У

Великобританії та Австралії плату за оренду виплачують за договором у встановлений день і місяць. Загалом обчислення розміру орендної плати в цих країнах базується на принципах пайової участі фермерів у розподілі доходів і партнерстві.

Принцип партнерства реалізується у трьох видах: безпосередньому, управлінському й контрактному. Партнерство передбачає наявність двох рівноправних учасників виробництва, що спільно ведуть господарську діяльність на землі, яка належить власнику, доповнюючи один одного в професійному та кваліфікаційному плані й мають спільний банківський рахунок. Управлінське партнерство являє собою вид оренди землі, за якої власник запрошує орендаря для управління фермою. В підсумку орендар одержує обумовлену в контракті частину врожаю як плату (додатково до заробітної плати) за ефективне управління. При контрактному партнерстві власник здає ділянку орендарям, які забезпечують виробничий процес робочою силою та необхідною технікою. В такому випадку власник землі одержує орендну плату у вигляді частини врожаю, решту якого залишається орендареві.

В Японії граничний рівень орендної плати встановлює держава. Для зрошуваних ділянок – не більше 25%, для неполивних полів – не більше 15% вартості одержаного врожаю. Однак на практиці дедалі частіше використовується поправка до Закону про землю, згідно з якою рівень орендної плати встановлюється за домовленістю сторін.

У Франції застосовують два види орендної плати за сільськогосподарські землі: оренда із заздалегідь установленою твердою орендною платою, що не залежить від розміру врожаю, і пайовою – у формі визначеної частки врожаю.

У Східній Німеччині розмір орендної плати визначають за домовленістю сторін. Рекомендовані її розміри встановлює з розрахунку на балло–гектар спеціальна служба BVVG (Відомство опіки), виходячи із вартості землі та банківського відсотка.

Встановлення терміну оренди має суттєве значення для розвитку орендних земельних відносин. В Україні у 2009 році переважала короткострокова оренда терміном до 5 років і лише 41,0 % припадало на довгострокову, терміном понад 6 років. З позиції власників, які очікують кращих умов орендної плати, такі строки є виправданими. Проте з огляду організації стабільного виробництва, короткострокова оренда є перепорою для капіталовкладень у довгострокове поліпшення землі.

У країнах Західної Європи навпаки: майже 90% договорів укладають на термін понад 9 років, тобто повний цикл сівозмін, і середній – окупності основних фондів. Це досягається шляхом гармонізації інтересів суб'єктів

орендних відносин з умовами оренди, і, насамперед, за рахунок високої орендної плати. Законодавство цих країн регламентує мінімальні терміни оренди і диференціює їх залежно від об'єкта оренди. Так, у Нідерландах цей термін становить 6 і 12 років, у Люксембурзі – 6 і 9, Франції – 9, у Швеції – 10, Бельгії 9–18 років, у гірських районах Італії – 6, а при оренді господарства в цілому – 15 років, в Австрії – 5, а для виноградарства і садівництва – до 15 років. У Португалії для орендарів, що використовують найману працю, мінімальний термін оренди становить 10 років.

Французьким законодавством регламентовано чотири варіанти термінів оренди: на 9, 18, 25 років і – до закінчення трудової діяльності. Довгострокова оренда (18 і більше років) стимулюється податковими пільгами. Договір оренди може переглядатися через кожні три роки і бути розірваний, якщо орендар нерационально використовує землю, порушує взяті зобов'язання, відмовляється удосконалювати виробництво відповідно до висновку консультативної комісії із сільськогосподарської оренди. У випадку смерті орендаря дія договору може бути продовжена на користь членів його родини.

У Бельгії законодавчо встановлено такі терміни оренди: 9, 18, 27 років і оренду кар'єри – до досягнення користувачем 65-річного віку. Розірвати такий договір практично неможливо, крім того орендар має пріоритетне право на купівлю землі.

У Східній Німеччині 1995 року 87,2% земель було передано у довгострокову оренду терміном до 25 років. При цьому середній термін становив 12 років.

У США єдиний федеральний закон про оренду відсутній і в кожному штаті термін оренди різний. Так, у штаті Айова землю можна передати в оренду не більше, ніж на рік. Загалом по штатах переважна більшість договорів укладається на рік. Це дає змогу орендарям ретельно перевірити природні й економічні умови виробництва та є стимулом для кращої роботи, щоб продовжити угоду. Водночас, законодавство дозволяє укласти орендні договори на термін до 99 років, або довічно. Крім того, терміни диференційовані: до 5 років – короткострокова оренда, 5–15 – середньострокова і понад 15 років – довгострокова.

У Китаї середній термін оренди – 30–50 років, а при освоєнні цілинних земель і перелогів – 50–70 років, з можливістю уступки права оренди іншому. В оренді знаходиться до 95% оброблюваної площі. Розрізняють чотири форми оренди: індивідуальну, колективну, загальноколективну та міжгосподарську. В країні діє орендний ринок, на якому може зареєструватися кожен бажаючий здати чи взяти землю в оренду. Укладання договорів здійснюється через

спеціальну робочу групу, яка є посередником між суб'єктами орендних відносин. До її складу входять представники уряду, керівники підприємств, учені.

Орендна плата є ключовим аспектом орендних відносин. У сільському господарстві розвинених країн світу її ототожнюють із рентою. Аналіз показує, що у Швеції вона становить 5–8% від вартості землі, або 7–9% від вартості реалізованої фермером продукції 154 дол. за 1 га (рис. 3.3). У Великобританії 2006 року орендна плата в середньому за 1 га становила 246 дол., або 3,4% від ринкової ціни земель (7200 дол. за 1 га).

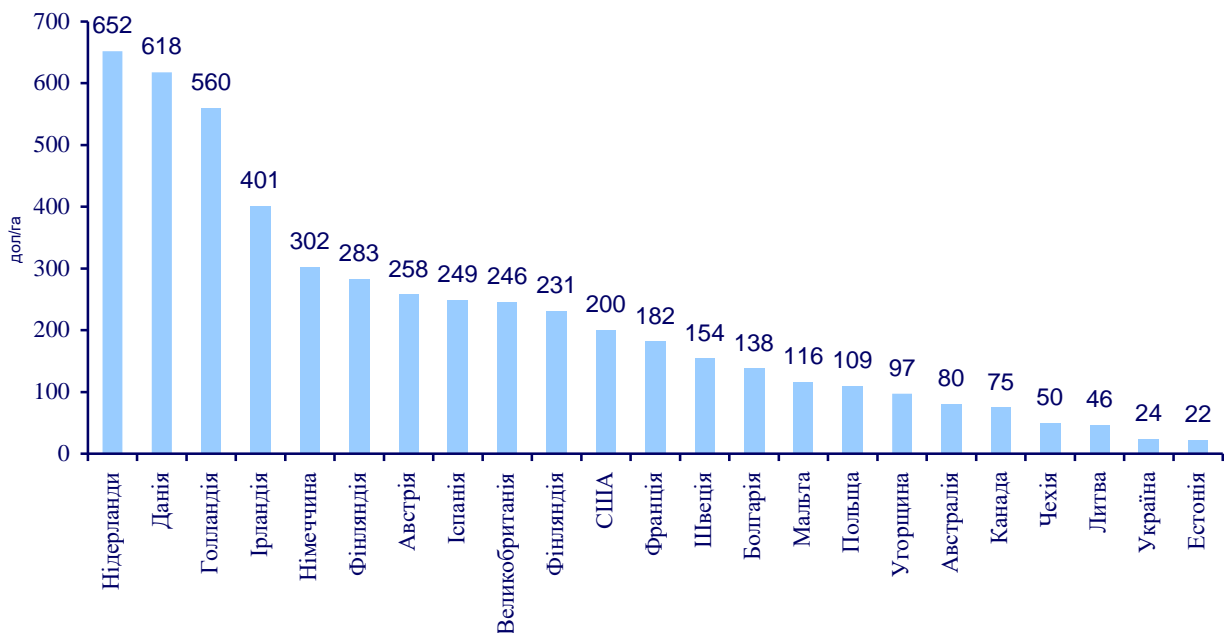


Рисунок 3.3 – Орендна плата за гектар сільськогосподарських земель у 2006 році, дол.

Source: SAC, Eurostat

У США орендну плату виплачують на рівні від 0,6 до 10,5% за орні землі й від 0,9 до 10,9% за пасовища залежно від ринкової їх ціни. З 1998 по 2006 роки щорічний приріст орендної плати за орні землі по 48 штатах у середньому становив 3,6 дол. за 1 га, або 2%. 2006 році її виплачували в середньому 200 дол. за 1 га орних земель і вона коливалась у межах від 72 дол. за 1 га в штатах Мічиган, Техас, Оклахома до 475 і 750 дол. за 1 га зрошуваних земель у штатах Вашингтон і Каліфорнія. Орендна плата за 1 га пасовищ зросла від 22 дол. за 1 га 1998 року до 26 дол. 2006 року, вартість пасовищ – відповідно від 1222 до 1735 дол.

У Німеччині вона досягає понад 302 дол. за 1 га ріллі, Шотландії та Уельсі – 117 дол., або близько 1–3% ринкової вартості землі [39]. У Східній Німеччині середній рівень орендної плати до ціни землі становить 1,5–4%. У

1994–1996 роках її виплачували на рівні 1–3 дол. за 1 балло–гектар площі, за 1999–2001 роки – 2–4 дол. З розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь при середній якості землі у 80 балів орендна плата становила приблизно 160–320 дол. Крім цього, орендар за домовленістю сторін виплачує земельний податок, страховку та надбавки, які використовують для меліорації земель [30].

В Австрії розмір орендної плати має значні коливання – від 45 дол. у гірських альпійських районах до 258 дол. на рівнинних територіях. У Болгарії – чистий прибуток розподіляється між власником та орендарем пропорційно авансованому у виробництво капіталу, середня орендна плата становить 138 дол./га.

Розмір орендної плати у Данії обчислюють, виходячи з ціни 1 ц пшениці або ячменю на світовому ринку. Залежно від якості угідь власник може одержати від 16 до 20% вартості очікуваного врожаю згаданих культур.

У Канаді на оплату оренди витрачається 40–45% вирощеного врожаю. Характерною ознакою розвитку орендних відносин є активна роль держави–орендодавця. Це пов'язано із діяльністю Земельного банку, основним завданням якого є купівля і передача земель у довгострокову оренду та поліпшення механізмів передачі їх наступним поколінням фермерських сімей.

У Франції договір оренди укладає спеціальна консультативна комісія, призначена префектом. Орендну плату обчислюють залежно від регіону, виходячи з максимальної і мінімальної кількості продукції чотирьох основних культур. Розрізняють грошову, натуральну та змішану форми виплати орендної плати. При цьому натуральна оплата не може перевищувати 30% обсягів сукупного виробництва (виняток становлять фрукти). У 2006 року середня орендна плата за 1 га ріллі дорівнювала 182 дол., або 600 кг пшениці [33].

Загалом у країнах Європейського союзу на умовах оренди обробляють понад 40% сільськогосподарських угідь. Орендна плата за 1 га в середньому становить 8 ц пшениці, або ринкова її вартість поточного року. В структурі договорів переважає довгострокова оренда терміном на 9 і більше років.

У більшості країн ринкова вартість земель є базою для нарахування орендної плати. Основним чинником, що формує ціну землі, а отже, й розмір орендної плати, є її місцезнаходження (наближеність до ринків збуту, транспортних артерій, комунікацій), а вже потім якісні характеристики. Тому найвищі ціни в багатонаселених районах Північно–Західної Європи, наприклад, у 2000–2006 роках близько 20 тис. дол. за 1 га ріллі були в Німеччині та Нідерландах, 13,3 – в Іспанії, 16,3 тис. дол. в Бельгії, тоді як 1 га ріллі у Франції коштував лише 4,2 тис. дол. (табл. 3.5).

Таблиця 3.5 – Ефективність використання земель та орендна плата за землю у сільському господарстві країн світу (в середньому за 2000–2006 рр.)*

Країна	С.-г. угіддя			Одержано продукції з 1 га ріллі, дол. США	Орендна плата за 1 га ріллі, дол. США	Частка орендної плати у продукції, %	Середня ціна 1 га ріллі, дол. США**
	усього, млн га	у т. ч. рілля, млн га	розораність, %				
США	431,5	154,9	35,9	580	195,0	33,6	4925
Канада	78,0	46,0	58,9	325	133,2	40,9	260**
Франція	30,7	17,7	57,6	1400	230,0	16,4	4160
ФРН	11,9	7,3	61,3	2650	260,0	9,8	19700
Нідерланди	2,0	0,9	45,0	8900	652,0	7,3	20000
Бельгія	1,5	0,8	53,3	3750	175,0	4,7	16300
Японія	5,4	4,1	75,8	11250	1687,5	15,0	120000**
Україна	41,8	32,5	78,0	272	21,1	7,7	2524***

* USDA – National Agricultural Statistics Service; Eurostat. Annuaire Statistique de l'Agriculture.

** Ринкова вартість землі за цінами 1985 року.

*** Грошова оцінка ріллі.

Високий рівень орендної плати в розвинених країнах світу (в США – 195, ФРН – 260, Нідерландах – 652, Японії – 1685,7 дол. за 1 га) в першу чергу зумовлений високою дохідністю землі. Так, в Японії з розрахунку на 1 га виробляється продукції на 11250 дол., Нідерландах – 8900, у ФРН – 2650 дол., тоді як в Україні – лише 272 дол. Один працівник, зайнятий у сільському господарстві Данії та Франції, забезпечує продовольством 40 осіб, Німеччини – 50, Канади – 55, США – 80, Бельгії – 100 жителів своєї країни, тоді як в Україні – лише 15 осіб. Водночас розораність земель в Україні становить 78%, тоді як в Англії – 30, США – 36, Франції – 57, Німеччині – 61%. Підвищенню ефективності використання землі значною мірою сприяє бюджетна підтримка сільського господарства з боку держави, яка в країнах ЄС становить близько 55% бюджету, а в Україні – лише 2,5–3%, чи 0,5% до валового внутрішнього продукту, або 3,3 дол. з розрахунку на душу населення України, тоді як у США – відповідно 2,5% і 350 дол., у Канаді – 1,3% і 163 дол., у країнах ЄС – 1,7% і 336 дол., в Угорщині – 1,8% і 111 дол., Чехії – 1,6% і 100 дол., в Росії – 0,8% і 60 дол. [40].

