

Наш передплатний індекс 48783

# ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

2-2011



*Зі святом вас,  
землепорядники!*



### РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

Ігор ЛИСЕНКО, Голова Держземагентства  
(голова редакційної колегії)

Євген БЕРДНІКОВ,  
д-р Департаменту нормативно-правового забезпечення  
розвитку земельних відносин Держкомзему

Ігор БИСТРЯКОВ, д. ек. н.,  
Рада по вивченню продуктивних сил НАН України

Степан ВОЙТЕНКО, д. техн. н., Київський національний  
університет будівництва і архітектури

Григорій ГУЦУЛЯК, чл.-кор. УААН, д. ек. н.,  
Інститут агроєкології НААН України

Дмитро ДОБРЯК, чл.-кор. УААН, д. ек. н.,  
Національний університет біоресурсів  
і природокористування України

Йосип ДОРОШ, канд. ек. н., ДП «Київський  
науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»

Людмила ЗІНКОВСЬКА, головний редактор

Артем КАДОМСЬКИЙ, перший заступник  
Голови Держземагентства

Микола КАЛЮЖНИЙ, заступник Голови Держземагентства

Алла КАЛЬНИЧЕНКО, заступник головного редактора

Олександр КАНАШ, канд. с.-г. н.,  
ДП «Головний інститут землеустрою»

Іван КОВАЛЬЧУК, д. геогр. н., Національний університет  
біоресурсів і природокористування України

Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ,  
д-р Департаменту землеустрою Держкомзему

Володимир КУРИЛО, д. юр. н., Національний університет  
біоресурсів і природокористування України

Андрій МАРТИН, канд. ек. н., Національний університет  
біоресурсів і природокористування України

Віктор МЕСЕЛЬ-ВЕСЕЛЯК, акад. УААН, д. ек. н.,  
ННЦ «Інститут аграрної економіки»

Сергій МОГИЛЬНИЙ, д. техн. н.,  
Донецький національний технічний університет

Леонід НОВАКОВСЬКИЙ, акад. УААН, д. ек. н.,  
КІП «Київський інститут земельних відносин»

Ігор СЛАВІН, канд. техн. н., д-р Департаменту  
державного земельного кадастру Держкомзему

Михайло СТУПЕНЬ, д. ек. н.,  
Львівський національний аграрний університет

Антон ТРЕТЯК, чл.-кор. УААН, д. ек. н., Державна  
екологічна академія післядипломної освіти та управління

Олександр ФІЛАТОВ, ген. д-р  
ДП «Центр державного земельного кадастру»

Микола ФЕДОРОВ, д. ек. н.,  
ННЦ «Інститут аграрної економіки»

Михайло ХВЕСИК, чл.-кор. УААН, д. ек. н.,  
Рада по вивченню виробничих сил України НАНУ

Сергій ЧЕРНОШТАН, д-р Департаменту моніторингу,  
використання, збереження та відтворення  
земельних ресурсів Держкомзему

Петро ЧЕРНЯГА, д. техн. н.,  
Національний університет «Львівська політехніка»

### 2 ВІД ПЕРШОЇ ОСОБИ

*Ігор ЛИСЕНКО:*

«МАЄМО ВРАХУВАТИ ПОПЕРЕДНІ  
ПОМИЛКИ І РІШУЧЕ ВПРОВАДЖУВАТИ  
ЕФЕКТИВНІ МЕХАНІЗМИ ВИКОРИСТАННЯ  
ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ»

### 6 АКТУАЛЬНО

КОЛИ І ЯКИМ МАЄ БУТИ РИНОК  
ЗЕМЕЛЬ СІЛЬГОСППРИЗНАЧЕННЯ?

6 *Сергій ТІГІПКО:*

«ПЕРЕД ТИМ, ЯК ПРОДАВАТИ ЗЕМЛЮ,  
ЇЇ ВАРТО ПОРАХУВАТИ»

7 *Микола ПРИСЯЖНЮК:*

«ПРАВО КУПУВАТИ УКРАЇНСЬКУ ЗЕМЛЮ  
ЗМОЖУТЬ МАТИ  
ТІЛЬКИ ГРОМАДЯНИ УКРАЇНИ»

7 *Іван ТОМИЧ:*

«КЛЮЧОВИЙ МОМЕНТ — НЕ ТОРГ ЗЕМЛЕЮ,  
А ВРЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН  
НА КОРИСТЬ ГРОМАДЯН УКРАЇНИ,  
НА КОРИСТЬ СЕЛЯН І КРАЇНИ»

