

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ  
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

**КОЛЬОСА ЛЮДМИЛА ЛЕОНІДІВНА**

УДК 332.2/3 (477)

**ТРАНСФОРМАЦІЯ ТА ОПТИМІЗАЦІЯ  
ОРЕНДНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО  
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

08.00.06 «Економіка природокористування  
та охорони навколишнього середовища»

Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата економічних наук

Київ – 2018

Дисертацією є рукопис

Роботу виконано в Національному університеті біоресурсів і природокористування України Міністерства освіти і науки України.

**Науковий керівник** доктор економічних наук, доцент  
**Мартин Андрій Геннадійович**,  
Національний університет біоресурсів  
і природокористування України,  
завідувач кафедри землевпорядного  
проектування

**Офіційні опоненти:** доктор економічних наук, професор,  
член-кореспондент НААН  
**Добряк Дмитро Семенович**,  
Інститут агроекології  
і природокористування НААН,  
головний науковий співробітник  
лабораторії екологічного менеджменту

доктор економічних наук, доцент  
**Курильців Роман Михайлович**,  
Львівський національний аграрний університет,  
завідувач кафедри землеустрою

Захист відбудеться «11» травня 2018 року о 13<sup>00</sup> годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.004.20 Національного університету біоресурсів і природокористування України за адресою: 03041, м. Київ, вул. Героїв Оборони, 15, навчальний корпус № 3, кімната 301

З дисертацією можна ознайомитися у науковій бібліотеці Національного університету біоресурсів і природокористування України за адресою: 03041, м. Київ, вул. Героїв Оборони, 13, навчальний корпус № 4, кімната 41а

Автореферат розіслано «10» квітня 2018 року

Вчений секретар  
спеціалізованої вченої ради

Л. В. Паламарчук

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми.** Процес завершення земельної реформи характеризується масовою приватизацією земель, що обумовлює необхідність визначення напрямів і методів підвищення ефективності сформованих сільськогосподарських землеволодінь. Це стосується, зокрема, пріоритетів удосконалення організаційно-економічного механізму регулювання земельних відносин, у тому числі сформованої протягом останніх десятиліть орендної моделі землекористування в Україні. Особливої актуальності набуває завдання виявлення шляхів перерозподілу земельної ренти, адже без об'єктивних рентних оцінок суттєво ускладнюється процес проведення ринкових операцій із земельними ділянками, обґрунтування їх вартості, ставок земельного податку, розміру орендної плати, розроблення механізму стимулювання раціонального землекористування тощо. Важливою проблемою є удосконалення процедури перерозподілу земельної ренти між землевласниками, землекористувачами і місцевою громадою. Очевидно, що вирішення окреслених питань слід пов'язувати, перш за все, із трансформацією та оптимізацією орендного сільськогосподарського землекористування.

Підвищити гнучкість існуючої моделі землекористування за таких умов можливо внаслідок ширшого впровадження у практику організації сільськогосподарського виробництва нових форм та правових титулів користування землею, зокрема прав обмеженого користування чужими земельними ділянками (емфітевзису). У свою чергу, удосконалення на цій основі земельних відносин, попри законодавчі обмеження прав власників на розпорядження землями сільськогосподарського призначення, сприятиме економічній незалежності суб'єктів сільськогосподарського землекористування, а також зменшенню дисбалансу щодо перерозподілу земельної ренти між власниками і користувачами земельних ділянок.

Неусталеність орендного сільськогосподарського землекористування, а також короткостроковість орендних земельних відносин досить часто призводять до порушення норм раціонального землекористування, виснаження ґрунтів, погіршення їх агрономічних та фізико-хімічних характеристик. При цьому у землекористувачів виникає зацікавленість не стільки у формуванні сталого землекористування, скільки в досягненні найвищої дохідності операційної діяльності бізнесу за короткостроковий період оренди, що спричиняє переважання у структурі посівних площ виснажливих для ґрунту високомаржинальних культур, скорочення обсягів унесення мінеральних і органічних добрив, переущільнення ґрунту внаслідок інтенсивного обробітку тощо.