Важливе значення для розвитку оренди має державна політика в сфері земельних відносин. Оскільки для більшості молодих фермерів купівля землі недоступна, зважаючи на високу її ціну, то державна стратегія цих країн

спрямована на розвиток довгострокової оренди та гарантування прав сторін. Пріоритетом аграрної політики є захист і створення сприятливих умов для роботи орендарів як безпосередніх виробників сільськогосподарської продукції. Зокрема, їм забезпечено довгострокові гарантії володіння оброблюваною землею та преференції щодо викупу землі у власників. На державному рівні стимулюється залучення в сільське господарство капіталів з інших сфер економіки. Для прикладу, в Чехії з метою стабілізації землекористування й підтримки орендарів апробовані такі заходи: довготривалий договір оренди землі із утрудненим механізмом дострокового його розірвання, укладання договорів оренди не з конкретним власником, а з їх об'єднанням. Купівля–продаж землі детально регламентована. Так, забороняється продавати землю іноземцям й змінювати її цільове призначення. В країні діють державні програми підтримки купівлі землі селянами наданням їм безвідсоткових довгострокових кредитів у розмірі до 80% вартості землі.

Характерною рисою орендних відносин є наявність посередницьких структур між власниками та орендарями, які займаються укладенням договорів, консалтинговою діяльністю та стежать за дотриманням сторонами договірних зобов'язань. Так, у Німеччині – це Відомство опіки, у Франції – консультативна комісія із сільськогосподарської оренди, у Швейцарії – спеціально створений орендний відділ “Доменверкет”.

У багатьох країнах світу держава регулює орендні відносини, але слід зазначити, що участь її неоднакова. У Німеччині, Великобританії, Греції і Люксембурзі переважає принцип за домовленістю сторін, у Франції, Бельгії, Нідерландах, Італії, Іспанії й Португалії держава активно втручається в регулювання орендних відносин у частині передачі землі. В Данії та Ірландії пріоритет надається стимулюванню фермера–власника при певному обмеженні оренди. Власник землі привласнює земельну ренту у вигляді орендної плати. Вона є платою за дозвіл проводити підприємницьку діяльність на землі [31].

Сільське господарство України функціонує в умовах формування ринкового середовища зі значним диспаритетом цін, за відсутності стабільного матеріально–технічного забезпечення. Нині потреба сільського господарства в техніці забезпечена лише на 50%, з яких 75% повністю зношено. Кредитна політика держави через субсидування кредитів і розвитку лізингових схем не вирішує питань забезпечення сільського господарства дешевими середньо– та довгостроковими кредитами. Статус земель сільськогосподарського призначення поки що не дає змоги використовувати їх як заставу. Нестабільна інвестиційна та економічна ситуація, ціновий дисбаланс призвели до збитковості більшості підприємств, погіршення родючості ґрунтів,

нагромадження боргових зобов'язань з орендної плати. Як наслідок сільське господарство переживає економічну кризу та є донором для інших сфер економіки.

Досвід розвинених країн світу показує, що державна політика у сфері сільського господарства й земельних відносин, зокрема, має спрямовуватись на заохочення процесу концентрації та інтеграції сільськогосподарського виробництва з об'єднанням промислового, торгового й банківського капіталів, реалізації програм соціального захисту населення, охорони земель і навколишнього середовища, розвитку сільських територій.

Перспективою розвитку орендних земельних відносин в Україні є впровадження моделі середньо– та довгострокової оренди з подальшим переукладанням угоди, успадкуванням права чи викупом землі. За умови відміни мораторію та впровадження купівлі–продажу земель доцільним є застосування шкали мотивів і обмежень щодо їхнього перепродажу.

3.3 Застава права оренди земельних ділянок

У результаті здійснення земельної реформи у сільському господарстві створені нові агроформування ринкового типу. Подальший їх розвиток потребує значних фінансових витрат у вигляді довготермінових банківських кредитів для розширення, оновлення і модернізації виробництва. Дослідження показують, що одним із шляхів одержання таких кредитів може бути застава землі. Виходячи з того, що переважна більшість цих підприємств є орендарями землі, то для одержання кредитних ресурсів необхідно законодавчо врегулювати і розробити механізм застави права оренди.

Можливість здійснення громадянами та юридичними особами заставних операцій із земельними ділянками, які належать їм на праві власності, передбачена чинним Земельним кодексом України (ст. 133). Однак вони не можуть бути використані як застава, оскільки не існує відповідної законодавчої бази, розроблених механізмів та інститутів для здійснення таких операцій із землею. Крім того, основними перешкодами на шляху застави права оренди є домінування короткострокової оренди, відсутність відповідної інфраструктури (земельних (іпотечних) банків) і системи реєстрації прав на земельні ділянки, велика кількість землевласників, що утруднює прийняття узгодженого рішення, обмеження на оборот землі як товару, збитковість більшості сільськогосподарських підприємств.

Об'єктивна необхідність розробки такого механізму зумовлена тим, що понад 90% сільськогосподарської техніки відпрацювали свій амортизаційний строк. Потреба аграрних підприємств у інвестиціях на техніку забезпечується лише на 13,3%, в т. ч. у фермерів на 10,8%. Кредитна політика держави через субсидування кредитів та розвиток лізингових схем не вирішує питань забезпечення сільського господарства дешевими середньо– та довгостроковими кредитами. Статус землі сільськогосподарського призначення поки що не дозволяє використовувати її як заставу. Нестабільна інвестиційна та економічна ситуація, ціновий дисбаланс призвели до збитковості більшості підприємств та погіршення родючості ґрунтів.

У загальному розумінні застава – один із засобів забезпечення зобов'язань позичальника щодо повернення кредитів заставодержателю (кредитору) своїм майном, яке може бути продано з аукціону або передане іншим кредиторам для виконання зобов'язань у разі невиконання заставодавцем (боржником) взятих зобов'язань. При цьому право власності не передають, а при потребі, у випадку відчуження, встановлюють у судовому порядку згідно із чинним законодавством. Іпотечний кредит – довгострокові позики, що надають під заставу нерухомості – землі і будівель виробничого та житлового призначення. Він надається переважно спеціалізованими інститутами – іпотечними банками, а в деяких країнах – комерційними, сільськогосподарськими та іншими банками. Неповорнення заборгованості у строк призводить до втрати позичальником нерухомості і передачі її іншому власнику або банку [36, с.122].

Питанням іпотеки землі присвячені праці вчених–економістів, таких як П.І. Гайдуцький, П.Т. Саблук, М.М. Федоров, С.І. Кручок та інших. Однак нині немає розробленого механізму застави права оренди землі.

Застава права оренди земельних ділянок – один із видів іпотеки, при якому об'єктом застави виступає право оренди, що належить орендарю згідно з договором оренди земельної ділянки.

Заставодавець (орендар) – юридична особа, якій на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

Заставоутримувач – кредитні установи, засновані відповідно до чинного законодавства України, та юридичні або фізичні особи, які можуть бути орендарями земельних ділянок.

Орендар може передати у заставу право на оренду земельної ділянки тільки за згодою власника і на термін, що не перевищує строку оренди. При цьому він зберігає право користування земельною ділянкою (орендні права) на весь термін дії заставних відносин у межах терміну оренди.

Не може бути предметом застави право оренди земельних ділянок, отриманих під розміщення адміністративних споруд, яке належить районним, обласним, Київській і Севастопольській міським державним адміністраціям, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, Кабінету Міністрів України та органам місцевого самоврядування. Не підлягає заставі також право оренди частини земельної ділянки, якщо зазначена земельна ділянка згідно із законодавством України не підлягає поділу. Не допускається передача у заставу права оренди земель сільськогосподарського призначення з метою одержання коштів для виконання боргових зобов'язань.

Застава права оренди має стати ключовою ланкою у тріаді "власник–орендар–банк", яка буде гарантом повернення кредиту і забезпечить збільшення прибутків суб'єктів цієї угоди, а також дозволить орендарям одержати середньо– та довгострокові кредити, а власникам землі – навіть у випадку неповернення кредиту – зберегти об'єкт власності.

Державний земельний (іпотечний) банк регулює іпотечні операції, здійснює іпотечне кредитування, випуск іпотечних облігацій, проводить контроль за рухом земель і цільовим використанням коштів, займається інформаційно–дорадчою та консультативною роботою. Він може бути створений у вигляді акціонерного товариства з розгалуженою мережею регіональних відділень.

Іпотечні банки – це ті, що спеціалізуються на видачі довгострокових позик під заставу нерухомості (землі) [36, с.122]. Їх ресурсами є власні накопичення й іпотечні облігації – вид довгострокових цінних паперів, які випускаються під забезпечення нерухомим майном і приносять твердий (визначений) відсоток.

На даному етапі, у зв'язку із відсутністю розвиненої інфраструктури іпотечного ринку, основну функцію щодо забезпечення кредитними ресурсами заставних операцій із землею могли б взяти на себе комерційні банки та небанківські фінансово–кредитні установи, а Державний земельний (іпотечний) банк має компенсувати їм відсоткові ставки та здійснювати контроль цільового використання коштів, інформаційний та консалтинговий супровід іпотечних операцій.

З метою захисту своїх прав та інтересів у питаннях оптимізації умов орендних угод, боротьби за вищу орендну плату, своєчасність і правильність її нарахування та виплати, відстоювання своїх прав у суді власники можуть об'єднуватись у спілки, які стануть їх представницьким органом та засобом громадського контролю за цільовим використанням їх власності.

Для залучення додаткових коштів необхідно створити умови для ефективного використання заощаджень населення. Інвесторами можуть стати фізичні та юридичні особи, резиденти та нерезиденти, які інвестуватимуть кошти в іпотечні облігації. В обслуговування Державного земельного (іпотечного) банку на перших етапах могли б бути передані кошти Державної митної служби та Пенсійного фонду України.

Для отримання кредиту позичальник подає до банку пакет документів, підписаних уповноваженими посадовими особами і завірених печаткою підприємства (копії договорів оренди, план земельної ділянки; акт про нормативну оцінку земельної ділянки; довідка про сплату земельного податку; письмова згода всіх співвласників земельної ділянки).

Основними документами при заставі права оренди є договори: оренди, кредитний, застави права оренди землі, страхування (на вимогу банку).

При укладанні договору оренди орендар зумовлює з власниками земельних ділянок (орендодавцями) можливість застави права оренди землі за умови збереження їх прав власності та дотримання договірних зобов'язань при переході права оренди до іншого орендаря (рис. 3.4).

Кредитний підрозділ банку при отриманні заявки на кредит оцінює фінансовий стан позичальника та встановлює умови кредитування. Вартість права оренди земельної ділянки (заставна ціна), яка є предметом застави, визначається за згодою сторін. На нашу думку, на перших етапах це має бути середній прибуток, який можна одержати на ній, а в подальшому – величина орендної плати. Перевищення величини забезпечення кредитного зобов'язання над розміром кредиту має бути в межах 50%.

Надання кредиту оформлюють шляхом укладання кредитного договору, який визначає взаємні зобов'язання та відповідальність сторін. Істотними його умовами має бути: вид і сума кредиту; строк кредитування; цільове використання кредитних ресурсів; порядок надання і погашення коштів, нарахування і сплати відсотків. Зміни й доповнення до договору оформлюють додатковою угодою.

Кредитні кошти за кредитним договором надаються банком, після оформлення договору застави права оренди та внесення інформації про заставу нерухомості до реєстру застави нерухомого майна в Державному реєстрі іпотек та оформлення договору страхування застави.

Договір застави права оренди земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. В ньому має бути передбачено: план (схему), місце розташування, склад земельних угідь, якісний стан, цільове призначення й розмір земельної ділянки, будівлі та споруди, розташовані на

ній; права осіб на цю земельну ділянку (права співвласників, про сервітути тощо), ціна у гривнях права оренди земельної ділянки (заставна ціна), сутність, розмір і термін виконання зобов'язань; сторону, яка несе ризик випадкового пошкодження земельної ділянки; термін оренди.

Право оренди, що передається в заставу банку, підлягає страхуванню. Рішенням Кредитного комітету заставодавця може бути звільнено від страхування, оскільки це підвищує вартість кредиту.



Рисунок 3.4 – Механізм застави права оренди землі

Істотні умови кредитування:

- надання коштів повинно мати цільовий характер і сприяти відтворенню виробництва;

- застава можлива тільки за згодою власника земельної ділянки і на термін, що не перевищує строку оренди, причому в перший рік основний борг і відсотки по ньому не виплачуються;

- власник земельної ділянки має отримувати гарантовану орендну плату та збереження об'єкта власності у випадку неповернення кредиту;

- заставаодавець має право споруджувати будівлі або розпоряджатися наявними на земельній ділянці спорудами, якщо інше не передбачено договором;

- супроводження кредиту банком протягом усього строку кредитування;

- кредит має видаватися на загальних умовах платності, строковості, поворотності й забезпеченості, а також за умови здійснення контролю за використанням кредитних коштів і правових гарантій рівноправних відносин між учасниками угоди.

Для захисту прав орендарів та орендодавців у договорі застави права оренди мають бути враховані наступні умови:

- право оренди земельної ділянки може перейти до заставоутримувача тільки після закінчення сезону сільськогосподарських робіт і продажу продукції, але при цьому не повинні порушуватися права власників земельних ділянок, а саме і в будь-якому випадку вони повинні одержувати гарантовану орендну плату і зберігати право власності на земельну ділянку;

- стягнення не може бути звернене на заставлене право, якщо заставаодавець не виконав своє зобов'язання внаслідок обставин, що не залежать від його діяльності (стихійні лиха, посуха, сарана і т.п.). У таких випадках суд може прийняти рішення про відстрочку зобов'язання;

- якщо заставаодавець частково виконав свої зобов'язання по заставі, стягнення здійснюється на частину земельної ділянки, пропорційну невиконаному зобов'язанню;

- реалізація права оренди заставленої земельної ділянки на торгах здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства;

- передача права оренди земельної ділянки новому орендарю здійснюється або до початку весняно-польових робіт або по закінченні сільськогосподарського року.

Супровід кредиту проводиться на комплексній основі. Основними його учасниками є кредитні підрозділи і підрозділи супроводження заставоутримувача та державного іпотечного банку, а також спілка власників.

Працівник кредитного підрозділу здійснює контроль виконання позичальником умов кредитного договору та договору застави. При цьому банк протягом усього строку кредитування підтримує ділові стосунки з позичальником, перевіряє його фінансовий стан і стан цільового використання земельної ділянки, у разі необхідності – проводить переоцінку застави. Служба безпеки банку здійснює перевірку порушення справ про банкрутство чи кримінальних справ проти позичальників. Спілка власників має слідкувати за

виконанням орендарем взятих зобов'язань і підтримувати контакти із відділом супроводу.

Перевірка діяльності позичальника здійснюється не рідше одного разу на квартал. У разі, якщо проведений аналіз об'єктивно свідчить про неможливість погашення кредитної заборгованості – кредитний комітет вибирає найбільш раціональні методи, шляхи та засоби її погашення, у тому числі: ведення претензійно–позовної роботи, порушення справи про банкрутство, звернення стягнення на заставлене майно (вчинення виконавчого напису, якщо договір посвідчено нотаріально), визначаються також шляхи реалізації заставленого майна та доцільність ведення претензійно–позовної роботи з поручителем (гарантом).