8 *Юрій КОСТЕНКО:*

«ВЛАСНИКАМИ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ  
МАЮТЬ БУТИ СЕЛЯНИ»

9 *Володимир ЖМУЦЬКИЙ:*

«ЗЕМЛЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО  
ПРИЗНАЧЕННЯ МАЄ  
ВИКОРИСТОВУВАТИСЯ  
ТІЛЬКИ ЗА ПРИЗНАЧЕННЯМ»

### 10 ІЗ БРИФІНГУ У МІНІСТЕРСТВІ ВНУТРІШНІХ СПРАВ

*Валерій ЯСИНОВСЬКИЙ*

ЗЕМЕЛЬНІ ОБОРУДКИ  
ПІД СНАЙПЕРСЬКИМ ПРИЦІЛОМ  
ПРАВООХОРОНЦІВ

### 14 ЗЕМЕЛЬНИЙ КОНФЛІКТ

*Зенон МИХЛИК*

НА ПЕРЕХРЕСТІ ІНТЕРЕСІВ

## 17 ДВІ ТОЧКИ ЗОРУ

17 *Павло КУЛИНИЧ*

ДОВРОВІЛЬНА ВІДМОВА  
ВІД СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ЗЕМЛІ  
В ПЕРІОД ДІЇ МОРАТОРІЮ:  
ЧИ ЗАКОННА ВОНА?

20 *Ганна БЕКОВСЬКА*

ЯКЩО ПРОЦЕС ДОВРОВІЛЬНОЇ ВІДМОВИ  
ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ  
ЗАВЕРШУЄТЬСЯ УКЛАДАННЯМ УГОДИ  
ПРО ПЕРЕДАЧУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ,  
ТО ВІДБУВАЄТЬСЯ ЇЇ ВІДЧУЖЕННЯ

## 22 ЄВРОПЕЙСЬКІ ОРІЄНТИРИ

*Леся ШАФРАНСЬКА*

КОНСОЛІДАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ:  
ПРОЦЕС СКЛАДНИЙ, АЛЕ ЕФЕКТИВНИЙ

## 25 ЯК УДОСКОНАЛЮЄТЬСЯ СИСТЕМА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН?

*Йосип ДОРОШ*

ЕВОЛЮЦІЯ ПОНЯТТЯ  
ЗЕМЛЕУСТРОЮ В УКРАЇНІ

## 30 ЩО ВРАХУВАТИ ІЗ СВІТОВОГО ДОСВІДУ?

*Лариса БОЙКО*

ПЕРЕДУМОВИ РОЗВИТКУ  
ОРГАНІЧНОГО ВИРОБНИЦТВА В УКРАЇНІ

## 36 ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ: ПЕРЕВАГИ І НЕДОЛІКИ АГРОХОЛДИНГІВ

*Андрій ДАНКЕВИЧ*

ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ МАСИВІВ  
ІНТЕГРОВАНІХ СТРУКТУР

## 42 КОМПЕТЕНТНО

*Наталія ПЕНТЕЛА-ПРАВДЮК*

СЕРВІТУТ — ЦЕ МОЖЛИВІСТЬ  
ВИКОРИСТАННЯ ЧУЖОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ  
ДІЛЯНКИ АБО ЇЇ ЧАСТИНИ

## 45 ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

## 63 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

— **М**инуло майже 20 років з дня прийняття Верховною Радою Української РСР Постанови «Про земельну реформу» та проголошення її проведення в незалежній Україні. За цей час прийнято велику кількість законодавчих та інших нормативно-правових актів про регулювання земельних відносин, зокрема, розроблено і ухвалено два Земельних кодекси України 1991 та 2001 років, більше 40 законів, низку Указів Президента, актів Кабінету Міністрів України, у тому числі Декрет «Про приватизацію земельних ділянок» та ін. Пройдено складний шлях роздержавлення і приватизації земель, розвитку земельних відносин.

Однак, відсутність концепції розвитку земельних відносин, достатнього фінансування державою робіт із землеустрою, внесення постійних змін до чинного земельного законодавства (іноді протилежних за змістом між собою), на жаль, призвели до ситуації, за якої не вдалося досягти фундаментальної кінцевої мети, яка ставилася перед земельною реформою, — забезпечення раціонального, ефективного й екологічно безпечного використання земельних ресурсів та охорони земель.