Незважаючи на значний науковий доробок у сфері економіки та організації сільськогосподарського землекористування, раціонального використання та охорони земель сільськогосподарського призначення в Україні, зокрема праці В. В. Горлачука, Ю. Г. Гуцуляка, Д. С. Добряка, С. І. Дорогунцова, В. М. Кривова, Р. М. Курильціва, А. Г. Мартина, Л. Я. Новаковського, І. А. Розумного, А. Я. Сохничя, М. Г. Ступеня,

А. М. Третяка, О. М. Онищенко, М. А. Хвесика та ін., проблема вдосконалення рентних відносин на основі нових правових титулів користування землею, зокрема права емфітевзису, залишається дискусійною і потребує подальших досліджень. Виходячи з результатів критичного аналізу рентних відносин, які сформувалися в умовах сучасного орендного землекористування в Україні і пов'язаних із ним підходів до організації використання сільськогосподарських земель, необхідні нові економіко-правові механізми перерозподілу ренти між землекористувачем, власником землі та місцевою громадою. Зокрема, величина частки рентного доходу, що вилучається в інтересах громади за допомогою фіскальних інструментів, у тому числі через земельний податок, єдиний податок, плату за користування землями державної та комунальної власності на умовах оренди й емфітевзису тощо, може значно впливати на економічні умови землекористування і стати ефективним засобом вирівнювання економічних умов господарювання для малого (фермерські господарства, малі сільськогосподарські підприємства) та великого (агрохолдинги) агробізнесу. Саме актуальність і практична значущість вирішення вказаних проблем обумовили вибір теми дисертаційної роботи, визначили мету, завдання, об'єкт і предмет дослідження.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Дисертаційне дослідження виконано відповідно до науково-дослідної роботи Національного університету біоресурсів і природокористування України на тему «Удосконалення науково-методичних підходів до проведення грошової оцінки земель в ринкових умовах» (номер державної реєстрації 0116U001752), у межах якої автором науково обґрунтовано: сучасні еколого-економічні проблеми використання та охорони земель сільськогосподарського призначення; методичні підходи до оцінки еколого-економічної ефективності використання земель сільськогосподарського призначення в умовах орендного землекористування; напрями вдосконалення методичних засад грошової оцінки права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення як для землевласника, так і землекористувача.

**Мета та завдання дослідження.** Мета дисертаційного дослідження – теоретично обґрунтувати і розробити практичні рекомендації щодо трансформації та оптимізації орендного сільськогосподарського землекористування на основі нових форм та правових титулів користування землею.

Для досягнення зазначеної мети було вирішено наступні завдання:

- оцінити стан виконання земельної реформи в Україні, її особливості, економіко-правові наслідки та вплив на розвиток орендного землекористування сільськогосподарських підприємств;
- розкрити теоретичну сутність земельної ренти та особливості її перерозподілу в аграрній сфері;
- дослідити результати масової приватизації земель та проблеми доступу сільськогосподарських підприємств до земельних ресурсів в умовах переважання орендної моделі землекористування;
- поглибити методичні основи грошової оцінки прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення та економічної ефективності використання земель сільськогосподарськими підприємствами;

- проаналізувати динаміку орендного землекористування сільськогосподарських підприємств на регіональному рівні;
- запропонувати механізми узгодження економічних інтересів землевласників та сільськогосподарських підприємств на основі аналізу перерозподілу земельної ренти;
- розробити методичні підходи до індексації плати за користування земельними ділянками з урахуванням результатів господарювання;
- обґрунтувати пропозиції щодо трансформації та оптимізації орендного сільськогосподарського землекористування через стимулювання довгострокової оренди і зміни прав оренди земельних ділянок на права емфітевзису.

*Об'єкт дослідження* – процес трансформації та оптимізації орендного сільськогосподарського землекористування.

*Предмет дослідження* – сукупність теоретичних, методичних і практичних аспектів трансформації та оптимізації орендного сільськогосподарського землекористування.

**Методи дослідження.** Методичною основою дослідження є системний підхід до визначення концепції перерозподілу земельної ренти в сільському господарстві. У процесі дослідження також використано методи абстрактно-логічний, економіко-статистичний, порівняльний, монографічний, розрахунково-конструктивний та експертної оцінки, за допомогою яких обґрунтовано нові способи організації раціонального сільськогосподарського землекористування за допомогою екологічно обґрунтованих економічних механізмів використання та охорони земель.