Позичальник має право до настання строку повернення кредиту звернутися до банку з листом–клопотанням про пролонгацію, де вказує: причини, через які він не в змозі повернути заборгованість за кредитом у строк, необхідний для повернення кредиту та розробити економічне обґрунтування пролонгації з зазначенням джерел погашення в майбутньому.

При пролонгації може встановлюватися графік погашення основної суми заборгованості та відсотків за користування кредитом. Умови пролонгації строку дії кредитного договору повинні погоджуватись з третіми особами, що гарантують погашення заборгованості (заставадавці – майнові поручителі, поручителі, гаранті).

За договорами застави, поруки, страхування гарантійними листами банком переглядаються умови їх дії та, у разі необхідності, вносяться зміни шляхом підписання додаткових угод. Пролонгація кредиту оформлюється додатковою угодою до кредитного договору і здійснюється або на початкових умовах надання кредиту або зі змінами до них (у тому числі щодо надання додаткового забезпечення, підписання графіку погашення заборгованості, зміни відсоткової ставки тощо).

У разі непогашення кредитної заборгованості у строк, можливі такі наслідки: право оренди земельної ділянки виставляється на аукціон; право оренди повертається до орендаря на нових умовах. Цей варіант є найбільш прийнятним. Він реалізується укладанням відповідної угоди між банком, як кредитором, і боржником, або між банком і третьою особою, без участі боржника у випадку укладання договорів поруки або уступки права вимоги. Підставою для проведення реструктуризації боргу є лист–заява позичальника з техніко–економічним обґрунтуванням можливості повернення заборгованості за умови реструктуризації.

Реструктуризація боргу може супроводжуватись, за згодою позичальника, додатковими умовами з боку банку, у тому числі: переведення всіх рахунків юридичної особи на обслуговування до установ банку; заборона або обмеження на окремі види господарської чи комерційної діяльності; скорочення витрат виробництва з метою підвищення його рентабельності.

До суми боргу позичальника перед банком, що підлягає реструктуризації, можуть включатись: а) сума основного боргу; б) сума заборгованості за відсотками; в) пеня за несвоєчасне погашення основного боргу та відсотків, сума штрафу за невиконання умов кредитного договору.

Залежно від механізму погашення заборгованості реструктуризація може проводитися шляхом: подовження строку користування кредитом з можливим зниженням відсоткової ставки та встановлення графіка погашення заборгованості; надання нового кредиту в погашення заборгованості за чинним кредитним договором (рефінансування); відступлення права вимоги; переведення боргу; заміна заборгованості за кредитом на вексельні зобов'язання третіх осіб; викуп банком ліквідних активів позичальника для власного використання або з наступною передачею у фінансовий лізинг.

Продовження строку користування кредитом оформлюється додатковою угодою, до кредитного договору умови якої можуть передбачати як викладення в новій редакції відповідного пункту кредитного договору, яким встановлено строк користування кредитом, так і визначення факту домовленості сторін про продовження строку користування кредитом до визначеної дати без зміни попередньої редакції кредитного договору. Крім того, встановлюється графік погашення заборгованості та санкції за порушення строків погашення заборгованості або сплати відсотків, у тому числі у вигляді права кредитора достроково стягувати заборгованість за кредитом. Угода може містити умову про зниження відсоткової ставки.

Рефінансування – надання позичальнику нового кредиту в погашення заборгованості за діючим кредитним договором, у тому числі і за відсотками. Воно застосовується банком у відношенні до позичальників, що мають задовільний фінансовий стан, але через нестачу власних коштів не мають можливості здійснити повне погашення заборгованості у визначені кредитним договором строки. Також рефінансування використовується у відношенні до позичальників, які не мають можливості обслуговувати кредити в іноземній валюті. В такому випадку надається кредит у національній валюті, який спрямовується на погашення заборгованості за кредитом в іноземній валюті.

Відступлення права вимоги – продаж банком заборгованості за кредитом третій стороні (новому кредитору) на підставі укладеного між банком і новим

кредитором договору уступки права вимоги та за умови сплати останнім суми уступленої вимоги. Умови договору вимоги можуть передбачати порядок сплати вартості уступленої вимоги у розстрочку за умови забезпечення зобов'язань нового кредитора з договору права вимоги заставою ліквідного майна або іншим видом забезпечення. Залежно від фінансового стану боржника, класифікації кредиту та економічної доцільності для банку продаж боргу може здійснюватись з дисконтом. Укладання уступки вимоги не передбачає згоди боржника. За договором про вимоги до нового кредитора автоматично, згідно ст. 514 Цивільного кодексу України, переходять права і обов'язки за договорами, укладеними в забезпечення кредитної угоди (застава, порука тощо).

Переведення боргу – оформлюється двостороннім договором між первинним боржником, новим боржником за згодою банку. У договорі зазначається сума боргу, підстави його виникнення, умови погашення та відповідальність сторін. При підписанні договору переведення боргу можуть оформлюватись нові договори забезпечення.

Переоформлення заборгованості за кредитом у вексельні зобов'язання третіх осіб – придбання у позичальника за договорами купівлі–продажу векселів, платниками за якими є дебітори позичальника, з наступним проведенням взаємозаліку зустрічної заборгованості по кредиту та вищезазначеними договорами купівлі–продажу. З метою захисту інтересів банку векселі, за рахунок придбання яких планується погашення заборгованості за кредитом, повинні бути оформлені відповідно до вимог чинного законодавства, мати товарний характер та достатню ліквідність.

Для забезпечення повної ліквідності вищезазначених векселів рекомендується проведення їх попередньої доміциляції банком, яка полягає в резервуванні коштів векселедавця на його погашення на окремому рахунку в банку на підставі укладеної між банком та векселедавцем угоди про доміциляцію векселів. Погашення векселя здійснюється шляхом списання банком коштів на погашення векселя з рахунку, на якому депонуються кошти за доміциляцією.

Погашення заборгованості за рахунок придбання у власність майна позичальника – за наявності у позичальника ліквідного майна (нерухомості, транспортних засобів, обладнання тощо) між сторонами укладається договір купівлі–продажу вищезазначеного майна та акт про залік зустрічної заборгованості, а майно оприбутковується на баланс банку за актом прийому–передачі. У подальшому воно може бути передане у фінансовий лізинг позичальнику або третій особі.

Право оренди земельної ділянки, яке є предметом застави, і на яке звернено стягнення, може бути реалізоване шляхом продажу з публічних торгів. Вони організовуються і проводяться за місцем розташування земельної ділянки органами, визначеними за згодою сторін, а у разі незгоди органами по виконанню судових рішень. З переможцем укладається договір купівлі–продажу права оренди земельної ділянки. Цей договір і протокол про результати торгів є підставою для внесення відповідного запису у державний реєстр прав на земельну ділянку. Інформація про результати торгів узагальнюється і оприлюднюється.

Земельний аукціон є одним із способів відчуження у власність чи надання в користування земельних ділянок або прав на них для здійснення підприємницької діяльності, згідно з цільовим призначенням. При цьому право оренди може перейти до кількох осіб. У випадку оголошення аукціону таким, що не відбувся, заставлена земельна ділянка підлягає повторному виставленню на торги. Дана вимога передбачена Законом України “Про банки і банківську діяльність”.

Доречно припустити, що в разі виходу цього права на аукціон пропозиція таких ділянок може і буде значно перевищувати платоспроможний попит на них. Тому, на нашу думку, терміни передбачені ст. 39 з проведення аукціонів, в зв'язку із сезонністю сільськогосподарського виробництва, мають бути максимально скорочені. Натомість кількість джерел подання збільшено, причому має бути залучено радіо, телебачення та Інтернет. В свою чергу кредитні відділи банків, відділ інформації Іпотечного банку (чи іншого органу, де уніфікуватиметься система реєстрації руху прав власності на землю) мають максимально інформувати потенційних орендарів. Крім того, аукціони мають проводитись як на місцевому, так і на регіональному та державному рівнях, що дозволить швидше знайти нового орендаря. При цьому кредитним установам слід законодавчо заборонити здійснення будь–яких спекулятивних операцій із земельними ділянками.

Підприємства з тривалим строком оренди (6 і більше років) могли б бути базою для відпрацювання даного механізму на практиці. Як правило, це великі підприємства із площею понад 2 тис. га, які мають найкращі показники господарської діяльності (табл. 3.6). Так, прибуток на 1 га в них становить 397 і 477,5 грн. Середня площа орендованих земель 3146 та 3529 га. За умови, якщо перевищення величини забезпечення кредитного зобов'язання над розміром кредиту становить 50%, то максимальна сума кредиту, яку зможуть одержати досліджувані групи господарств, дорівнює: $(0,397/2)*3146 = 624,5$ та $(0,477/2)*3529,0 = 841,7$ тис. грн. У разі непогашення кредитної заборгованості

у визначений термін, можливі такі наслідки: право оренди земельної ділянки виставляється на аукціон; право оренди повертається до орендаря на нових умовах. Цей варіант є найбільш прийнятним. Він реалізується укладанням додаткової угоди між банком як кредитором і боржником, або між банком і третьою особою, без участі боржника, у випадку укладання договорів поруки або уступки права вимоги.

Таблиця 3.6 – Групування сільськогосподарських підприємств
Житомирської області залежно від терміну оренди
(у середньому за 2001–2008 рр.)

Показник	Попільнянський район			Брусилівський район		
	Термін оренди, років					
	1–3	4–5	понад 6	1–3	4–5	понад 6
Кількість підприємств	7	14	7	11	11	1**
Площа орендованих земель, га	1586	1437	3146	969	1250	3529
Орендна плата за 1 га, грн	146,5	161,2	183,0	82,0	109,0	128,0
Фактична виплата орендної плати до нарахованої – усього, %	69,0	78,0	89,0	70,0	76,0	100,0
Валова продукція у порівнянних цінах 2000 р. на 100 га с. – г. угідь, тис. грн	86,0	117,0	167,0	43,0	68,0	133,0
Прибуток на 1 га, грн	-56,0	-22,0	397,0	-64,0	-34,3	477,5
Рентабельність, %	-12,1	-5,6	8,4	-10,1	-13,0	36,1

Для реалізації даного механізму необхідно: внести доповнення до Земельного кодексу та Закону України “Про оренду землі” щодо застави права їх оренди; у договорі оренди передбачити механізми застави та уступки права оренди земельних часток (паїв) і земельних ділянок для одержання кредитів; створити повноцінний ринок землі, чітку, прозору й ефективну систему державної реєстрації прав на нерухоме майно, правові та економічні передумови для повноцінного функціонування ринку іпотечних цінних паперів, за пілотними проектами на базі кількох районів відпрацювати даний механізм.

Заходами законодавчого характеру є розробка і прийняття законів України: “Про заставу права оренди землі”, “Про особливості створення та діяльності іпотечних установ”, “Про державну реєстрацію прав власності на об’єкти нерухомого майна”, що забезпечить банкам чітке визнання прав на об’єкти застави та унеможливить кількаразову заставу однієї ділянки та розширить можливості іпотечного кредитування; “Про Державний земельний кадастр”, “Про Державний земельний (іпотечний) банк”, Про внесення змін до

закону України “Про цінні папери і фондову біржу”, що стосується заставних та їх обігу.

Застава права оренди землі має стати запорукою сталого розвитку сільського господарства, потужним важелем спрямування в аграрний сектор значних інвестиційних потоків.

3.4 Оренда земель у формуванні і розвитку агрохолдингів

В умовах зростаючого попиту на продукти харчування несільськогосподарські компанії активно почали інвестувати кошти в розвиток сільського господарства. Пояснити мотиви цих процесів, проаналізувати ефективність діяльності великих несільськогосподарських структур у сільському господарстві є важливим завданням економічної науки на даному етапі розвитку.

У аграрному секторі економіки створюється понад третина національного доходу, формується 70% обсягу загального роздрібного товарообороту, зосереджується третина основних виробничих фондів, працює четверта частина населення, зайнятого в економіці України. За даними ООН, потенціал українських земель дозволяє забезпечувати продовольством близько 100 млн осіб. Досягти цього можна за рахунок впровадження принципово нових підходів до організації сільськогосподарського виробництва.

Протягом 1992–1999 рр. сільське господарство України зазнало значних структурних змін: роздержавлено землі колективних сільськогосподарських підприємств та передано їх у власність селян, створено нові агроформування ринкового спрямування на засадах приватної власності на землю й майно та запроваджено орендні земельні відносини.

Трансформація сільського господарства до умов ринку та формування організаційно–правових форм господарювання відбувалась у складних умовах через порушення економічних зв'язків, значний диспаритет цін між реалізованою сільськогосподарською продукцією та матеріально–технічними ресурсами промислового походження, відсутністю самодостатньої кредитної системи та ліквідацією системи зональних цін і дотацій, що діяли за часів планової економіки. У результаті основним виробником продукції сільського господарства стали господарства населення. Їх питома вага у загальному обсязі виробництва становить 75%, на сільськогосподарські та фермерські господарства припадає відповідно 21 та 4% загального обсягу. Практично деградували окремі галузі, зокрема льонарство, хмелярство, картоплярство,

овочівництво. Процес пошуку оптимальних, для окремих регіонів, форм приватних агроформувань продовжується і нині.

Сприятлива кон'юнктура ринку та ріст рентабельності сільськогосподарського виробництва створили умови для посилення процесів глобалізації у сільському господарстві. Створення агрохолдингів (аграрних об'єднань сільськогосподарських підприємств) стало своєрідною відповіддю аграрної економіки України вимогам ринку. Протягом 2000–2010 років спостерігаються тенденції до укрупнення новостворених підприємств, збільшення їх площі та нарощування виробничих потужностей. Цей процес відбувається еволюційним шляхом і не має широкого інформаційного розголосу.

Процес концентрації капіталів у сільськогосподарському виробництві знаходить своє відображення в створенні аграрних об'єднань – великих за розміром підприємств з площею до 300 тис. га. Основою їх створення є інвестиції як із-за кордону, так і вітчизняних фінансово-промислових груп, що намагаються диверсифікувати свої ризики, використати сприятливу світову кон'юнктуру та закріпитись на українському земельному ринку в очікуванні відміни мораторію та зростання вартості земель. Так, тільки протягом десяти місяців 2008 року було залучено інвестицій на суму 609 млн дол. США.

За попередніми оцінками в Україні функціонує понад 60 великих холдингів, більшість з яких не виділені в окремий бізнес. За підрахунками експертів на даний період вони контролюють понад 6 млн габ, або близько 24% ріллі, і є найбільшими виробниками зернових і технічних культур. Головним чином вони використовують інноваційні технології і вирощують конкурентоспроможну продукцію. Практично всі планують розширювати земельні масиви до 2013 року [47]. До цього часу, за прогнозами експертів, в Україні сформується близько 200–300 холдингів, а валове виробництво зерна досягне рівня 60–70 млн тонн.