Разом з тим, головним результатом проведення земельної реформи в Україні стали структурні зміни у розподілі земель як за формами власності та господарювання, так і за кількістю землевласників і землекористувачів. Держава перестала бути земельним монополістом. У її власності залишилося менше половини загальної площі земель країни. Значна частина продуктивних земель передана у приватну власність, близько 7 млн громадян взамін сертифікатів отримали державні акти на право власності на земельну ділянку.

— Але поки що державі не вдалося повністю сформувати систему гарантування прав власності на землю, позбутися законодавчої метушні навколо чинних актів законодавства у земельній сфері. Хотілося б конкретизувати ці висловлені вами раніше тези...



# **ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ МАСИВІВ ІНТЕГРОВАНИХ СТРУКТУР**

**А.Є. ДАНКЕВИЧ**, к.е.н., старший науковий співробітник  
Національний науковий центр "Інститут аграрної економіки"

У сільському господарстві іде процес концентрації капіталів, що знаходить своє відображення у створенні агрохолдингів. Дослідження ефективності їх роботи та обґрунтування оптимальних з точки зору управління та масштабів розмірів й вирішення на цій основі соціально-економічних питань є важливим завданням економічної науки.

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 га, 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 2015 року, за прогнозами експертів, в Україні сформується близько 300 холдингів, а валове виробництво зерна досягне рівня 60–70 млн тонн.

Холдинги ведуть виробництво на орендованих землях. Критеріями при формуванні земельних масивів новостворених об'єднань є родючість ґрунтів і їх наближеність до великих промислових центрів та сировинних зон. У зв'язку з цим відбувається посилення конкуренції на ринку оренди та суборенди земель. Якщо держава законодавчо

регламентує нижню межу орендної плати на рівні 3% від нормативної грошової оцінки, то новостворені підприємства уже пропонують до 8%.

Формування агрохолдингів спрямоване на відновлення порушених міжгалузевих зв'язків та диспаритету цін між реалізованою сільськогосподарською продукцією та матеріально–технічними ресурсами промислового походження, відновлення самодостатньої кредитної системи. На відміну від дрібних сільськогосподарських підприємств інтегровані підприємства мають кращі шанси залучити інвестиції, накопичений досвід роботи, кваліфіковані кадри, розвинену інфраструктуру, можливість диверсифікувати ризики і контролювати затрати по всьому ланцюгу – від поля до супермаркету.

Загальноновизнаними причинами, що стримують їх розвиток є: невизначеність перспектив вітчизняного ринку земель; невирішеність земельних суперечок, недосконала законодавча база; нестабільна аграрна політика; необґрунтоване втручання влади в бізнес; відсутність стратегії розвитку агропромислового комплексу на перспективу; надмірна зарегульованість бізнесу.

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 [1]. 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 1.01.11 року понад 10% ріллі зосереджено у двадцяти п'яти найбільших агрохолдингів 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; ТОВ «Астарта–Київ» – 166 тис. га; ЗАТ «Агротон» – 150 (рис.).

