

УДК: 332.3:63

DOI: 10.31359/2312-3427-2018-1-286

М.Ю. Ярута, аспірант*

Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва

ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ СУЧАСНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

В статті розглянуто проблеми регулювання земельних відносин у сучасних умовах. Вивчено стан земельно-орендних відносин та їх ефективність в аграрних господарствах. Проаналізовано структуру земельного банку України, рівень отриманих доходів та понесених витрат на виплату орендної плати за земельні частки (пай).

Ключові слова: *сільськогосподарське землекористування, розвиток, земельні відносини, оренда, земельна частка (пай), земельний банк, орендна плата.*

Постановка проблеми. Аграрна сфера – провідна галузь економіки України, що дає змогу використовувати землі сільськогосподарського призначення як в економічному так і ринковому обігах.

Рушійною силою підвищення рівня використання земельних угідь та значного збільшення обсягів виробництва продукції виступає саме земельна реформа. Демоніполізація державних земель створила велику

* * Науковий керівник – Гуторов О.І., д-р екон. наук, професор

кількість землевласників та надала можливість для нарощення кількості землекористувачів.

Земельні відносини на шляху структурних змін земельної власності потребують належного рівня реформування для становлення та функціонування всіх ланок ринку землі (оренда, іпотека, купівля-продаж, дарування, спадкування тощо).

Удосконалення системи управління використанням земель сільськогосподарського призначення допомогло б вирішити проблеми організаційно-територіального характеру в системі землекористування, забезпечило б проведення консолідації земель.

Раціональне та ефективне сільськогосподарське землекористування включає в себе вирішення таких завдань:

- 1) обґрунтована фрагментація (парцеляція) сільськогосподарських земель;
- 2) гарантування прав власності на землю та забезпечення ефективного контролю над дотриманням норм і правил належного землекористування;
- 3) підвищення ефективності використання переважної більшості розпайованих земельних ділянок;
- 4) економічність та екологічність орендних відносин;
- 5) скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Аналіз останніх досліджень. Вивченню спірних та суперечливих питань щодо реформування земельних відносин та їх ефективного використання присвячені роботи ряду провідних вчених-економістів: Д.І. Бабміндри [1], О.І. Гуторова [2], О.Л. Кащенко [3], П.Т. Саблук [4], О.В. Ульяновченко [5], М.М. Федорова [6], В.В. Юрчишина [7] та багатьох інших.

Першочерговою проблемою у гармонізації земельних відносин, постає невідкладна потреба у розробці ефективних та раціональних інструментів для оптимального та висококваліфікованого агрономічного управління, побудови чіткого механізму регулювання земельно-орендних відносин, що сприятимуть підвищенню їх ефективності на аграрних формуваннях різних форм власності та господарювання.

Існує потреба у ґрунтовному науковому аналізі наслідків функціонування діючої в Україні моделі використання земель сільськогосподарського призначення, яка демонструє відсутній контроль якості приватної власності реальних власників земельних ділянок.

Формулювання цілей статті. Дослідження сучасних тенденцій розвитку сільськогосподарського землекористування, економічні наслідки регулювання орендних відносин при використанні земельних часток (паїв)

в аграрній сфері, а також визначення перспективних напрямів їх урегулювання викликали необхідність у проведенні глибокого їх аналізу.

Виклад основного матеріалу. Створення та запровадження ринку сільськогосподарської землі в Україні насамперед потребує чіткої та достовірної інформації про вартість земельних ділянок. Сучасні земельні ресурси відіграють прогресивну роль в соціально-економічному житті українського народу. Безсистемність земельної політики країни породжує ряд проблем в управлінні земельно-ресурсним потенціалом.

У теперішній час на жаль, не спостерігається істотних зрушень та радикальних змін в ході проведення земельної реформи в Україні. Масштабна площа неврегульованих питань правового, організаційного, адміністративного та економічного характеру виконує роль гальма економічного зростання та добробуту.

Структура сільськогосподарських угідь зазнала значної трансформації та відображає вектор спрямування на підвищення рівня освоєння земель та навантаження на ґрунтовий покрив та показує позитивну динаміку в нарощенні площі ріллі.

Головною метою сільськогосподарської діяльності сьогодення, повинно бути виробництво продовольства з метою розв'язання продовольчої кризи, але ми маємо змогу спостерігати цілком протилежне – нарощення прибутку за рахунок виснаження землі, що порушує основні засади збалансованого землекористування.