Важливим кроком є ідентифікація об'єкта дослідження. Згідно з чинним законодавством «...холдингова компанія – це господарюючий суб'єкт, який володіє контрольними пакетами акцій інших, одного або більше, господарюючих суб'єктів» [51]. У сільському господарстві до агрохолдингів ми відносимо несільськогосподарські компанії, для яких сільськогосподарське виробництво не є профільним видом діяльності, але які займаються сільськогосподарським виробництвом, створивши в своїй структурі аграрні підрозділи. Компанії, що займаються сільськогосподарським виробництвом, можуть і не мати холдингової структури. З іншого боку, холдинги являють

собою вертикально–інтегровані підприємства, мотиви діяльності яких можуть бути не пов'язані з вертикальною інтеграцією.

Агрохолдинги, або нові аграрні об'єднання, – це переважно компанії несільськогосподарського походження. Їх відмінність від інших проектів зумовлена безпосередньою участю інвесторів в управлінні сільськогосподарським виробництвом та формуванні автентичного стилю і філософії роботи компанії [54].

Із організаційної точки зору формування об'єднання і його розширення відбувається шляхом викупу материнською компанією майнового комплексу сільськогосподарського підприємства та оренди землі, в основному на умовах середньо– та довгострокової оренди. В компанії виділяють профільні напрями розвитку. Кожному виду бізнесу надається статус юридичної особи з переходом на самокупність. Управлінська компанія бере на себе функції прийняття рішень за стратегічними напрямками розвитку компанії, а також функцію фінансування і контролю. За таких умов компанія може об'єднувати велику кількість підприємств різних розмірів у вигляді філій чи виробничих дільниць, які формують додану вартість в усіх наступних підрозділах компанії, завершуючи реалізацією продукції. На даний час, більшість підприємств, що входять до складу холдингів, мають статус окремої юридичної особи, тому віднести їх до того чи іншого об'єднання досить складно.

Мотиви створення агрохолдингів: забезпечення власного виробництва сировиною, оскільки за умов недосконалого ринку організація власного виробництва є менш затратною, порівняно з операціями на вільному ринку; закріплення на ринку оренди землі в очікуванні відміни мораторію; диверсифікація фінансових ризиків при розміщенні фінансового портфеля з метою уникнення високих ризиків; контроль за процесами сільськогосподарського виробництва з метою забезпечення повернення раніше виданих кредитів; розширення ринків збуту продукції власного виробництва та сфери діяльності компанії; пільгове оподаткування.

Форми організації роботи в сільському господарстві агрохолдинговими компаніями: постачання ресурсів (товарний кредит), оренда землі, надання пільгового кредиту, отримання активів за борги і організація виробництва, придбання активів спільних підприємств. Сільськогосподарська діяльність більшості агрохолдингів розпочинається із оренди земель та придбання активів.

Жорсткі умови конкуренції на ринках сільськогосподарської продукції, відсутність дієвих механізмів захисту вітчизняного товаровиробника, засилля імпортних продуктів харчування, значний диспаритет цін, відсутність розвинутої інфраструктури аграрного ринку – реалії, в яких працюють аграрії.

Затяжний характер реформ та неврегульованість відносин власності протягом тривалого часу спричинили руйнування майнових комплексів та занепаду економіки сільськогосподарських підприємств, що поставило товаровиробників перед вибором: або вирощувати конкурентоспроможні культури (соняшник, ріпак, кукурудза) або збанкрутувати. Близько 60% сільськогосподарських підприємств протягом 1995–1999 років були збитковими. За цих умов розпочалися процеси розширення розмірів підприємств, які зуміли задовольнити вимоги ринку. Сформувались вертикально–інтегровані підприємства, які зуміли поряд з виробництвом налагодити переробку, транспортування, зберігання та збут продукції.

При створенні аграрних об'єднань потрібно враховувати:

необхідність розвитку інфраструктури, технічного переоснащення та модернізації виробництва, відродження культури землеробства, запровадження інноваційних технологій, адже 2/3 зерна, що виробляється – це фураж. Загальна потреба агропромислового комплексу України в інвестиціях, за оцінками експертів, становить не менше 25 млрд. доларів США [46];

потреба у налагодженні співпраці з органами місцевої і регіональної влади та подолання конкурентної боротьби з бізнес–структурами, що функціонують у регіоні;

засилля дешевих імпорتنих продуктів, фруктів, овочів, м'яса, що змушує вітчизняних виробників збільшувати площі під експортноорієнтованими культурами (соняшник, ріпак) та скорочувати капіталовкладення у розвиток галузі тваринництва [49];

особливості місцевого менталітету – управлінська психологія більшості керівників і спеціалістів сформована за часів адміністративно–командної системи господарювання, де на перше місце ставились валові показники, однак, основою роботи за ринкових умов господарювання є отримання прибутку і мінімізація затрат.

Забезпечити підвищення продуктивності праці і ефективності інвестицій можна шляхом: стимулювання оплати праці і залучення до управління кваліфікованих менеджерів [46];

ліквідації дефіциту кваліфікованих кадрів на всіх рівнях виробництва, зокрема механізаторів, доярок, інженерів,

створення аграрної інфраструктури, в першу чергу – елеваторів. Загальна місткість елеваторів в Україні розрахована на 30 млн тонн зерна, більшість з яких збудовані в 70–х роках ХХ ст. і налаштовані на малогабаритну техніку (ЗІЛи) з вантажопідйомністю до 5 т, робота яких на перевезеннях за умов високих цін на паливо економічно не виправдана [49].

За оцінками експертів, процес створення холдингу може тривати до 10 років. Це підтверджується досвідом формування і роботи більшості вітчизняних агрохолдингів на українському аграрному ринку [45].

Загально визнаними причинами, що стримують інвестування в сільське господарство є: невизначеність перспектив вітчизняного ринку землі, невирішеність земельних спорів, недосконала законодавча база, нестабільна аграрна політика, необґрунтоване втручання влади в бізнес, відсутність стратегії розвитку агропромислового комплексу на перспективу; надмірна зарегульованість бізнесу – необхідність отримання великої кількості ліцензій, сертифікатів і дозволів.

Процес укрупнення господарств і створення на їхній основі агрохолдингів особливо яскраво почав проявлятися в 2001–2008 роках. В переважній більшості агрохолдинги – це дочірні підприємства іноземних сільськогосподарських компаній, а також підприємства, які входять до українських фінансово–промислових груп [55].

Розвиток крупнотоварного сільськогосподарського виробництва та формування на його основі холдингових структур відбувається як за рахунок іноземних так і вітчизняних капіталів, що були раніше вивезені з країни. Українські промислово–фінансові групи активізували свою діяльність в цьому напрямі шляхом створення вертикально інтегрованих агропромислових підприємств, що охоплюють всі стадії, починаючи з вирощування та їх первинної переробки і закінчуючи реалізацією готових продуктів харчування через роздрібну мережу. Якщо 2006 року у загальному обсязі коштів, залучених від продажу акціонерного капіталу, на компанії агросектору припадало не більше 7% (31 млн дол. США), то 2007 року – до 25% (435 млн дол. США), а за десять місяців 2008 року – понад 80% (609 млн дол. США) [47].

Характерними рисами створення аграрних об'єднань є безпосередня участь інвесторів у процесах управління сільськогосподарським виробництвом та інвестування в сільському господарстві [54].

Виробнича спеціалізація аграрного об'єднання значною мірою формується виходячи із спеціалізації материнської компанії або основного виду бізнесу холдингу. Зважаючи на це, аграрні об'єднання можна розділити на цукровиробників – ЗАО «Укрпромінвест», ТОВ «Астарта–Київ», «Дакор Агро Холдинг»; зернотрейдерів – ТОВ СП «Нібулон»; молочне скотарство – ЗАТ «Індустріальна молочна компанія»; матеріально–технічне забезпечення та надання послуг – ЗАТ «Райз», зернопереробка – «Укрзернопром», ТОВ «Стіомі–Холдинг», тваринництво – ТОВ «Миронівський хлібопродукт», олійно–жирова компанія – «Кернел».

Аналіз діяльності великих аграрних об'єднань в аграрному секторі значно ускладнюється через обмеженість доступу до інформації компанії та офіційної статистики, яка б дозволила виділити ці структури із групи товаровиробників.

В Україні не ведеться офіційна статистика великих орендарів сільськогосподарських угідь, зважаючи на широку географію розміщення земель, що входять до кожного конкретно взятого холдингу, тому визначити їх площу можна тільки наближено.

Станом на 1.01.10 року понад 10% ріллі зосереджено у двадцяти п'яти найбільших агрохолдингах України, серед них слід виділити: ТОВ «Українські аграрні інвестиції», що орендує близько 330 тис. га землі, ВАТ «Маріупольський металургійний комбінат ім. Ілліча» – 225 тис. га, ТОВ «Миронівський хлібопродукт» – 220, ДП «Нафком–Агро» – 200 тис.га, «Астарта–Київ» – 166 тис. га, ЗАТ «Агротон» – 150.

В таблиці 3.7 наведено інформацію щодо двадцяти п'яти найбільших аграрних об'єднань, які виділили агробізнес як окремий вид бізнесу. Разом з тим, в Україні функціонує велика кількість тіньових «агрохолдингов», власники яких не виділили аграрний бізнес окремо.

Передумовами збільшення інвестування в сільське господарство є:

- світова криза продовольства, зумовлена збільшенням населення планети і ростом обсягів виробництва біопалива, призвела до небувалого росту цін на продукти харчування в світі. На початку 2008 року світові ціни на більшість продовольчих товарів досягли найвищого рівня за останні 50 років, зокрема ціна на пшеницю в світі з 1999 по 2007 рік зросла на 108%;

- прибутковість сільського господарства. За даними Держкомстату, зернові культури в 2007 році забезпечили 60–80% прибутку, технічні – 100% [53];

- незабезпечений внутрішній попит, великий потенціал внутрішнього споживання. Так, споживання м'яса зросло на 42% порівняно з 2000 р., молока і молочних продуктів – на 30, фруктів – на 20%). У 2006 році споживання м'яса на душу населення в Україні становило 32,9 кг у рік, а в країнах ЄС – 80,9 кг [46]. Щорічно ринок м'яса збільшується на 25–30% [45];

- можливість швидко організувати крупнотоварне виробництво і відносно не висока ціна входження в ринок – «придбання компанії, що орендує сільськогосподарську землю, обійдеться у 200–300 дол. США за 1 га, а щорічна орендна плата власникам земельних паїв становить 40–60 дол. США за 1 га в рік». При цьому «прибуток до виплати податків, відсотків і амортизації (ЕБІТДА) з одного гектара може досягати 500 дол. США» [45].

Таблиця 3.7 – Оренда сільськогосподарських земель агрохолдингами України *

№	Компанії	Земельний фонд, тис. га
1	ТОВ «Українські аграрні інвестиції»	330
2	ВАТ «Маріупольський металургійний комбінат ім. Ілліча»	225
3	ТОВ «Миронівський хлібопродукт»	220
4	ДП «Нафком–Агро»	200
5	ТОВ «Астарт–Київ», 1993 р.	166
6	«Дакор Агро Холдинг»	163
7	Група компаній «Мрія»	158
8	ЗАТ «Агротон», 1997 р.	150
9	Корпорація «Приват–Агро», 2005 р.	150
10	ЗАТ «Райз»	150
11	«Украгроінвест», 2005 р.	140
12	Асоціація групи компаній «Укррос»	120
13	ТОВ «Агропродінвест», 1993 р.	100
14	Landkom International	100
15	ТОВ «Стіомі–Холдинг»	100
16	Агрофірма «Шахтер»	100
17	Група банку «Київ»	90
18	ЗАТ «Індустріальна молочна компанія», 2007 р.	86
19	Група компаній «Кернел»	84
20	Авіас–2000	80
21	ТОВ «Синтал–Д»	79
22	«Укрзернопром Агро»	70
23	ТОВ СП «Нібулон»	70
24	«Інсеко»	50
25	Trigon Agri (Данія)	49

* Джерело: дослідження автора на основі публічної інформації

- реалізація конкурентних переваг України – при порівняно невеликих вкладеннях у найближчі три–п'ять років є значні резерви підвищення урожайності сільськогосподарських культур за рахунок використання інноваційних технологій. Так, урожайність зернових культур в Україні

становить у середньому 2,5 т, в Польщі – 3,1 т, Євросоюзі – 4,8 т, в Британії – 7 т [50].

потенціал українських чорноземів, який дозволяє збирати не менше 60–70 млн тонн зерна на рік [45]. Країна володіє близько 8% світових запасів чорноземів, розораність становить 69%, площа ріллі 32 млн га, в той час як у Франції – 20 млн га, Іспанії, Німеччині і Польщі – менш ніж 15 млн га, у Великобританії і Італії – по 10 млн га.

- зростання вартості сільськогосподарських земель, яке слід чекати після зняття мораторію. В даний час орендна плата становить 30–40 дол. США за гектар у рік, а продаж корпоративних прав 1–1,5 тис. дол. США/га. Разом з тим, для придбання землі в Польщі необхідно – 3,6 тис. дол. США/га, у США – 5,4, у Німеччині – 22,3, Бельгії – 25,9 тис. дол. США/га [50].

Середньозважений рівень рентабельності сільськогосподарського виробництва, без урахування дотацій і доплат становить майже 15%, а за умов використання сучасних технологій інвестори отримали значно кращі результати. Зокрема, 2007 року рентабельність виробництва соняшнику в агрохолдингах становила 130%, пшениці – 80%. Така прибутковість вітчизняного сільськогосподарського виробництва для іноземних компаній пояснюється відносно невеликими прямими витратами. Так, «Landkom International» платить орендну плату за землю близько 35 доларів США за один гектар в рік, що в 10 разів менше, ніж у Великобританії. Компанія сплачує селянам заробітну плату на рівні 400 доларів на місяць, в той час як у країнах Європейського союзу мінімальна оплата праці, за звичайного графіка роботи, становить 1,8 тис. доларів на місяць, або в 4,4 раза вище, ніж в Україні.

Основні позитиви, що сприяють розвитку інвестування в сільське господарство:

- зручне економіко–географічне положення, сприятливі для сільського господарства природні умови;

- власна сировинна база для переробної промисловості;

- відсутність жорсткої конкуренції в галузі. Основу аграрного сектору України становлять багаточисленні сільськогосподарські підприємства старої формації, що ведуть екстенсивне виробництво з низькою економічною ефективністю. На їх фоні підприємства з високою ефективністю виробництва, що випускають високоякісну продукцію, мають більші шанси на успіх;

- наближеність до потенційних ринків збуту. Зручне географічне розміщення України відкриває широкі перспективи щодо просування своєї продукції на зовнішні ринки, впершу чергу країн СНД;

дешева робоча сила – заробітна плата працівників сільськогосподарських підприємств у десятки разів нижча, ніж у розвинених країнах світу;

інвестиції в землю є більш стабільними, ніж у кольорові метали, депозити і нерухомість;

інвестиції в сільське господарство – це не тільки диверсифікація ризиків, а й розвиток бізнес–напрямку, рентабельність якого буде зростати з роками.