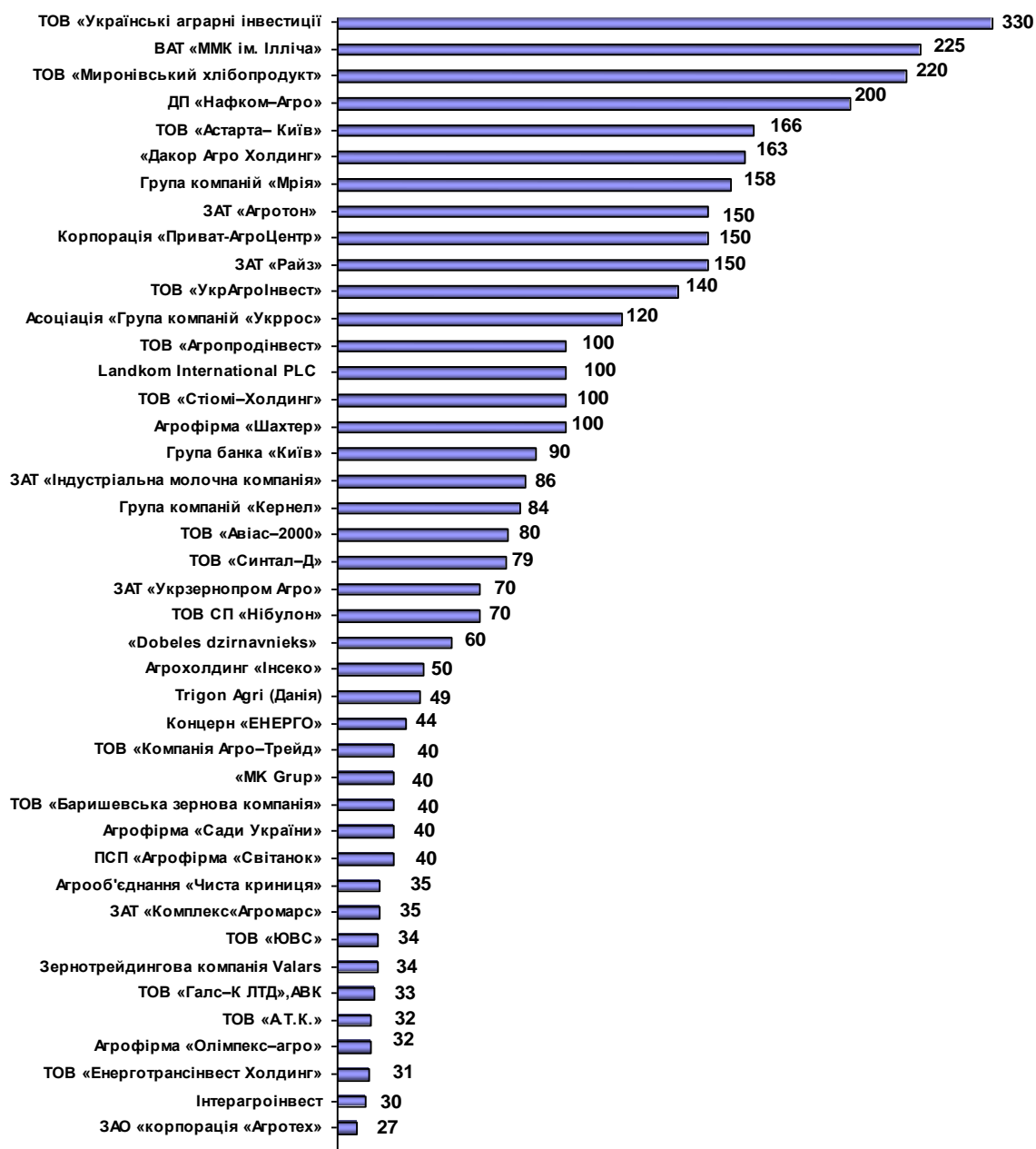


Рис. Земельні масиви найбільших агрохолдингів України, тис.га

\*Джерело: дослідження автора на основі публічної інформації

За оцінками експертів, процес створення холдингу може тривати до 10 років. Це підтверджується досвідом формування і роботи більшості вітчизняних агрохолдингів на українському аграрному ринку [2].

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».

Основними критеріями при формуванні земельного масиву для цукровиробників є родючість земель та їх максимальна наближеність до цукрових заводів, яка з точки зору транспортних перевезень не повинна перевищувати 90 км. Даного критерію притримуються і холдинги сільськогосподарське виробництво яких спрямоване на забезпечення переробних потужностей власною молочною сировиною хоча при цьому якісні характеристики ґрунтів не є визначальним фактором. В даному випадку звертається увага на наявність достатньої кількості природних кормових угідь та формування належної кормової бази. Компанії в основі діяльності яких лежить виробництво продукції рослинництва з подальшою їх переробкою чи експортом основну ставку роблять на родючість та наближеність земель до транспортних артерій, зокрема залізничних станцій та елеваторів.

Загалом оптимальним з точки зору управління та організації виробництва в більшості агрохолдингів є структурний підрозділ розміром до 5 тис. гектарів землі.

Інвестори концентрують активи в найбільш вигідних регіонах країни, які дозволяють отримати максимальний прибуток від ведення сільськогосподарського виробництва. 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.

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 науковців агрохолдинги зосередять у своїх руках до 54% українських земель. Навіть за умов відміни мораторію масова купівля земель є малоймовірною, зважаючи на великі фінансові витрати та організаційні труднощі [3].

В даний час придбання компанії, що орендує сільськогосподарську землю, обійдеться до 500 дол. США за 1 га, а щорічна орендна плата власникам земельних паїв становитиме 40–60 дол. США за 1 га в рік». При цьому «прибуток до виплати податків, відсотків і амортизації (ЕВІТДА) з одного гектара може досягати 500 дол. США» [2].

Укрупнення земельних масивів агрохолдингів значною мірою обумовлено перевагами інтегрованих структур: 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, розбудови системи планування та бюджетування.

Перевагами крупнотоварного виробництва є: 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.