Відмітимо, що в Україні домінуючою системою землекористування являється орендна система.

Реформація відносин власності на землю дала дві діаметрально протилежні, але однаково згубні для села і країни моделі господарювання:

– латифундистсько-олігархічна (концентрація сотень тис. га сільськогосподарських угідь в руках окремих агрохолдингів; вирощування монокультур з руйнуванням місцевих агросистем і традиційних сфер зайнятості сільського населення). Динаміку земельного банку 10-ти найбільших агрохолдингів наведено у табл. 1.

– парцелярна модель особистих селянських господарств (неможливість розширення площ; відсутність доступу до державної підтримки і кредитів, обмеженість прямого доступу до ринку внаслідок широкої мережі посередників; збитковість виробництва; відсутність форм об'єднань, неефективна зайнятість, бідність). Кількість особистих селянських господарств та площу земельних ділянок у їхньому користуванні розкрито у таблиці 2.

1. Динаміка земельного банку 10-ти найбільших агрохолдингів України

№ п/п	Назва агрохолдингу	Земельний банк, тис. га (станом на 01 січня)					Відхилення 2018р. до 2014р.	
		2014р.	2015р.	2016р.	2017р.	2018р.	абсолютне	%
1	UkrLandFarming	670	670	654	605	570	-100	85,07
2	Агропросперіс (NCH)	400	400	430	430	430	30	107,50
3	Кернел Групп	405	405	390	602,5	570,5	165,5	140,86
4	Миронівський Хлібопродукт	315	320	360	370	370	55	117,46
5	Астарта-Холдинг	245	245	245	250	250	5	102,04
6	Українські аграрні інвестиції	260	261	261	261	261	1	100,38
7	Мрія Агрохолдинг	295	320	180	185	165	-130	55,93
8	Індустріальна молочна компанія	139	137	136,7	137	137	-2	98,56
9	Агрейн	100	130	130	127	110	10	110,00
10	AgroGeneration	120	120	120	120	120	0	100,00
	Всього	2949	3008	2906,7	3087,5	2983,5	34,5	101,17

Джерело: розраховано автором на основі даних національного агропорталу «Латифундист» [8].

Протилежне явище до скорочення має кількість особистих селянських господарств (табл. 2). Маємо думку, що найближчим часом відбуватиметься продовження даної тенденції у зв'язку з намірами уряду ввести особисті селянські господарства в правове поле з метою запровадження оподаткування результатів їх діяльності [10].

Діяльність сільськогосподарських підприємств піддається впливу різноманітних факторів. Резонансними нововведенням можна вважати:

- 1) законодавче закріплення мінімального терміну оренди земель сільськогосподарського призначення в Законі України «Про оренду землі»;
- 2) ініційоване Міністерством фінансів на вимогу МВФ скасування спеціального режиму оподаткування ПДВ для аграріїв;
- 3) можливе запровадження в Україні ринку прав оренди [11].

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12.02.2015 р. № 191-VIII [11] був встановлений мінімальний строк оренди земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського

виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства у 7 років. У свою чергу, максимальний строк оренди тепер становить 50 років. Станом на 01 січня поточного року більшість договорів (2,3 млн.) укладено терміном на 8-10 років.

2. Кількість особистих селянських господарств та площа земельних ділянок у їхньому користуванні

станом на 1 січня

Показник	2005р.	2010р.	2014р.*	2015р.*	2016р.*	2017р.*
Кількість господарств, тис. од.	4915,3	4540,4	4141,6	4136,8	4108,4	4031,7
Площа земельних ділянок, тис.га	6760,1	р.	6445,8	6296,5	6307,2	6175,6
у тому числі з цільовим призначенням						
- для ведення особистого селянського господарства	3060,4	2873,9	2692,0	2604,5	2603,3	2551,3
- для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	2796,2	2841,8	2858,0	2820,2	2837,1	2799,3

* Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції.

Джерело: побудовано автором на основі даних Державної служби статистики України [9].

За даних Міністерства юстиції (табл. 3) продемонстрована структура по кількості земельних ділянок, які перебувають у власності тих, чи інших фермерських господарств і вид розпорядження цієї землі.

Згідно із статистикою, у власності перебуває 1,7 млн га, в оренді – 1,1 млн га, під правом постійного користування – 520 тис. га, під емфітевзисом – 280 тис. га [14].