Діяльність великих аграрних об'єднань у сільському господарстві створює широкі можливості для розвитку аграрного бізнесу в Україні і забезпечує конкурентоспроможність вітчизняної сільськогосподарської продукції. По–перше, значна економія на масштабах придбання засобів виробництва. По–друге, це нові застави – сільськогосподарська продукція є заставою для несільськогосподарської діяльності холдингів, особливо в сезон її з'являється багато, а це – значна кредитна маса, що починає фінансувати діяльність, жодним чином з сільським господарством не пов'язану. І, навпаки, забезпечення з боку материнської компанії стає заставою для придбання засобів виробництва для сільського господарства. В управлінській структурі - це створення могутніх приватних вертикальних ієрархій і дуже складна система управління, яка вимагає налагодження системи бухгалтерського обліку та внутрішньогосподарського контролю, централізованої системи платежів, розбудова системи планування та бюджетування.

Переваги крупнотоварного виробництва: менеджмент – залучення досвідчених фахівців; ефективність – більша маневреність власного капіталу, раціоналізація використання ресурсного потенціалу, інтенсифікація та диверсифікація виробництва; доступ до фінансів – пільгові кредити та дотації, залучення приватних інвестицій; ефект масштабу – ефективне використання ресурсного потенціалу, широкозахватних агрегатів; переваги вертикальної інтеграції – поєднання виробництва з переробкою та реалізацією; доступ до ринків збуту – великі за обсягом, можливості виходу на експорт.

На відміну від дрібних сільськогосподарських підприємств агрохолдинги на сьогоднішній день мають можливість залучити додатковий капітал з метою розширення і модернізації виробництва. Більшість із них сформовані в 90–х роках, мають накопичений досвід роботи, кваліфіковані кадри, розвинену інфраструктуру (елеватори), уміння виробляти продукцію, попит на яку є стабільним, можливість диверсифікувати ризики і контролювати затрати по всьому ланцюгу – від поля до супермаркету [47].

Уже зараз є приклади співпраці великого бізнесу з місцевими радами, населенням, розвиваються програми підтримки компаніями розвитку

інфраструктури в сільській місцевості, адже відновлення агровиробництва – це нові робочі місця та стабільне джерело наповнення місцевих бюджетів.

Розвиток сільського господарства дає поштовх іншим галузям економіки. Так, попит агропідприємств стимулює випуск техніки, засобів захисту рослин, мінеральних добрив. У 2007 році виробництво тракторів збільшилось на 64,6% і становило 4,3 тис. одиниць, сівалок – на 40,8% (5,4 тис. штук).

Агрохолдинги об'єднують десятки підприємств, як правило, в різних природно-кліматичних зонах, що зменшує ризики. Ці підприємства отримують найбільший прибуток, на який і розраховують інвестори, що вкладають кошти в розвиток сільського господарства. Так, рентабельність виробництва у компанії «Ленд Вест», як одного з найбільших представників аграрного бізнесу в Україні, становить 30–50%. На відміну від дрібних господарств, вони отримують високі врожаї і мають можливість розвивати інфраструктуру (елеватори). Якщо в середньому по Україні, за підсумками 2008 року, урожайність становила 3,4 тонни зерна з гектара (найвищий показник за останні 18 років) то в агрохолдингах до 5–6 тонн з гектара [45].

Іноземні компанії, що прийшли на український ринок, впроваджують прогресивні технології, апробовані на заході. Так, датська компанія Trigon Agri домоглась підвищення урожайності пшениці від 2,95 до 5,67 тонни з гектара завдяки використанню широкозахватної техніки, впровадженню нових сортів і гібридів сільськогосподарських культур, удосконаленню технології виробництва. З метою економії витрат пального на трактори і комбайни встановлено системи супутникової навігації GPS. Система автоматично прокладає маршрут руху техніки, що дозволяє економити близько 30% енергоресурсів. Крім того, система GPS контролює витрачання мінеральних добрив. Компанія «Мрія» застосовує технології No-Till, що передбачають висів насіння без розорювання земель. Це дозволяє скоротити парк техніки, виконати польові роботи в оптимальні строки, оптимізувати затрати часу і коштів.

Класична система основного обробітку ґрунту змінюється безвідвальним обробітком (ЗАТ «Райз»), що дозволяє економити пальне в межах 5–7 л/га, підвищити продуктивність агрегатів на 7–8%; відтворити діяльність ґрунтоутворюючих мікроорганізмів.

Класичні просапні сівалки з анкерними сошниками замінюються сучасними, високопродуктивними сівалками точного висіву з дисковими сошниками, обладнаними комп'ютерною системою контролю висіву насіння, що дозволяє за рахунок рівномірної густини рослин на полі і рівномірної глибини посіву підвищити урожайність кукурудзи на 9–10 ц/га, соняшнику на 4–5 ц/га; проводити сівбу цілодобово, при цьому одна сівалка забезпечує висів

насіння на площі 250 гектарів, що еквівалентно восьми вітчизняним (норма висіву яких 30 га/добу); скоротити затрати, пов'язані із транспортуванням агрегатів до місця роботи і назад та кількість обслуговуючого персоналу порівняно з вітчизняними сівалками.

Сівба проводиться якісним насінням вітчизняної і зарубіжної селекції, зміна даного сегменту технології залежно від культури (соняшник, кукурудза, соя) дозволяє підвищити урожайність на 20–40%.

Великі агропідприємства відслідковують кон'юнктуру ринку і вирощують ті культури, які забезпечують вищий прибуток. Так, якщо раніше в Україні практично не вирощували ріпаку, то зараз він є однією з основних культур агрохолдингів. Компанія «Ленд Вест» планує вирощувати «екологічно чисте» зерно – без застосування добрив та засобів захисту рослин, ціна на яке значно вища, зокрема в ЄС це 1,5–2 ціни звичайного зерна [45].

Важливим елементом зниження собівартості і поліпшення якості виробленої продукції є запровадження холдингами сучасних методів автоматизованого контролю і управління виробництвом. Комплексні автоматизовані інформаційно–управляючі системи, засновані на технологіях «точного землеробства», дозволяють: отримати достовірну інформацію про місцевість, характер землекористування та його режим; на основі картографічного матеріалу визначати точні розміри полів й площу землекористування, створювати тематичні карти (грунтову, урожайності, рельєфу, дорожню, юридичну, акумуляції водних потоків) і формувати на цій основі паспорт поля та земельного масиву в цілому; підвищити ефективність використання сільськогосподарської техніки завдяки скороченню витрат при обробітку ґрунту за рахунок виключення пропусків і зон подвійного обробітку; знизити витрати при експлуатації технічних засобів за рахунок оптимізації переміщень, контролю за місцем знаходження та витратою пального, швидким виявленням і усуненням неполадок.

За допомогою використання GPS-технологій, а саме технології диференційованого внесення добрив і засобів захисту рослин, скоротити потребу в їх використанні до 30%, при цьому внесення відповідає реальним потребам посіву. Одним із важливих аспектів є створення лабораторії із агрохімічного обстеження (група «Приват»), що дозволяє здійснювати індивідуальний підхід при застосуванні технологій на конкретно взятому полі.

Важливим компонентом модернізації виробничого процесу є створення диспетчерського центру. Він дозволяє: оптимізувати облік, мінімізувати людський фактор при оформленні первинної документації, точно, дистанційно проводити планування, облік і контроль всіх господарських операцій; в режимі

реального часу отримувати об'єктивні, оперативні звіти про хід виконання тих чи інших польових робіт та приймати своєчасні вірні рішення і реалізовувати їх на практиці.

Українські агрохолдинги формуються, як правило, на основі провідної організації або підприємства, орендують землю одночасно в багатьох регіонах країни, що істотно знижує ризики виробництва. В найближчій перспективі прогнозується збільшення кількості агрохолдингів і розширення їхніх площ за рахунок дрібних господарств, що займаються екстенсивним землеробством та відновлення виробництва на землях, які в даний час не оброблюються. В Україні їх площі становлять близько 4,7 млн га із 32 млн га ріллі. За рахунок збільшення посівних площ і застосування інноваційних способів землеробства до 2015 року в Україні можуть збирати не менш 60–70 млн тонн зерна на рік при урожайності 7–8 тонн з гектару [45].

Можна припустити, що наступним етапом формування агрохолдингів буде оптимізація їх розмірів. Подальше об'єднання сільськогосподарських угідь у масиви з площею 300–400 тис. гектарів і більше для України є малоімовірним. Враховуючи досвід Росії, слід очікувати зменшення масивів землі і формування оптимальних за розміром і системою управління господарських формувань. За оцінкою російського ІКАРу, оптимальними з погляду управління є нові аграрні компанії, що володіють від 50 до 100 тис. гектарів землі [54].

У Росії також відбувається процес концентрації земель у великих операторів (агрохолдингів). Протягом 1995–2008рр. кількість сільськогосподарських підприємств скоротилась від 30 до 16,9 тис. тобто майже у 2 рази, від 30 до 16,9 тис. На їх базі створено 731 агрохолдинг, з яких 413 – державні, 318 – приватні. У 2006 році вони виробили 26,5% товарної продукції. Рентабельність виробництва у недержавних агрохолдингах становить 25,9%, державних – 4%, муніципальних – 12,5%.

Найбільші агрохолдинги сконцентровані в руках іноземних компаній: ВАТ "Омский бекон", птахофабрика "Северная", ТОВ "Егорьевская птицефабрика", ВАТ "Красная поляна плюс". Незалежно від походження іноземних інвестицій їх ефективність суттєво вища порівняно з вітчизняними. За даними рейтингів агрохолдинги, що входять до клубу «Агро–300», за 1995 – 1997 роки виробили 14,1% товарної продукції, тоді як за підсумками 2004 – 2006 років – 28,8% [48].

За походженням материнської компанії російські агрохолдинги розподілені таким чином: перше місце займає диверсифікований агробізнес (підприємства з багатьма агроструктурами, що належать до різних сфер); друге – компанії, зайняті в харчовій промисловості; третє – структури, які не мають

до АПК ніякого відношення (сталеливарні, вугледобувні, нафтові компанії); четверте – так звані "матрьосечні компанії" (їх природу взагалі визначити неможливо); на п'ятому – банківські структури, що останнім часом активно скуповують землю [54].

Еволюційно американське сільське господарство перетворилось в агропромисловість, до якої входять різноманітні фермерські формування - від маленьких сімейних ферм - до великих конгломератів. Процес їх формування супроводжувався значним скороченням їх кількості та збільшенням розмірів. Якщо 1940 року в Америці існувало 6 млн ферм середньою площею 67 гектарів, то до кінця 90-х років їх залишилось близько 2,2 млн, а середній розмір зріс до 190 гектарів. Кількість працюючих у сільському господарстві скоротилась від 12,5 млн у 1930 році до 1,2 млн в 90-ті роки. Якщо в 1900 році фермери становили половину всієї робочої сили, то уже в 1990 – тільки близько 2%.

Інвестори концентрують активи в найбільш вигідних регіонах країни, які дозволяють отримати максимальний прибуток від ведення сільськогосподарського виробництва [55]. При цьому перевага надається довгостроковій оренді земель терміном понад 10 років та викупу цілісних майнових комплексів. Результатом цього є посилення конкуренції на ринку оренди земель та підвищення розміру орендної плати, в деяких випадках її розмір досягав 8% від грошової оцінки земель.

Процес концентрації земель у руках великих компаній відбувається за рахунок зменшення кількості «самостійних» малих і середніх сільськогосподарських підприємств. Перерозподіл земель характеризується переуступкою корпоративних прав на оренду між великими господарствами і агрохолдингами та посиленням конкуренції на ринку оренди землі. За прогнозами в Україні сформується близько 300 компаній, які зосередять у своїх руках до 54% українських земель. Навіть за умов відміни мораторію масова купівля земель є малоімовірною, зважаючи на великі фінансові витрати та організаційні труднощі.

Аналіз розвитку холдингових структур у сільському господарстві Житомирської області дозволяє зробити висновок, що понад 42%, або 291,6 тис. га орних земель обробляється завдяки залученим інвестиціям. При цьому протягом 2007–2009 років цей показник зріс на 24%. Заробітна плата в господарствах, що входять до складу об'єднань 2007 року зросла на 12,1%, 2008 – на 36%, 2009 – на 62% порівняно з середньою по галузі і 2009 році становила 1202 грн на одного працюючого. Надходження до місцевих бюджетів зросли 2007 року на 18,4%, 2008 – на 39,3%, 2009 року на 71,7%. Зонально холдинговими структурами охоплено 68% Лісостепової зони області, 29%

Перехідної, 35% Полісся. Вони виробляють понад 55% продукції сільськогосподарських підприємств області. В переважній більшості в лісостепових районах інвестори почали працювати з 2004 року, в поліських – з 2008 року.

В області працюють більшість великих холдингів. Одним з найбільших орендарів є ТОВ «А.Т.К.», що проводить господарську діяльність з 2004 року в 19 населених пунктах Любарського, Чуднівського та Бердичівського районів. Холдинг спеціалізується на виробництві продукції рослинництва, в регіоні орендує 17484 га земель. На підприємстві працює 435 осіб. У 2008 році об'єднанням отримано прибуток в сумі 45 млн грн (+43 млн грн до 2007 року). Рівень рентабельності становив 33%. Середньомісячна заробітна плата на одного працюючого за рік 2110 грн. Під урожай 2009 року було внесено мінеральних добрив на 1 га посівних площ 240,5 кг. д. р. Як результат у 2009 році при збереженні площ, урожайність зернових культур зросла на 10%. Так, в Любарському районі ТОВ «А.Т.К.», займаючи 23,4% орних земель району виробив 2009 року 59% валового виробництва продукції зернових та 5% технічних культур.

ЗАТ «Технологічна аграрна компанія» працює в Житомирській області з 2006 року. Орендує 14,4 тис. га земель в Андрушівському, Попільнянському та Ружинському районах. Найбільші площі – 10,5 тис. га сконцентровані в Попільнянському районі. У 2007 році, займаючи 14% сільськогосподарських угідь, підприємство виробляло понад 32% продукції зернових культур сільськогосподарських підприємств району, при цьому урожайність зернових становила 59 ц/га. В 2009 році на частку підприємства припадало 19% виробництва зернових та 63% технічних культур сільськогосподарських підприємств району. ПСП „Україна”, що спеціалізується на виробництві продукції рослинництва і тваринництва, завдяки залученим інвестиціям вдалося протягом 2007–2009 років збільшити на від однієї корови на 51%, від 3,6 до 5,4 т на одну голову (табл. 3.8).

Незважаючи на позитивні тенденції розвитку агрохолдингів дослідження показують, що ряд компаній таких, як ТОВ „Лендком ЮА”, ТОВ „Українські аграрні інвестиції”, ЗАТ ПЗ „Агро регіон” з різних причин повністю чи частково в перший рік не розпочали виробничу діяльність на орендованих землях при цьому, розрахунки по орендній платі проведені у повному обсязі за 2008–2009 роки. Так, ЗАТ ПЗ „Агро–Регіон” орендує близько 15 тис. га земельних угідь, з яких не використовує понад 9 тис. га або 60%.