Агрохолдинги об'єднують десятки підприємств, як правило, в різних природно-кліматичних зонах, що зменшує ризики. 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, то в агрохолдингах - до 5–6 тонн з гектара [2].

Проблемними питаннями при розширенні земельних масивів агрохолдингів є випадки коли:

- підприємство на території якого орендується земля має більше 90 учасників, що протирічить вимогу Закону України про господарські товариства щодо максимальної кількості 10 учасників, в цьому разі необхідно проводити реорганізацію ТОВ в ЗАТ;

- договори оренди не проходять державну реєстрацію, а в тих що пройшли реєстраційний напис не дозволяє судити про те, яким органом і коли була проведена реєстрація. В інших випадках не проводиться реєстрація додаткових угод (про продовження терміну дії оренди);

- договори оренди нотаріально не завіряються;

- договори не містять усіх істотних умов договорів оренди та усіх додатків, при цьому тривалий час умови договорів не переглядаються;



- короткострокова оренда земельних часток (паїв) є потенційно проблемним моментом у зв'язку з необхідністю переукладання договорів оренди після оформлення права власності на земельні частки (паї) та отримання власниками актів на право власності на земельну ділянку. Оскільки процедура такого переукладання досить неоднозначна, існують ризики того, що договори переукладені не будуть;

- оренда невитребуваних паїв також потенційно проблематична у зв'язку з можливістю витребування паїв їх власниками та достроковим припиненням оренди.

Агрохолдинги впроваджують прогресивні технології. Компанія «Мрія» застосовує технології No-Till, що передбачають висів насіння без оранки ґрунту. Це дозволяє скоротити парк техніки, виконати польові роботи в оптимальні строки, оптимізувати затрати часу і коштів.

Класична система основного обробітку ґрунту замінюється безвідвальним обробітком (ЗАТ «Райз»), що дозволяє економити паливе 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.

Холдинги запроваджують сучасні методи автоматизованого контролю і управління виробництвом, засновані на технологіях «точного землеробства», що 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 (ґрунтову, 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%.

Одним із важливих аспектів є створення лабораторії із агрохімічного обстеження (група «Приват»), що дозволяє здійснювати індивідуальний підхід при застосуванні технологій на конкретно взятому полі.

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 земель і формування оптимальних за розміром і системою управління господарських формувань від 50 до 100 тис. гектарів землі [4].

Незважаючи на позитивні тенденції розвитку агрохолдингів, дослідження показують, що ряд компаній, таких, як ТОВ „Українські аграрні інвестиції”, ЗАТ „Агро регіон” з різних причин повністю чи частково в перший рік не розпочали виробничу діяльність на орендованих землях. В значній мірі це 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 за умов неведення виробничої діяльності.

Значна частина інвесторів, створюючи структурні підрозділи на базі сільськогосподарських підприємств, 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.

Державна позиція в питанні ефективного використання земель сільськогосподарського призначення 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 агрохолдингів не виділяє агровиробництво в окремий вид бізнесу, тому остаточно вони будуть сформовані після відміни мораторію на продаж земель. Існують як прибічники, так і ті що проти 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.

На даному етапі розвитку земельних відносин найбільш врегульованими у правовому відношенні є орендні земельні відносини, які, на нашу думку, будуть головним інструментом формування земельних масивів агрохолдингів. Відносно невеликі, порівняно з іншими країнами орендні платежі в межах 40-60 дол. США за гектар у рік дозволяє агрохолдингам сконцентрувати бажані з точки зору управління структурні підрозділи та витратити кошти на їх модернізацію.

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 [5]. Важливо при цьому захистити національні інтереси держави та не допустити нецільового використання сільськогосподарських угідь.

Для реалізації конкурентних переваг агрохолдингів 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; створення земельного банку; розробка шкали мотивів для інвесторів, в першу чергу тих,

що розвиватимуть соціальну інфраструктуру села, вкладаючи кошти в її розвиток; проведення інвентаризації земель.

Перспективними напрямками реалізації земельної політики в Україні є: завершення земельної реформи; реалізація заходів у сфері власності на землю та форм господарювання на землі; формування конкурентного середовища; всебічний захист й гарантування прав селян–орендодавців; створення єдиної системи руху прав на землю; адекватне економічному зростанню підвищення орендної плати, подовження термінів договорів оренди, формування умов для раціонального використання земель та розвиток інфраструктури земельного ринку.