Базою для розрахунку орендної плати є нормативна грошова оцінка землі. Вона зазначена в кожному сертифікаті на отримання земельної частки (паю). Розмір ставки орендної плати за землі сільськогосподарського призначення повинен бути не менше 3 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до статті 1 Указу Президента України від 02.02.2002 р. № 92/2002 «Про додаткові

заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» зі змінами [15].

3. Структура фермерських сільськогосподарських земель

станом на 21.03.2018 р.

Вид власності	До 20 га		До 50 га		До 100 га		До 500 га		Більше 500 га	
	Кількість земельних ділянок	Загальна площа, тис.га	Кількість земельних ділянок	Загальна площа, тис.га	Кількість земельних ділянок	Загальна площа, тис.га	Кількість земельних ділянок	Загальна площа, тис.га	Кількість земельних ділянок	Загальна площа, тис.га
Право власності	28892	175,1	34119	345,3	35508	438,8	35845	487,6	8	496,9
Право оренди	15525	112,7	19688	246,7	20905	329,0	21213	373,9	3	637,1
Право постійного користування	533	5,2	1079	25,1	1129	28,0	1129	28,0	0	0,0
Емфітевзис	546	2,8	574	3,7	582	4,2	582	4,2	0	0,0

Джерело: згруповано автором за даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [13].

На сьогодні усереднений показник по Україні розміру орендної плати становить близько 5% нормативної грошової оцінки сільськогосподарської землі, що знаходиться в межах 15 тисячі гривень за гектар. Досягнення високого рівня орендної плати звичайно спостерігається там, де ґрунти кращі, родючіші. Зростання даного показника з відповідним у минулому році становить - 27%, що є свідченням того, що в аграрній сфері присутня конкуренція між орендарями за право укласти договори оренди.

Україна займає четверте місце в світі за обсягом сільськогосподарських угідь з розрахунку на одного жителя, а за обсягом ріллі на одного жителя – друге місце.

За узагальненою інформацією Держгеокадастру щодо середньої вартості оренди земель сільськогосподарського призначення, за

підсумками 2017 року власники паїв отримали – 1369 грн за гектар, у 2016 році – 1093,4 грн/га (зростання за рік – 25%), у 2015 році – 862, 4 грн/га (зростання за рік – 27%). Отже, маємо, ріст орендної плати за два останні роки більш ніж у 1,5 рази. Станом на 01.01.2018 в Україні укладено 4,9 млн договорів оренди земельної частки (паю), із них із фермерськими господарствами – 0,75 млн договорів [16].

Найпоширенішим показником ведення агробізнесу, що відбиває кількість отриманих прибутків на 1 гектар використання землі прийнято вважати – ЕВІТДА на гектар.

ЕВІТДА (скор. від англ. Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization) – аналітичний показник, що дорівнює обсягу прибутку до вирахування витрат з виплати відсотків, податків і нарахованої амортизації. Показник розраховується на основі фінансової звітності компанії і служить для оцінки того, наскільки прибуткова діяльність компанії без урахування амортизаційних відрахувань [17].

Для рейтингу було вибрано агрокомпанії із найбільшим земельним банком та оцінювали лише ефективність галузі рослинництва (табл. 4).

4. Аналіз доходів та витрат на виплату орендної плати провідними агрохолдингами України

№ п/п	Назва агрохолдингу	ЕВІТДА на 1 га		Середній показник орендної плати по Україні, грн/га	% значення оренди до одержуваного доходу
		USD	грн (за середнім курсом 26,0 грн/дол. США)		
1	UkrLandFarming	311,00	8086,00	1369,00	16,93
2	Агропросперіс (NCH)	520,00	13520,00		10,13
3	Кернел Груп	381,00	9906,00		13,82
4	Миронівський Хлібопродукт	231,00	6006,00		22,79
5	Астарта-Холдинг	124,00	3224,00		42,46
6	Українські аграрні інвестиції	179,00	4654,00		29,42
7	Мрія Агрохолдинг	150,00	3900,00		35,10
8	Індустріальна молочна компанія	420,00	10920,00		12,54
9	Агрейн	300,00	7800,00		17,55
10	AgroGeneration	244,00	6344,00		21,58

Джерело: розраховано автором на основі даних електронного видання *Forbes* [18].

Для масштабного агробізнесу, нажаль, витрати на виплату орендної плати в середньому становлять лише в межах 22 % від отриманого прибутку.