Незважаючи на позитивні тенденції розвитку агрохолдингів дослідження показують, що ряд компаній таких, як ТОВ „Лендком ЮА”, ТОВ „Українські

аграрні інвестиції”, ЗАТ ПЗ „Агро регіон” з різних причин повністю чи частково в перший рік не розпочали виробничу діяльність на орендованих землях при цьому, розрахунки по орендній платі проведені у повному обсязі за 2008–2009 роки. Так, ЗАТ ПЗ „Агро–Регіон” орендує близько 15 тис. га земельних угідь, з яких не використовує понад 9 тис. га або 60%.

Таблиця 3.8 – Ефективність роботи структурних підрозділів інтегрованих структур Попільнянського району Житомирської області за 2007–2009 рр.

Показник	Рік	Всього по району	ЗАТ „Технологічна аграрна компанія”	ТОВ „Хортиця – Агро”	ПСП „Україна”
Площа землі в обробітку, га	2007	52584	7346,1	4208	2391
	2009	56371	10577	4824	2391
Кількість населених пунктів			5	2	1
Вироблено продукції за 2007–2009 рр., т					
Зернові	2007	132324	43647	5600	6210
	2009	195412	37292	21977	8530
Технічні (ріпак)	2007	5538	–	–	820
	2009	6321		–	1163
Технічні (соя)	2009	18048	15494		
Молоко	2007	19588	x	x	2730
	2009	17963	x	x	2889
М'ясо	2007	2292	x	x	372
	2009	2077	x	x	443
Отримано прибутку, грн	2007	20892	x	3109	47
	2009	37593	x	8002	5284
Урожайність за 2007–2009 роки, ц/га:					
Зернових	2007	42	59	24	60
	2009	54	95	53	60
Технічні (ріпак)	2007	18	–	–	24
	2009	26		–	35
Технічні (соя)	2009	23	23		
Надій від однієї корови, кг	2007	3812	–	–	3564
	2009	4300	–	–	5397
Середньомісячна заробітна плата, грн	2007	1010	1298	1308	1074
	2009	1345	1912	1401	1558

Незважаючи на позитивні тенденції розвитку агрохолдингів дослідження показують, що ряд компаній таких, як ТОВ „Лендком ЮА”, ТОВ „Українські аграрні інвестиції”, ЗАТ ПЗ „Агро регіон” з різних причин повністю чи частково в перший рік не розпочали виробничу діяльність на орендованих землях при цьому, розрахунки по орендній платі проведені у повному обсязі за 2008–2009 роки. Так, ЗАТ ПЗ „Агро–Регіон” орендує близько 15 тис. га земельних угідь, з яких не використовує понад 9 тис. га або 60%.

Наявність необроблених земель в перший рік оренди зумовлено: виробничими проблемами, зважаючи на переважно рослинницький напрямок господарської спеціалізації холдингів та сезонність сільськогосподарського виробництва; організаційними – пов’язаними із формуванням відокремлених структурних підрозділів та розширенням територій з метою покращення капіталізації компанії і недопущення конкурентів в умовах заниженої вартості земель та позитивних тенденції на світових ринках продовольчих товарів; комерційними – закріпленням на ринках оренди земель та очікуваннями, пов’язаними з відміною мораторію на купівлю–продаж земель сільськогосподарського призначення; законодавчими – відсутністю штрафних санкцій у чинному законодавстві за «холостий простій» земель сільськогосподарського призначення.

Значна частина інвесторів, створюючи структурні підрозділи на базі сільськогосподарських підприємств області, сплачують податки в бюджети територіальної громади за місцем своєї державної реєстрації, що призводить до скорочення надходжень в місцеві бюджети. Для усунення цих диспропорцій доцільно внести уточнення до Господарського кодексу України щодо територіальної ознаки структурних підрозділів підприємства, а саме вказати, що структурні підрозділи підприємства мають розміщуватись за місцезнаходженням (у межах однойменної територіальної громади) підприємства – юридичної особи. Це дозволить наповнити доходну частину місцевих бюджетів та реалізувати соціальні програми.

Державницька позиція в питанні ефективного використання земель сільськогосподарського призначення (в Україні за різними оцінками пустує до 25% ріллі) має бути спрямована на встановлення законодавчої норми штрафних санкцій за невикористання земель. Корисним при цьому є історичний досвід Стародавнього Вавилону, зокрема, дослідження законів Хаммурапі, згідно яких в разі не обробітку поля протягом року – закон змушував орендаря сплатити власнику орендну плату на рівні 33–50% від урожаю та провести основний обробіток на цьому полі, а в разі якщо поле не оброблялось 3 роки – крім перших двох позицій орендаря змушували додатково «відміряти по 10 гурів

зерна за кожен бур поля».

Більшість фінансово–промислових груп не виділяє агровиробництво в окремий вид бізнесу, тому остаточно вони будуть сформовані після відміни мораторію на продаж земель. Існують як прибічники, так і противники зняття мораторію. Перші сподіваються на швидке скуповування земель, другі – продовжити цей процес з метою концентрації більших масивів та стримати конкуренцію зі сторони фінансово–промислових груп, банків, іноземних компаній та фондів. Слід відмітити, що уже сьогодні від господарювання на землі можна отримувати високі прибутки. За даними Держкомстату, зернові культури в 2007 році забезпечили 60–80% рентабельності, технічні – 100% [53].

Розвивається фондовий ринок – з'являються інвестиційні фонди, що оперують цінними паперами українських аграрних компаній. Вкладення коштів у такі папери може бути ризикованим, оскільки впливати на ефективність роботи компанії, акціями якої не володієш, є досить проблематичним. В той же час для українських компаній - це диверсифікація фінансових надходжень і можливість нагромадження значного обсягу інвестицій.

Багато великих українських компаній розмістили свої акції на західних біржах (табл. 3.9). За даними Держкомстату, на 1 січня 2008 року обсяги прямих іноземних інвестицій в аграрний сектор України становили 522,7 млн дол. США, що в 1,3 раза більше, ніж на аналогічну дату 2007 року - 399,8 млн дол. США і в 2,6 раза порівняно з 2003 роком - 199,28 млн дол. США. За оцінками спеціалістів, у 2007–2008 роках обсяг іноземних інвестицій в аграрний сектор економіки становив близько 1 млрд. дол. США [49]. Якщо у 2006 році в загальному обсязі коштів, залучених від продажу акціонерного капіталу, на компанії агросектору припадало не більше 7%, або 31 млн дол. США, то в 2007 році – уже до 25% – 435 млн дол. США, а за десять місяців 2008 року – понад 80% – 609 млн дол. США.

Принципи інвестування в аграрний сектор України відрізняються від загальноприйнятих в західних країнах. Головний і основний принцип – в Україні власними інвестиціями потрібно управляти самостійно [46]. Як правило, іноземні компанії відкривають в Україні власні підприємства, номінально українські, де весь головний менеджмент – іноземні спеціалісти.

Неврегульованість питань у сфері земельних відносин, землекористування, землеустрою і охорони земель ускладнює розвиток аграрного сектора економіки. Найгострішими питаннями є: неефективність державного управління земельними ресурсами, посилення корупції, відсутність заходів стосовно перспективного планування стабільного розвитку території, відсутність оптимальних моделей сільськогосподарського землекористування,

що призводить до виникнення своєрідних латифундій переважно з іноземними інвестиціями. За цих умов іноземні компанії можуть стати користувачами великих земельних масивів. Так, Landkom International планує збільшити площі орендованих земель до 600 тис. га, Concord Capital до 200 тис. га землі [55]. Важливо при цьому захистити національні інтереси держави та не допустити нецільового використання сільськогосподарських угідь.

Таблиця 3.9. – Угоди на ринку капіталів українських агропромислових компаній [47]

Емітент	Дата угоди (рік)	Залучення коштів, млн дол. США	Пакет проданих акцій, %	Капіталізація на момент угоди, млн дол. США
"Укрпродукт"	Лютий 2005	11	27	42
ТОВ «Астарта– Київ»	Серпень 2006	31	20	155
"Західна компанія 'Дакор'"	Травень 2007	21	20	103
"Сахарний союз 'Укррос'"	Липень 2007	42	20	210
Landkom International	Листопад 2007	111	54,9	202
"Кернел"	Листопад 2007	218	38	574
"Ленд Вест"	Грудень 2007	43	20	215
Landkom International	Березень 2008	22	10	220
"Кернел"	Березень 2008	84	9	933
МСВ Agricole ("Укрзернопром–Агро")	Березень 2008	56	24	233
"Миронівський хлібопродукт"	Травень 2008	322,5	19,4	1700
"Мрія"	Червень 2008	90	20	450,5
Sintal Agriculture	Серпень 2008	34,5	15	230

Джерело: ІК "Арта інвестиційні партнери"

На даному етапі розвитку земельних відносин найбільш врегульованими у правовому відношенні є орендні земельні відносини, які, на нашу думку, мають стати одним з головних напрямів формування ринку земель сільськогосподарського призначення. Механізм оренди землі дозволяє компаніям бути впевненими в завтрашньому дні. У світовій практиці орендні земельні відносини підтвердили свою дієвість як ефективний механізм, що дозволяє власнику отримувати стабільну орендну плату, а орендарю економити кошти, витрачаючи їх не на купівлю землі, а в модернізацію виробництва. Зокрема, Китай розвиває сільське господарство на землях державної власності

застосовуючи довгострокову оренду, у Нідерландах також державні землі орендуються фермерами, однак тут земля є товаром і її можна купити за 50 тис. дол./га, справляючи великий податок, або орендувати, сплачуючи при цьому до 650 дол. на рік.

З метою стимулювання залучення інвестицій в сільськогосподарське виробництво доцільно: на державному рівні запровадити фінансову підтримку сільського господарства у вигляді довгострокових кредитів, створити земельний банк; розробити шкалу мотивів для інвесторів, в першу чергу тих, що розвиватимуть соціальну інфраструктуру села, вкладаючи кошти в її розвиток; провести інвентаризацію земель; законодавчо регламентувати обмеження розмірів земельних ділянок в одних руках .

Світові тенденції і внутрішній потенціал дозволяють Україні реалізувати свої можливості як аграрної країни і в найближчій перспективі стати одним із провідних експортерів на продовольчому ринку та виробляти близько 60 млн тонн зерна в рік. Такі обсяги виробництва стають реальними за умови залучення в сільське господарство нових інвестицій та розвитку нових форм господарювання – агрохолдингів, що дозволить реалізувати нові експортні можливості країни, сприятиме розвитку всіх галузей аграрного сектору, розвитку сільської місцевості та інфраструктури, створенню нових робочих місць, а також підвищить гарантії продовольчої безпеки країни.

Безумовними результатами створення агрохолдингів є: посилення конкуренції на ринку оренди земель та збільшення розміру орендної плати; залучення інвестицій; зростання продуктивності праці; залучення кваліфікованих кадрів; посилення конкурентоспроможності вітчизняного сільськогосподарського виробництва.

Для реалізації конкурентних переваг агро холдингів необхідна конструктивна аграрна політика, яка за умов світової економічної кризи повинна стати пріоритетом у системі економічних перетворень. В першу чергу це стосується розробки стратегії розвитку сільського господарства, удосконалення земельного законодавства та врегулювання відносин власності, кредитування розвитку інфраструктури аграрного ринку та захист вітчизняного товаровиробника, в тому числі шляхом обмеження імпорту.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аграрний сектор економіки України (стан і перспективи розвитку) / [Присяжнюк М.В., Зубець М. В., Саблук П. Т. та ін.]; за ред. М. В. Присяжнюка, М. В. Зубця, П. Т. Саблука, В. Я. Месель-Веселяка, М. М. Федорова. – К. : ННЦ ІАЕ, 2011. – С. 82–85.
2. Данкевич А.Є. Підвищення ефективності виробництва в аграрних об'єднаннях // Організаційно-економічні трансформації в аграрному виробництві: матеріали XII річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників 25–26 лютого 2010 р., м. Київ. – К. : ННЦ, ІАЕ, 2010. – С. 436–439.
3. Данкевич А. Є. Ефективність господарських структур в умовах трансформації відносин власності . Агросвіт. – 2011. – № 8. – С. 8–11.
4. Данкевич А. Є. Вплив розмірів землекористувань на рівень виробництва .Економіка АПК. – 2011. – № 9. – С. 29–34.
5. Данкевич А. Є. Диверсифікація виробництва аграрними холдингами .Сьома міжфакультетська наук.-практ. конф. молодих вчених “Формування стратегії розвитку аграрного сектору регіону” – Житомир: Вид-во «Житомирський національний агроекологічний університет», 2011. – Т. 2. – С. 40–43.
6. Данкевич А. Є. Екологічні особливості діяльності аграрних холдингів // Сьома наук.-практ. конф. студентів, аспірантів та молодих вчених “Наука. Молодь. Екологія- 2011” – Житомир : Вид-во ЖДУ ім. І. Франка, 2011. – Т. 2. – С. 33–37.
7. Данкевич А. Є. Еколого-економічні аспекти використання сільськогосподарських угідь в умовах приватної власності та ринкових відносин .Землепорядний вісник. – 2011. – № 6. – С. 26–29.
8. Данкевич А. Є. Ефективність використання виробничих ресурсів в умовах корпоратизації .Агроінком. – 2011. – № 9. – С. 72–76.
9. Данкевич А. Є. Ефективність використання земель в умовах трансформацій відносин власності. Вісник аграрної науки. – 2011. – № 8. – С. 63–65.
10. Данкевич А. Є. Інституційні ефекти розвитку інтегрованих структур : матеріали II міжнар. наук.-практ. конф. молодих вчених “Продуктивні сили та продовольча безпека країни” (у заочній формі) / [редкол.: П.Т. Саблук та ін.]. – К. : ННЦ ІАЕ, 2010. – С. 82–85.
11. Данкевич А. Є. Концентрація сільськогосподарського виробництва в умовах ринку// Актуальні проблеми фінансової системи України : зб. тез доповідей та виступів VIII міжнар. наук.-практ. конф. молодих вчених, аспірантів і студентів. – Черкаси : Вид-во ЧДТУ, 2011. – ТІІІ. – С. 12–14.
12. Данкевич А. Є. Маркетингове забезпечення діяльності вертикально інтегрованих аграрних формувань : матеріали III міжнар. наук.-практ. конф. “Маркетингове забезпечення продовольчого ринку України.” – Полтава : РВВ ПДАА. – 2011. – С. 96–98.
13. Данкевич А. Є. Методологічні основи розвитку бюджетування у сільському господарстві. Економіка АПК. – 2008. – № 6. – С. 64– 69.
14. Данкевич А. Є. Механізм формування агрохолдингів в умовах ринку : матеріали V міжнар. наук.-практ. конф. “Аспекти стабільного розвитку економіки в умовах ринкових відносин” – Умань : Видавець “Сочінський”, 2011. – Ч. 1. – С. 108–110.
15. Данкевич А. Є. Напрями підвищення ефективності господарської діяльності агрохолдингів .АгроІнКом. – 2011. – № 4–6. – С. 76–79.
16. Данкевич А. Є. Напрями удосконалення орендних земельних відносин у контексті розвитку агрохолдингів. Землеустрій і кадастр. – 2011. – № 1. – С. 21–28.
17. Данкевич А. Є. Напрями удосконалення земельних відносин у сільському господарстві .Вісник ДААУ. – 2007. – № 1 – С. 186–193.