Для покращення процедури формування земельних масивів інтегрованих структур необхідно:

- удосконалити систему державного управління земельними ресурсами, продовжити формувати необхідну законодавчу та нормативну базу з питань аграрного землекористування і функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення;

- формувати ефективний механізм функціонування повноцінного, регульованого державою ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення;

- удосконалити економічний механізм регулювання земельних відносин шляхом цінового регулювання ринкового обороту земельних ділянок;

- удосконалити методичку нормативної грошової оцінки земель, запровадити автоматизовану систему обліку платників земельного податку та плати за оренду;

- розробити механізми використання орендованих земель в якості застави, зокрема застави права оренди земель, що сприятиме залученню додаткових кредитних ресурсів у сільськогосподарське виробництво;

- провести землеустрій і землевпорядкування сільських територій, новостворених сільськогосподарських підприємств, відповідно до вимог концепції сталого розвитку та необхідності застосування контурно-меліоративної організації території;

- провести інвентаризацію земель;

- удосконалити порядок та систему ведення земельного кадастру й моніторингу земель та забезпечити землевласників і землекористувачів інформацією про якість ґрунтів;

- запровадити програму відтворення родючості ґрунтів, що передбачає екологізацію використання орендованих земель та виведення з інтенсивного обороту деградованих і малопродуктивних земель; реалізацію стимулюючих і регламентаційних заходів; запровадження екологічного моніторингу та контролю, спрямованих на використання орендарями екологобезпечних технологій і належне відтворення родючості ґрунтів;

- посилити контрольно-стимулюючу функцію держави щодо раціонального використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, а саме, налагодити громадський контроль 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. Для узагальнення даних роботи таких комісій та консультативного їх супроводу на базі Держкомзему України та Центру Державного земельного кадастру створити державну агенцію з оренди сільськогосподарських земель;

- подовжити терміни договорів оренди, оскільки з точки зору організації стабільного виробництва, короткострокова оренда є перепорою для капіталовкладень у довгострокове поліпшення земель.

Реалізація згаданих напрямів розвитку холдингів забезпечить раціональне, високоефективне й екологічнобезпечне використання земель сільськогосподарського призначення, збереження і примноження їх продуктивного потенціалу; дозволить реалізувати нові експортні можливості країни; сприятиме розвитку всіх галузей аграрного сектору та сільської місцевості; створенню нових робочих місць, а також підвищить гарантії продовольчої безпеки країни.

### **Список літератури**

1. Електронний ресурс – Режим доступу <http://www.economica.com.ua/agro/article/116065.html>.
2. К. Кравчук, А. Турпак Неподнятая целина. / К. Кравчук // Украинский деловой еженедельник "Контракты". – № 38. – 2008. – С 25-29.
3. Електронний ресурс – Режим доступу <http://www.investfunds.com.ua>.
4. Храмова И. Г. Вертикальная интеграция в продовольственном секторе России (деятельность агрохолдингов). – М.: 2003, - С. 52.
5. Електронний ресурс – Режим доступу <http://www.economica.com.ua/agro/article/116065.html>.
6. 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 Одиннадцятих річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників (Київ, 26–27 лютого 2009 р.). – К. : ННЦ ІАЕ, 2009. – С. 18-36
7. Данкевич А. Удосконалення земельних відносин в аграрній сфері господарстві. АгроІнКом. – 2007. – № 5–6. – С. 120–122
8. Данкевич А. Організаційно-економічні передумови запровадження ринку сільськогосподарських земель. АгроІнКом. – 2007. –№ 7–8. – С. 99–101
9. Данкевич А. Розвиток земельних відносин у сільському господарстві. Економіка АПК. – 2007. – № 7. – С. 47–50
10. Наукові основи агропромислового виробництва в зоні Полісся і західному регіоні України / НААН України. [редкол.: М. В. Зубець (голов. ред.) та ін.]/ К. : Аграрна наука, 2010. 994 с.

Dankevych A.E.

National research Center «The Institute of Agrarian Economics» of the Ukrainian Academy of Agrarian Sciences, Kyiv.

Forming of the landed arrays computer-integrated structures

*У статті розкрито механізми формування агрохолдингів у сільському господарстві, висвітлено переваги та недоліки їх діяльності та науково обґрунтовано рекомендації щодо перспектив подальшого розвитку*

*In the article the mechanisms of forming of агрохолдингів are exposed in agriculture, advantages and lacks of their activity are reflected and scientifically reasonable to recommendation in relation to the prospects of further development*

*В статье раскрыты механизмы формирования агрохолдингов в сельском хозяйстве, отражены преимущества и недостатки их деятельности и научно обоснованы рекомендации относительно перспектив дальнейшего развития*