Окрім цього, негативним явищем залишається те, що доходи експортно-орієнтованого агробізнесу зростають пропорційно до підвищення курсу долара США, а виплати орендної плати залишаються у гривнях.

В Україні, на нашу думку, слід запроваджувати державну стратегію в організаційній структурі існуючого землекористування, що базуватиметься на принципах багатокладності. Агрохолдинги виступають на сьогоднішній день лише як глобальні гравці аграрного ринку. Вони дають державі 30 % валютних надходжень, 43 % експорту та створюють значну частку із 18 % робочих місць.

Висновки. Родючі українські землі в складний період щорічного загострення світової продовольчої кризи являються для країни першочерговим стратегічним ресурсом національної безпеки.

За даними аналізу сучасного стану використання земельних ділянок і земельних часток (паїв) громадян на умовах оренди можна зробити висновок про те, що цілком відсутня обґрунтована консолідація земель сільськогосподарського призначення.

Наявна структура розподілу земельної площі сільгоспземель у середовищі існування неефективної судової системи, відсутності ефективного контролю держави за використанням ґрунтів, недоступності кредитних ресурсів для організації фермерських та сімейних фермерських господарств в найближчому майбутньому може набути критичного стану та катастрофічних наслідків для родючих українських чорноземів великими корпораціями, що мають на меті лише максимізацію власного прибутку.

Так, якщо узагальнити дані Інтернет-сайту *Latifundist.com* щодо загального розміру земельного банку найбільших агрохолдингів України, робимо висновок про таке, що 20% всіх сільськогосподарських угідь перебувають в руках 20 гігантів аграрного бізнесу, інші - 80% - в руках більш ніж 40 тис. підприємств, що є безпосередньою загрозою концентрації сільськогосподарських угідь. Відсутність можливості фінансових та доступних технічних переваг, підприємства аграрної галузі вимушені обставинами віддавати свою землю до агрохолдингів, тим самим посилюючи «ефект масштабу».

Досягнення ефективного та економічного використання землі та її збереження можливим буде також за рахунок розвитку аграрного страхування, що значно знизить ризики власникам землі, зокрема пов'язаних зі зміною клімату в Україні.

Справедливий аграрний ринок сьогодення повинен надати місце кожному підприємству незалежно від масштабів виробництва.

Бібліографічний список: 1. Бабміндра Д.І. Еколого-економічне природокористування та формування інвестиційної привабливості земельно-ресурсного потенціалу // Вісник Запорізького національного університету. Серія Економічні науки. – 2015. – № 4. – С. 72-80. 2. Гуторов О.І. Оцінка земель і ресурсного потенціалу в сільському господарстві: теоретичні та практичні підходи: монографія. – Харків: ХНАУ; Вид-во «Точка», 2012. – 256 с. 3. Кашенко О.Л. Зарубіжний досвід державного регулювання земельних відносин // Вісник Сумського національного аграрного університету. Серія «Фінанси і кредит». – 2002. – № 1. – С. 140-144. 4. Саблук П.Т. Стан і напрями розвитку аграрної реформи. Економіка АПК. – 2015. – № 2. – С. 10-17. 5. Ульяновченко О.В. Визначення основних показників оцінки ефективності використання земельних ресурсів: колективна монографія. – Х: Смугаста тип., 2015. – С. 119-128. 6. Федоров М.М. Земельна реформа і розвиток ринкових земельних відносин. Економіка АПК. – 2011. – № 37. – С. 55-60. 7. Юрчишин В.В. До проблеми системної переорієнтації розвитку агросфери на засадах соціоекономіки. Економіка АПК. – 2013. – № 11. – С. 6-17. 8. Рейтинг латифундистів України. URL: <https://latifundist.com/rating/top100#184>. (дата звернення 09.04.2018). 9. Статистичні дані Державної служби статистики. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>. (дата звернення 20.04.2018). 10. Остапчук С.М., Воляк Л.Р. Сільськогосподарське землекористування в Україні: аналіз тенденцій розвитку та облікове відображення в умовах можливого запровадження ринку прав оренди. Бухгалтерський облік. Облік і фінанси. – № 4 (74). – 2016. – С. 46-54. 11. Семеряк Ю.А., Москва М.Г. Орендні земельні відносини в аграрному секторі економіки та напрями їх удосконалення // Науковий вісник НЛТУ України. – 2010. – № 20.13. – С. 247-253. 12. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12.02.2015 р. № 191-VIII. (Дата оновлення: 05.10.2016 р.). URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/191-19>. (дата звернення 15.04.2018). 13. Статистичні дані Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. URL: <http://ddr.minjust.gov.ua/uk/851b05c1887dbfddd50e9e38c2b938/reestry/>.