18. Данкевич А. Є. Організаційна модель розвитку агропромислових формувань. Сучасні тенденції розвитку аграрної економіки : монографія / за ред. Ю. О. Нестерчук. – Умань : Видавець “Сочінський”, 2011. – С. 76–82.
19. Формування та ефективність функціонування інтегрованих структур у сільському господарстві // Агробізнес : проблеми, сучасний стан та перспективи розвитку : монографія / [О.О. Артеменко, І.В. Баришевська, Л.А. Бахчиванжи та ін.] ; за ред. Я. В. Сухія, В.С. Ніценка. – Одеса : СВД М.П. Черкасов, 2011. – С. 149 – 159.
20. Данкевич А. Є. Організаційно-економічні передумови запровадження ринку сільськогосподарських земель . АгроІнКом. – 2007. – № 7–8. – С. 99–101.
21. Данкевич А. Є. Організаційно-економічні складові раціонального господарювання . Економіка АПК. – 2011. – № 6. – С. 22–27.
22. Данкевич А. Є. Організація роботи з персоналом в агрохолдингах : Десята міжнар. наук.-практ. конф. “Проблеми планування в ринкових умовах” 3–5 жовтня м. Алушта. // Вісник ХНУ. Т 4–2. – 2011. –С. 80–83.
23. Данкевич А. Є. Орендні земельні відносини у сільському господарстві. Економіка АПК. – 2006. –№ 5. – С. 63–69.
24. Данкевич А. Є. Особливості бюджетування в агрохолдингах : матеріали I Всеукр. наук.-практ. конф. “Менеджмент 21 сторіччя: фінансові, економічні та інноваційні аспекти”. – К. : УВОІ “Допомога” – 2011. – С. 122–123.
25. Данкевич А. Є. Особливості розвитку земельних відносин в умовах концентрації землекористувань. Землеустрій і кадастр. – 2011. – № 2. – С. 34–39.
26. Данкевич А. Є. Передумови та основні принципи розвитку агрохолдингів . Економіка АПК – 2011. –№ 5. – С. 139–147.
27. Данкевич А.Є., В.Є. Данкевич Перспективи розвитку сільськогосподарських підприємств Житомирської області Формування стратегії розвитку регіонального АПК : матеріали IV міжфакультетської наук.-практ. конф. молодих вчених. – Житомир : ДАЕУ, 2008. – С. 28–32.
28. Данкевич А. Є. Прогнозування та моделювання розвитку інтегрованих структур : XI Всеукраїнська наук.-практ. конф. “Статистична оцінка соціально економічного розвитку” – Хмельницький : Хмельницький університет управління та права, 2011. – С. 55–58.
29. Данкевич А. Є. Розвиток агрохолдингів у сільському господарстві Житомирської області . Вісник ЖНАЕУ. – 2011. – № 1. – С. 109–113.
30. А. Є. Данкевич А.М. Бовсуновський Ефективність господарських структур в умовах трансформації відносин власності // Агросвіт. – 2011. – № 13–14. – С. 26–30.
31. Данкевич А. Є. Розвиток земельних відносин у сільському господарстві . Економіка АПК. – 2007. – С. 47–50.
32. Данкевич А. Є. Розвиток організаційно-правових форм господарювання в умовах ринку: матеріали Міжнар. наук.- практ. конф. “Економіка: сучасний стан та пріоритети розвитку”. – Сімферополь : ДІАЙП. – 2011. – С. 74–76.
33. Данкевич А. Є. Розвиток сільських територій в умовах концентрації виробництва : матеріали Міжнар. наук.- практ. конф. “Інформаційно-аналітичне забезпечення зрівноваженого розвитку сільського господарства і села”. – Львів : Львівський національний аграрний університет, 2011. – С. 121–124.
34. Данкевич А. Є. Роль агрохолдингів у соціальному розвитку села. Агросвіт. – 2011. – № 12.С. 30–35.
35. Данкевич А. Є. Світовий досвід оренди земель. Економіка АПК. – 2007. – № 3. – С. 138–144.
36. Данкевич А. Є. Складові раціонального господарювання в умовах ринку : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. [“Актуальні проблеми розвитку регіональних АПК”]. – Луцьк : РВВ Луцького національного технічного університету, 2011. – С. 125–126.

37. Данкевич А. Є. Сучасні технології обробітку ґрунту в аграрних холдингах : матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. [“Роль науки у підвищенні технологічного рівня і ефективності АПК України”] – Тернопіль : Крок, – 2011. – С. 35–38.
38. Данкевич А. Є. Удосконалення земельних відносин в аграрній сфері господарстві . АгроІнКом. – 2007. – № 5–6 – С. 120–122.
39. Данкевич А. Є. Удосконалення організації роботи з персоналом в агрохолдингах : матеріали III міжнар. наук.- практ. конф. молодих вчених (у заочній формі) // Формування економічних умов розвитку сільських територій. – К. : ННЦ ІАЕ, 2011. – С. 49–53.
40. Данкевич А. Є. Формування земельних масивів інтегрованих структур . Землевпорядний вісник. – 2011. – № 2. – С. 36–42.
41. Саблук П. Т. Трансформація земельних відносин до ринкових умов / Саблук П. Т., Федоров М. М., Месель-Веселяк В. Я., А.Є. Данкевич та ін. : матеріали одинадцятих річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників (Київ, 26–27 лютого 2009 р.). – К. : ННЦ ІАЕ, 2009. – С. 115.
42. Суліменко Л. А., Данкевич А.Є. Вплив стану матеріально-технічної бази на ефективність виробництва сільськогосподарської продукції в умовах Житомирської області. Економіка АПК. – 2002. – №3 – С. 30–33.
43. Суліменко Л. А., Данкевич А.Є. До питання щодо інвестування сільського господарства. Економіка АПК. – 2001. – №7. – С. 57–60.
44. Суліменко Л. А., Данкевич А.Є. Стан та перспективи розвитку реформованих сільськогосподарських підприємств Житомирської області. Економіка АПК. – 2002. – №1. – С. 17–20.
45. Сучасний стан ринків зерна, хмелю, картоплі та льону Поліського регіону/ Ходаківський Є. І., Приймачук Т. Ю., Данкевич А. Є. та ін.– Житомир, 2007. – 25 с. (0,28 д.а, особистий внесок – характеристика стану соціально- економічного розвитку агровиробництва в ринкових умовах господарювання, 0,1 д.а.).
46. Суліменко Л. А., Данкевич А.Є. Зовнішньоекономічна діяльність підприємств Житомирської області та удосконалення обліку валютних коштів. Вісник ДААУ. – 2000. – № 1. – С. 184–189.
47. Суліменко Л. А., Данкевич А.Є. Аналіз господарської діяльності та перспективи розвитку фермерських господарств Житомирської області. Вісник ДААУ. – 2000. – № 2. – С. 185–188.
48. Суліменко Л. А., Данкевич А.Є. Еколого-економічні проблеми використання землі в нових умовах господарювання. // Вісник ДААУ. – 2001. – № С. 275–278.
49. Суліменко Л. А., Данкевич А.Є. До питання щодо грошової оцінки землі. Вісник ЖІТІ. - 2001.-№ 13. - С. 46-47.
50. Суліменко Л. А., Данкевич А.Є. Проблеми виробництва екологічно чистої продукції на радіаційно забруднених територіях Житомирської області. Агроінком. - 2001. - № 8-12. - С. 24-26
51. Суліменко Л. А., Данкевич А.Є. Технологічні особливості інтенсифікації виробництва озимої пшениці. Агроінком. - 2001. - № 4-6. - С. 45-47.
52. Суліменко Л. А., Данкевич А.Є. Проблеми ефективного використання землі в ринкових умовах господарювання. Агроінком. - 2002. - № 10- 12.- С. 47-50.
53. Суліменко О.Г., Данкевич А.Є. Розвиток земельних відносин в Україні після проголошення незалежності (1992-2000 рр.). Україна: минуле, сучасне, майбутнє: Матеріали обласної міжвузівської конференції присвяченої 10-й річниці незалежності України.- 2001. – Житомир. - С. 86-95.
54. Суліменко Л.А. Данкевич А.Є. Капіталізація землі - перспектива розвитку сільського господарства. Матеріали п'ятої міжвузівської науково- практичної конференції викладачів, студентів та молодих вчених. – Житомир, 2002. - С. 107-108.

55. Суліменко Л.А. Данкевич А.Є. Реформування аграрного сектора економіки - важливий фактор підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва. Проблеми реформування власності колективних сільськогосподарських підприємств: Матеріали науково-практичної конференції, Житомир 23- 25 березня 2000 р. – Житомир, 2000. - С. 177-180.
56. Суліменко О.Г., Данкевич А.Є. Реформування в агропромисловому комплексі України: минуле і сучасне. Проблеми реформування власності колективних сільськогосподарських підприємств/ Матеріали науково-практичної конференції 23-25 березня 2000 р. — Житомир, 2000. - С. 180-182.
57. Данкевич А.Є. До питання розвитку орендних земельних відносин // Реформування обліку, звітності та аудиту в системі АПК України: стан та перспективи. Ч. II. Науково-учбово-методична робота з обліку та звітності в АПК: стан та перспективи / За редакцією П.Т. Саблука, М.Я. Дем'яненка, В.М. Жука. - К.: ІАЕ, 2003. - С. 139-140.
58. Данкевич А.Є. Оренда землі як перспектива ефективного землекористування // Матеріали наукової конференції молодих вчених "Стабілізація землекористування та сучасні агротехнології. Чабани, 24-26 листопада 2003 р. - К.: ЕКМО, 2003. - С. 128-129.
59. Данкевич А.Є. Застава права оренди землі - важливий фактор розвитку аграрних підприємств. Удосконалення економічного механізму функціонування аграрних підприємств в умовах невизначеності: Зб. наук. праць Міжнародної науково-практичної конференції 19-20 травня 2004 р. - К.: КНЕУ, 2004. - С. 108-111.
60. Данкевич А.Є. Оренда землі та шляхи її удосконалення. Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки. - Львів: НВФ "Українські технології", 2004. - С. 151-154.
61. Данкевич А.Є. Перспективи розвитку оренди землі у сільському господарстві // Матеріали Міжнародного економічного форуму у двох частинах "Теорія і практика розвитку корпоративного сектора економіки України в контексті цілей тисячоліття та світової глобалізації". Ч. II. К.: Видавничий дім "Корпорація", 2004. - С. 84-88.
62. Земельні, водні та лісові ресурси України / Н.А. Солов'яненко, М.П. Снопок, А.Є. Данкевич та ін. Агропромисловий комплекс України: стан, тенденції та перспективи розвитку. – К.: ІАЕ УААН, 2005. – С.19-36.
63. Основні напрями розвитку земельної реформи та вдосконалення земельних відносин / О.М. Онищенко, В.М. Трегобчук, А.Є. Данкевич та ін. // Стратегія розвитку агропромислового комплексу України. Проект - К.: ННЦ "ІАЕ". – 2004. – Розд. 6, підрозд. 6.3. - С. 71-73.
64. Данкевич А.Є. Головний на селі орендар. Новий кур'єр. Українська освітня програма реформ, грудень 2004 - січень 2005. – С. 3-5.
65. Данкевич Андрій Євгенович. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві : Дис... канд. екон. наук: 08.07.02 / ННЦ "ІАЕ" УААН. — К., 2005. — 228арк. — Бібліогр.: арк. 176-192.
66. Данкевич А.Є. Формування та ефективність функціонування агрохолдингів [Текст] : автореф. дис д-ра екон. наук, спец. 08.00.04 А.Є. Данкевич, наук. конс. М.М. Федоров; Національна акад. аграр. наук України, Національний науковий центр "Інститут аграрної економіки" . - Київ : [б. в.], 2012. - 35 с. - Бібліогр.: с. 27-31. - б. ц.
67. Данкевич Андрій Євгенович. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві [Текст] : автореф. дис... канд. екон. наук: 08.07.02; ННЦ "ІАЕ" УААН. - К., 2005. - 20 с.
68. Саблук П. Т. Трансформація земельних відносин до ринкових умов / [Саблук П. Т., Федоров М. М., Месель-Веселяк В. Я., Данкевич А.Є. та ін.]. : матеріали Одинадцятих річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників (Київ, 26–27 лютого 2009 р.). – К. : ННЦ ІАЕ, 2009. – С. 18-36

69. Рекомендації щодо забезпечення розвитку земельних відносин у ринкових умовах / М.М. Федоров, В.Я. Месель-Веселяк, П.Т. Саблук, А.Є. Данкевич [та ін.] – Київ : Видання та друк –ІАЕ УААН, 2009. – 58 с. (3,7 д.а, особистий внесок – характеристика стану та напрямів розвитку орендних земельних відносин та підвищення ефективності використання земель у агроформуваннях 0,19 д.а.).
70. Наукові основи агропромислового виробництва в зоні Полісся і західного регіону України / редкол.: В. М. Зубець (голова) [та ін.]. – К.: Аграрна наука, 2010. С. 202–216.