Вибір методики обумовлено завданнями та метою дисертаційного дослідження, його значенням та практичним застосуванням, недостатністю належного досвіду використання земель сільськогосподарського призначення в умовах орендних відносин.

Виконане дослідження має комплексний характер, оскільки охоплює переважно всіх суб'єктів земельних відносин в аграрній сфері, всебічно оцінюючи їх розвиток із застосуванням різноманітних пізнавальних методів, прийомів, єдиної методологічної та організаційної бази. Застосування комплексу методів забезпечує достовірність наведених висновків і пропозицій.

**Наукова новизна одержаних результатів** полягає в обґрунтуванні теоретичних, методичних і практичних засад трансформації та оптимізації орендного сільськогосподарського землекористування на основі нових форм і правових титулів користування землею.

До вагомих результатів дослідження, що характеризуються науковою новизною, розкривають зміст дисертації та виносяться на захист, належать такі:

*уперше* розроблено організаційно-економічний механізм регулювання рентних відносин в умовах орендного сільськогосподарського землекористування, що забезпечує раціональне використання земель з урахуванням економічних (рентних) інтересів землевласників і сільськогосподарських підприємств, усунення протиріч та подолання дисбалансу на ринку оренди земель;

*удосконалено:*

– методичні засади грошової оцінки права користування земельними ділянками землевласниками і землекористувачами для сільськогосподарських потреб (емфітевзису);

– методичні підходи до індексації орендної плати за користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення із урахуванням результатів господарювання землекористувача;

– модель орендного сільськогосподарського землекористування на основі стимулювання довгострокової оренди і трансформації прав оренди у право емфітевзису;

*набули подальшого розвитку:*

– методичні підходи до оцінки наслідків земельної реформи та їх впливу на розвиток земельних відносин в Україні через призму орендного землекористування сільськогосподарських підприємств;

– пропозиції щодо регулювання рентних відносин у сільському господарстві, зважаючи на специфічні ознаки земельних ресурсів, що забезпечують сталість землекористування;

– моделі забезпечення сільськогосподарських підприємств земельними ресурсами з урахуванням сучасних правових титулів землекористування (оренда, емфітевзис, постійне користування, спільна діяльність);

– рекомендації з оптимізації орендного землекористування сільськогосподарських підприємств в умовах Київської області та столичного регіону.

**Практичне значення одержаних результатів.** Основні науково-теоретичні положення й практичні рекомендації, викладені у дисертації, використовуються в навчальному процесі Національного університету біоресурсів і природокористування України та Національної академії державного управління при Президентові України, а також діяльності Асоціації «Земельна спілка України» та Державного підприємства «Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «Діпромісто» імені Ю. М. Білоконя».

Запропоновані практичні рекомендації можуть бути застосовані органами державної влади України при розробленні програм розвитку сільського господарства та регулювання сільськогосподарського землекористування, а положення щодо особливостей перерозподілу земельної ренти в сільському господарстві – у навчальному процесі закладів вищої освіти сільськогосподарського профілю.

**Особистий внесок здобувача.** Дисертаційна робота є самостійно виконаною науковою працею, в якій викладено авторський підхід до вирішення важливого наукового завдання – теоретичного обґрунтування і розроблення практичних рекомендацій щодо трансформації та оптимізації орендного сільськогосподарського землекористування на основі нових форм і правових титулів користування землею. Сформульовані у дисертації теоретико-методологічні положення, висновки та пропозиції належать особисто здобувачу та є її науковим доробком.

**Апробація результатів дисертації.** Основні наукові положення та практичні результати наукових досліджень апробовано на Міжнародній науково-практичній конференції «Інтеграція геопросторових даних у дослідженнях природних ресурсів» (м. Київ, 2014 р.); Всеукраїнському круглому столі, присвяченому Дню землепорядника «Екологічні та соціально-економічні особливості управління природними ресурсами в умовах децентралізації влади» (м. Київ, 2015 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції молодих учених, аспірантів та студентів «Управління земельними ресурсами України в умовах децентралізації влади: стан, проблеми і перспективи їх вирішення» (м. Київ, 2016 р.).

**Публікації.** За результатами дисертаційного дослідження опубліковано 7 наукових праць, з яких 3 статті у наукових фахових виданнях України, 2 статті у наукових фахових виданнях України, включених до міжнародних наукометричних баз даних, 2 тези наукових доповідей.