(дата звернення 22.04.2018). 14. ТОП 5 областей за орендою, емфітевзисом та прав власності земель фермерам. URL: <https://agroreview.com/news/top-5-oblastej-za-orendoyu-emfitevzysom-ta-pravom-vlasnosti-zemel-fermeram>. (дата звернення 25.04.2018). 15. Указ Президента України від 02.02.2002 р. № 92/2002 «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)». (Дата оновлення: 01.09.2008р.). URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/92/2002>. (дата звернення 15.04.2018). 16. Держгеокадастр: орендна плата сільськогосподарської землі за рік зросла на 25 %. URL: <http://landlord.ua/derzhgeokadastr-orendna-plata-silskogospodarskoji-zemli-za-rik-zrosla-na-25/> (дата звернення 24.04.2018). 17. Що таке ЕВІТДА. URL: <https://uteka.ua/ua/publication/CHto-takoe-EVITDA>. (дата звернення 29.04.2018). 18. Рейтинг 20 найефективніших агрокомпаній в Україні. URL: <http://forbes.net.ua/ua/magazine/forbes/1399408-rejting-20-najefektivnishih-agrokompanij-ukrayini>. (дата звернення 28.04.2018).

Ярута М.Ю., Тенденции развития современного сельскохозяйственного землепользования. В статье рассмотрены проблемы регулирования земельных отношений в современных условиях. Изучено состояние земельно-арендных отношений и их эффективность в аграрных хозяйствах. Проанализирована структура земельного банка Украины, уровень полученных доходов и понесенных расходов на выплату арендной платы за земельные доли (пай).

Ключевые слова: сельскохозяйственное землепользование, развитие, земельные отношения, аренда, земельная доля (пай), земельный банк, арендная плата.

Yaruta M.Yu. Trends in the development of modern agricultural land use. The problems of land relations regulation under modern conditions are examined in the article. It was established that the land reform was the driving force for the increasing of the land use level as well as for a significant increase in the production volumes. The demonopolization of state land created a large number of landowners and provided an opportunity to increase the number of land users. Демоніполізація державних земель створила велику кількість землевласників та надала можливість для нарощення кількості землекористувачів. It was clarified that the land relations at the period of structural changes in land ownership require an adequate level of reformation for the formation and functioning of all parts of the land market (lease, mortgage, purchase, sale, donation, inheritance, etc.).

The state of land-lease relations and their efficiency in agrarian farms were studied. Reformation of the relations of land ownership gave two

diametrically opposite, but equally disastrous for the rural area and the country in the whole models of management: 1) latifundian-oligarchic; 2) a parcel model of personal peasant farms.

On the 1st of January 2018 most treaties (2.3 million) were concluded for a period of 8-10 years. According to the statistics, 1.7 million hectares are in the ownership; 1.1 million hectares are leased; 520 thousand hectares under the permanent use rights; and 280 thousand hectares are under the emphyteusis. Today, the average indicator for Ukraine in the amount of rent is about 5% of the normative monetary valuation of agricultural land, which is within the limits of 15 thousand UAH per hectare. The achievement of high level of rent is usually observed where the soil is better and more fertile. The increase of this indicator, in the comparison with the previous year, is 27%, which testifies to the fact that in the agrarian sector there is a competition between the tenants for the right to conclude lease agreements.

The structure of the land bank of Ukraine, the level of income received and the costs incurred for rent payment for land shares have been analyzed. It has been proved that the structure of agricultural lands has undergone a significant transformation and reflects the vector directed to the increasing of land reclamation level and the loading on the soil cover and it shows a positive dynamics in the growing area of arable land. Unfortunately, for the large-scale agribusiness the costs for the rent payment on average are only within 22% of the gained profit. In addition, the negative effect is that the export-oriented agribusiness revenues increase in the proportion to the increase of the US dollar rate, while the rent payments remain in UAH.

Today the fair agrarian market must give a place to every enterprise regardless of the scale of its production.

Key words: agricultural land use, development, land relations, lease, land share, land bank, rent payment.

Стаття надійшла до редакції: 14.02.2018 р