REFERENCES

1. The agricultural sector of the economy of Ukraine (state and development prospects) / [Prysiashnyiuk M.V., Zubets M.V., Sabluk P.T. and others]; under the editorship M. V. Prysiashnyuk, M. V. Zubets, P.T. Sabluk, V. Ya. Mesel-Veselyak, M. M. Fedorova. - K.: NNC IAE, 2011. - P. 82–85.
2. Dankevych A.E. Increasing the efficiency of production in agricultural associations // Organizational and economic transformations in agricultural production: materials of the 12th annual meeting of the All-Ukrainian Congress of Agrarian Economists, February 25–26, 2010, m. Kyiv. - K.: NNC, IAE, 2010. - P. 436–439.
3. Dankevych A. E. Effectiveness of economic structures in the conditions of transformation of property relations. Agroworld – 2011. – No. 8. – P. 8–11.
4. Dankevych A. E. The influence of the size of land use on the level of production. Economics of agriculture. – 2011. – No. 9. – P. 29–34.
5. Dankevych A. E. Diversification of production by agrarian holdings. Seventh interfaculty science-practice. conf. of young scientists "Formation of the strategy for the development of the agricultural sector of the region" - Zhytomyr: "Zhytomyr National Agroecological University", 2011. - Vol. 2. - P. 40–43.
6. Dankevych A. E. Ecological features of the activity of agrarian holdings // Seventh science - practice. conf. students, graduate students and young scientists "Science. Young. Ecology - 2011" - Zhytomyr: Publishing House of Zh.U. I. Franka, 2011. - Vol. 2. - P. 33–37.
7. Dankevych A. E. Ecological and economic aspects of agricultural land use in the conditions of private ownership and market relations. Land Management Bulletin. – 2011. – No. 6. – P. 26–29.
8. Dankevych A. E. Effectiveness of the use of production resources in the conditions of corporatization. Agroincom. – 2011. – No. 9. – P. 72–76.
9. Dankevych A. E. Effectiveness of land use in the conditions of transformations of property relations. Herald of Agrarian Science. – 2011. – No. 8. – P. 63–65.
10. Dankevych A. E. Institutional effects of the development of integrated structures: materials of the II International. science and practice conf. of young scientists "Productive forces and food security of the country" (correspondence) / [ed. : P.T. Sabluk and others]. - K.: NNC IAE, 2010. -P. 82–85.
11. Dankevych A. Ye. Concentration of agricultural production in market conditions// Actual problems of the financial system of Ukraine: coll. abstracts of reports and speeches of the VIII International science and practice conf. young scientists, graduate students and students. – Cherkasy: ChDTU Publishing House, 2011. – ТІІІ. – pp. 12–14.
12. Dankevych A. E. Marketing support for the activities of vertically integrated agricultural formations: materials of the III international science and practice conf. "Marketing support of the food market of Ukraine." – Poltava: RVV PDAA. – 2011. – P. 96– 98.
13. Dankevych A. E. Methodological basis of budgeting development in agriculture. Economy of agro-industrial complex. - 2008. - No. 6. - P. 64-69.

14. Dankevych A.E. The mechanism of formation of agricultural holdings in market conditions: materials of the V International. science and practice conf. "Aspects of stable development of the economy in the conditions of market relations" - Uman: Publisher "Sochinsky", 2011. - Part 1. - P. 108–110.
15. Dankevych A. E. Directions for increasing the efficiency of economic activity of agricultural holdings. *AgroInCom.* – 2011. – No. 4–6. – pp. 76–79.
16. Dankevych A. E. Directions for improving leased land relations in the context of the development of agricultural holdings. *Land management and cadastre.* – 2011. – No. 1. – P. 21–28.
17. Dankevych A. E. Directions for improving land relations in agriculture. *DAAU Bulletin.* – 2007. – No. 1 – pp. 186–193.
18. Dankevych A. E. Organizational model of development of agro-industrial formations. *Modern trends in the development of agrarian economy: a monograph / edited by Yu. O. Nesterchuk.* – Uman: Sochinsky Publishing House, 2011. – P. 76–82.
19. The formation and effectiveness of the functioning of integrated structures in the rural economy // *Agribusiness: problems, current state and development prospects: monograph / [O.O. Artemenko, I.V. Baryshevska, L.A. Bakhchivanzhi and others] ; under the editorship I.V. Sukhiya, V.S. Nitsenko* – Odesa: SVD M.P. Cherkasov, 2011. – C. 149 – 159.
20. Dankevych A. E. Organizational and economic prerequisites for the introduction of the agricultural land market. *AgroInCom.* – 2007. – No. 7–8. – pp. 99–101.
21. Dankevych A. E. Organizational and economic components of rational management. *Economy of agro- industrial complex.* – 2011. – No. 6. – P. 22–27.
22. Dankevych A. E. Organization of work with personnel in agricultural holdings: Tenth International. science and practice conf. "Problems of planning in market conditions" October 3-5, Alushta. // *Herald of KhNU. T 4–2.* - 2011. -S. 80–83.
23. Dankevych A.E. Leased land relations in agriculture. *Economy of agro-industrial complex.* – 2006. – No. 5. – P. 63–69.
24. Dankevych A. E. Budgeting features in agricultural holdings: materials I Vseukr. science and practice conf. "Management of the 21st century: financial, economic and innovative aspects". - K.: UVOI "Dopomoga" - 2011. - P. 122-123.
25. Dankevych A.E. Peculiarities of the development of land relations in conditions of concentration of land use. *Land management and cadastre.* – 2011. – No. 2. – P. 34–39.
26. Dankevych A. E. Prerequisites and main principles of development of agricultural holdings. *Economy of the agricultural sector* - 2011. - No. 5. - P. 139–147.
27. Dankevych A.E., V.E. Dankevych Prospects for the development of agricultural enterprises of the Zhytomyr region Formation of a strategy for the development of the regional agricultural industry: materials of the IV interfaculty science-practice. conf. young scientists. – Zhytomyr: DAEU, 2008. – P. 28–32.
28. Dankevych A. E. Forecasting and modeling of the development of integrated structures: 11th All- Ukrainian Science and Practice. conf. "Statistical assessment of social and economic development" - Khmelnytskyi: Khmelnytskyi University of Management and Law, 2011. - P. 55– 58.
29. Dankevych A. E. Development of agricultural holdings in agriculture of Zhytomyr region. *Bulletin of ZhNAEU.* – 2011. – No. 1. – P. 109–113.
30. A. Dankevych A.M. Bovsunovsky Effectiveness of economic structures in the conditions of transformation of property relations // *Agrosvit.* – 2011. – No. 13–14. – pp. 26–30.
31. Dankevych A. E. Development of land relations in agriculture. *Economy of agro-industrial complex.* – 2007. – P. 47–50.
32. Dankevych A. E. Development of organizational and legal forms of management in market conditions: materials of the International. science - practice conf. "Economy: current state and development priorities". – Simferopol: DIAIPI. – 2011. – P. 74–76.

33. Dankevych A. E. Development of rural areas in conditions of concentration of production: materials of International. science - practice conf. "Information and analytical provision of balanced development of agriculture and the countryside". – Lviv: Lviv National Agrarian University, 2011. – P. 121–124.
34. Dankevych A. E. The role of agricultural holdings in the social development of the village. *Agroworld* – 2011. – No. 12.S. 30–35.
35. Dankevych A. E. World experience of land lease. *Economy of agro-industrial complex*. – 2007. – No. 3. – P. 138–144.
36. Dankevych A.E. Components of rational management in market conditions: materials of International. science and practice conf. ["Actual problems of regional agricultural development"]. – Lutsk: State University of Lutsk National Technical University, 2011. – P. 125–126.
37. Dankevych A. E. Modern technologies of soil cultivation in agrarian holdings: materials All-Ukrainian. science and practice conf. ["The role of science in increasing the technological level and efficiency of the agricultural industry of Ukraine"] – Ternopil: Krok, – 2011. – P. 35–38.
38. Dankevych A. E. Improvement of land relations in the agrarian sphere of the economy. *AgroInCom*. – 2007. – No. 5–6 – pp. 120–122.
39. Dankevych A. E. Improving the organization of work with personnel in agricultural holdings: materials of the III International. science - practice conf. of young scientists (correspondence) // Formation of economic conditions for the development of rural areas. - K.: NNC IAE, 2011. - P. 49–53.
40. Dankevych A. E. Formation of land massifs of integrated structures. *Land Management Herald*. – 2011. – No. 2. – P. 36–42.
41. Sabluk P.T. Transformation of land relations to market conditions / Sabluk P.T., Fedorov M.M., Mesel-Veselyak V.Ya., A.E. Dankevych et al. : materials of the eleventh annual meeting of the All-Ukrainian Congress of Agricultural Economists (Kyiv, February 26–27, 2009). - K.: NNC IAE, 2009. - P. 115.
42. Sulimenko L.A., Dankevych A.E. The influence of the state of the material and technical base on the efficiency of the production of agricultural products in the conditions of the Zhytomyr region. *Economy of agro-industrial complex*. – 2002. – No. 3 – pp. 30–33.
43. Sulimenko L.A., Dankevych A.E. To the issue of investment in agriculture. *Economy of agro-industrial complex*. – 2001. – No. 7. – P. 57–60.
44. Sulimenko L.A., Dankevych A.E. State and development prospects of reformed agricultural enterprises of Zhytomyr region. *Economy of agro-industrial complex*. – 2002. – No. 1. – pp. 17–20.
45. The current state of grain, hop, potato and flax markets in the Polissky region / Khodakivskyi E.I., Pryymachuk T.Yu., Dankevych A.E. and others - Zhytomyr, 2007. - 25 p. (0.28 d.a., personal contribution – characteristic of the state of socio-economic development of agricultural production in market conditions of management, 0.1 d.a.).
46. Sulimenko L.A., Dankevych A.E. Foreign economic activity of enterprises of the Zhytomyr region and improvement of accounting of currency funds. *Herald of DAAU*. – 2000. – No. 1. – P. 184–189.
47. Sulimenko L.A., Dankevych A.E. Analysis of economic activity and prospects for the development of farms in the Zhytomyr region. *Herald of DAAU*. – 2000. – No. 2. – P. 185–188.
48. Sulimenko L.A., Dankevych A.E. Environmental and economic problems of land use in new economic conditions. // *Herald of DAAU*. – 2001. – No. P. 275–278.
49. Sulimenko L.A., Dankevych A.E. To the question of monetary valuation of land. *Herald of LIFE*. - 2001.-No. 13. - P. 46-47.

50. Sulimenko L.A., Dankevych A.E. Problems of the production of ecologically clean products in the radiation-contaminated territories of the Zhytomyr region. *Agroincom.* - 2001. - No.8-12. - P. 24-26
51. Sulimenko L.A., Dankevych A.E. Technological features of intensification of winter wheat production. *Agroincom.* - 2001. - No. 4-6. - P. 45-47.
52. Sulimenko L.A., Dankevych A.E. Problems of effective use of land in market conditions of management. *Agroincom.* - 2002. - No. 10-12.- P. 47-50.
53. Sulimenko O.G., Dankevych A.E. Development of land relations in Ukraine after the declaration of independence (1992-2000). *Ukraine: past, present, future: Materials of the regional interuniversity conference dedicated to the 10th anniversary of Ukraine's independence.* - 2001. - Zhytomyr. - P. 86-95.
54. Sulimenko L.A. Dankevych A.E. Land capitalization is a perspective of agricultural development. *Materials of the fifth interuniversity scientific and practical conference of teachers, students and young scientists.* - Zhytomyr, 2002. - P. 107-108.
55. Sulimenko L.A. Dankevych A.E. Reforming the agrarian sector of the economy is an important factor in increasing the efficiency of agricultural production. *Problems of reforming the ownership of collective agricultural enterprises: Materials of the scientific and practical conference, Zhytomyr March 23-25, 2000 - Zhytomyr, 2000.* -P. 177-180.
56. Sulimenko O.G., Dankevych A.E. Reforms in the agro-industrial complex of Ukraine: past and present. *Problems of reforming ownership of collective agricultural enterprises/ Materials of the scientific and practical conference March 23-25, 2000 - Zhytomyr, 2000.* - P. 180-182.
57. Dankevych A.E. To the issue of the development of leased land relations // *Reforming accounting, reporting and auditing in the agricultural sector of Ukraine: state and prospects. Part II. Scientific, educational and methodological work on accounting and reporting in the agricultural sector: state and prospects / Edited by P.T. Sabluka, M.Ya. Demyanenko, V.M. Beetle - K.: IAE, 2003.* - P. 139-140.
58. Dankevych A.E. Land lease as a perspective of effective land use // *Materials of the scientific conference of young scientists "Land use stabilization and modern agricultural technologies. Chabany, November 24-26, 2003 - K.: ECOMO, 2003.* - P. 128-129.
59. Dankevych A.E. The security of the right to lease land is an important factor in the development of agricultural enterprises. *Improvement of the economic mechanism of the functioning of agrarian enterprises in conditions of uncertainty: Coll. of science Proceedings of the International Scientific and Practical Conference, May 19-20, 2004 - K.: KNEU, 2004.* - P. 108-111.
60. Dankevych A.E. Land lease and ways of its improvement. *Management of land resources in the conditions of a market economy.* - Lviv: Ukrainian Technologies Fund, 2004. - P. 151-154.
61. Dankevych A.E. Prospects for the development of land leases in agriculture // *Proceedings of the International Economic Forum in two parts "Theory and practice of the development of the corporate sector of the economy of Ukraine in the context of the Millennium Development Goals and global globalization". Part II. K.: Publishing house "Corporation", 2004.* - P. 84-88.
62. Land, water and forest resources of Ukraine / N.A. Solov Yanenko, M.P. Snopok, A.E. Dankevych et al. *Agro-industrial complex of Ukraine: state, trends and development prospects.* - K.: IAE UAAS, 2005. - P.19-36.
63. Main directions of development of land reform and improvement of land relations / O.M. Onishchenko, V.M. Trehobchuk, A.Ye Dankevych and others. // *Strategy for the development of the agro-industrial complex of Ukraine. Project - K.: NNC "IAE". - 2004.* - Dept. 6, subsection 6.3. P. 71-73.

64. Dankevych A.E. The main tenant in the village. New courier. Ukrainian educational program of reforms, December 2004 - January 2005. – P. 3-5.
65. Andriy Evgenovich Dankevych. Development of leased land relations in agriculture: Diss. economy Sciences: 07.08.02 / NSC "IAE" of the Ukrainian Academy of Sciences. — K., 2005. — 228 sheets. — Bibliography: sheet. 176-192.
66. Dankevych A.E. The formation and efficiency of the functioning of agricultural holdings [Text]: autoref. Diss Dr. Econ. of science, spec. 08.00.04 A.E. Dankevich, science. conc. M.M. Fedorov; National Acad. agrarian of Sciences of Ukraine, National Scientific Center "Institute of Agrarian Economy". - Kyiv: [b. v.], 2012. - 35 p. - Bibliography: p. 27-31.
67. AE Dankevych. Development of leased land relations in agriculture [Text]: autoref. Dis... Cand. economy Sciences: 07.08.02; NSC "IAE" of the Ukrainian Academy of Sciences. - K., 2005. - 20 p.
68. Sabluk P. T. Transformation of land relations to market conditions / [Sabluk P. T., Fedorov M. M., Mesel-Veselyak V. Ya., Dankevych A. Ye. etc.]. : materials of the Eleventh Annual Meeting of the All-Ukrainian Congress of Agricultural Economists (Kyiv, February 26–27, 2009). - K.: NNC IAE, 2009. - P. 18-36.
69. Recommendations on ensuring the development of land relations in market conditions / M.M. Fedorov, V.Ya. Mesel-Veselyak, P.T. Sabluk, A.E. Dankevych [et al.] - Kyiv: Publishing and printing - IAE UAAN, 2009. - 58 p. (3.7 d.a., personal contribution - description of the state and directions of development of leased land relations and improvement of the efficiency of land use in agricultural formations 0.19 d.a.).
70. Scientific foundations of agro-industrial production in the Polissia zone and the western region of Ukraine / editor: V. M. Zubets (head) [and others]. - K.: Agrarian science, 2010. P. 202–216.