**Структура та обсяг дисертації.** Дисертаційна робота складається з анотацій, вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Загальний обсяг дисертації становить 206 сторінок комп'ютерного тексту, у тому числі 19 таблиць і 20 рисунків. Список використаних джерел налічує 129 найменувань.

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми, мету, завдання, об'єкт і предмет дисертаційного дослідження, його наукову новизну та практичне значення одержаних результатів, відображено їх апробацію, особистий внесок здобувача, відомості про наукові публікації.

У першому розділі «**Теоретичні засади формування сільськогосподарського землекористування в умовах завершення земельної реформи**» досліджено цілі та економіко-правові наслідки земельної реформи в Україні. Проаналізовано процес розвитку орендного землекористування сільськогосподарських підприємств в умовах законодавчих обмежень прав власників щодо розпорядження земельними ділянками. Розкрито особливості утворення та перерозподілу земельної ренти в аграрній сфері, а також методичні та методологічні основи дослідження.

З'ясовано, що земельна реформа в Україні є однією із найбільш тривалих у світі і характеризується багатьма особливостями. Зокрема, головною метою реформи, яка розпочалася у 1991 році, було визначено демонополізацію державної власності на землю для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі та формування багатокладної економіки. При цьому держава стимулювала прискорену масову парцеляцію сільськогосподарських земель та їх перерозподіл серед сільського населення.

Визначено, що фактично перший етап земельної реформи завершено до кінця 1990-х років, коли селяни отримали сертифікати, які підтверджували їх право на виділення їм із земель колективної власності в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв). У подальшому, протягом 2000–2010 рр. практично

відбулося масштабне розпаювання та передача земельних ділянок сільськогосподарського призначення у приватну власність колишніх працівників колективних сільськогосподарських підприємств і пенсіонерів з їх числа.

Виявлено, що у структурі сільськогосподарського землекористування України найбільша частка припадає на орні землі – 32525,5 тис. га (78 % від загальної площі), значно менша – на пасовища – 5446,8 (13 %), сіножаті – 2408,8 (6 %) та інші землі – 1144,7 тис. га (3 %) відповідно.

Попри те, що реформування земельних відносин в Україні триває вже понад 26 років, його характерною особливістю є постійна пролонгація формально тимчасової заборони (так званого мораторію) на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення їх власниками. Зокрема, за даними Світового банку, із 41 млн га таких земель 27,7 млн га перебувають під забороною відчуження як виділені в натурі (на місцевості) земельні частки (паї); 10,5 млн га – як сільськогосподарські угіддя державної та комунальної власності; 1,5 млн га – як земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (крім пайових земель); 1,3 млн га – як несільськогосподарські угіддя на сільськогосподарських землях державної та комунальної власності; 0,02 млн га – як невитребовані паї.

Теоретично доведено, що внаслідок тривалого застосування правових обмежень щодо ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні сформувалася орендна модель сільськогосподарського землекористування, за якої власники земельних ділянок, що не обробляють земельні ділянки самостійно та позбавлені права їх відчужувати, здійснюють їх тимчасову передачу на умовах оренди суб'єктам господарювання для використання за призначенням. За станом на 2017 рік укладено близько 4,7 млн договорів оренди, середня тривалість яких становить 7,6 року.

Обґрунтовано, що кінцевої мети земельної реформи – економічно ефективного та екологічно безпечного використання земель – не досягнуто. Трансформаційні зміни не привели до появи ефективного селянина-землевласника, який би самостійно використовував належну йому земельну ділянку та привласнював більшу частину земельної ренти. Це зумовлює необхідність уточнення напрямів подальшого реформування земельних відносин, перш за все, поступової трансформації орендної моделі землекористування, котра так і не сформувала основу для сталого розвитку сільських територій.

Формально орендні відносини повинні відповідати інтересам як власника земельної ділянки, що отримує дохід від здавання у найм свого майна, так і орендаря, котрий отримує доступ до основного засобу сільськогосподарського виробництва. Попри це, як свідчить практика, умови оренди земельних ділянок в Україні нерідко нав'язуються власникам на безальтернативній основі, а їх частка у перерозподілі земельної ренти залишається незначною.

З'ясовано, що розміри орендної плати за землю в сільському господарстві різних країн світу неоднакові і тісно пов'язані із економічними умовами ведення агробізнесу, у тому числі обсягами його підтримки державою. За даними Світового банку, середня орендна плата 1 га орних земель у Данії сягає



780,8 дол. США, Нідерландах – 672,1, Ірландії – 592,2, Болгарії – 278,9, Люксембурзі – 256,2, Іспанії – 227,3, Німеччині – 219,4, Бельгії – 123,8, Литві – 53,7 дол. США. При цьому орендна плата за земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Україні у 6–8 разів нижча і становить близько 37 дол. США. З одного боку, це пояснюється значно вищими доходами агробізнесу в ЄС, що, зокрема, формуються внаслідок реалізації заходів Спільної сільськогосподарської політики (*EU Common Agricultural Policy*), проте очевидними є й певні диспропорції у перерозподілі земельної ренти в Україні.

Одним із стимулів утворення та активного розширення земельних банків великих сільськогосподарських компаній (агрохолдингів) визначено дешевий доступ до земельних ресурсів в умовах переважання орендного сільськогосподарського землекористування в Україні.

Згідно з даними порталу Latifundist.com (медіа холдинг Latifundist Media), в нашій державі налічується понад 80 землекористувачів із земельним банком понад 20 тис. га, найбільшими з яких є UkrLandFarming (605,0 тис. га), Kernel (602,5 тис. га), Агропросперіс (NCH) (430,0 тис. га) та ін.

Обґрунтовано, що головною проблемою орендної моделі сільськогосподарського землекористування є, перш за все, фактичне усунення селян – власників ділянок від підприємницької діяльності та перетворення їх на рантьє, що переважно зацікавлені у здаванні в найм власного майна. При цьому агробізнес, який має лише тимчасовий доступ до земельних ресурсів, позбавлений стимулів щодо впровадження довгострокових інвестиційних програм, а також масово допускає виснажливе використання орендованих земель заради вирощування високомаржинальних культур.

У другому розділі **«Оцінка трансформаційних перетворень в орендному землекористуванні сільськогосподарських підприємств»** проаналізовано процес приватизації земель та проблеми забезпечення сільськогосподарських підприємств земельними ресурсами. Досліджено моделі землекористування (оренда/суборенда земель, емфітевзис, постійне користування, спільна діяльність) в аграрній сфері та їх економіко-правові відмінності. Обґрунтовано методичні засади грошової оцінки прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення для землекористувачів та землевласників. Розглянуто питання економічної ефективності використання земель сільськогосподарськими підприємствами.

З'ясовано, що в радянський період в умовах планової економіки всі землі, у тому числі сільськогосподарські, перебували у власності держави, яка жорстко регламентувала порядок їх використання. При цьому до всіх користувачів землі в аграрному секторі доводилися завдання з виробництва сільськогосподарської продукції, підкріплені відповідними ресурсами, на тлі фіксованих цін на всі види товарів. За окремими господарюючими суб'єктами земельні ділянки закріплювалися єдиними земельними масивами, що сприяло підвищенню ефективності їх обробітку і практично виключало існування покинутих або необроблюваних земель.

Унаслідок реорганізації колгоспно-радгоспної системи аграрного виробництва, зокрема перетворення підприємств у колективні та наступне розпаювання їх земель, не відбулося очікуваного прискореного перетворення власників земельних ділянок на сільськогосподарських товаровиробників. Більше того, цей процес ускладнювався компромісним і непослідовним аграрним та земельним законодавством, відсутністю цілеспрямованої державної підтримки малих фермерських господарств, а також законодавчими обмеженнями права приватної власності на землі сільськогосподарського призначення.

Констатовано, що на початку 2000-х років процес масового роздержавлення та приватизації сільськогосподарських земель, який тривав майже 10 років, переважно завершився, а в результаті зростання світових цін на продовольство експортно орієнтоване рослинництво стало одним із найбільш рентабельних видів економічної діяльності. При цьому великі компанії (перш за все, зернотрейдери) спромоглися швидко сформувати власні земельні банки на умовах оренди (у тому числі шляхом придбання підприємств-орендарів), модернізувати сільськогосподарське виробництво і наростити експортний потенціал, суттєво підвищивши ефективність сільськогосподарського виробництва.

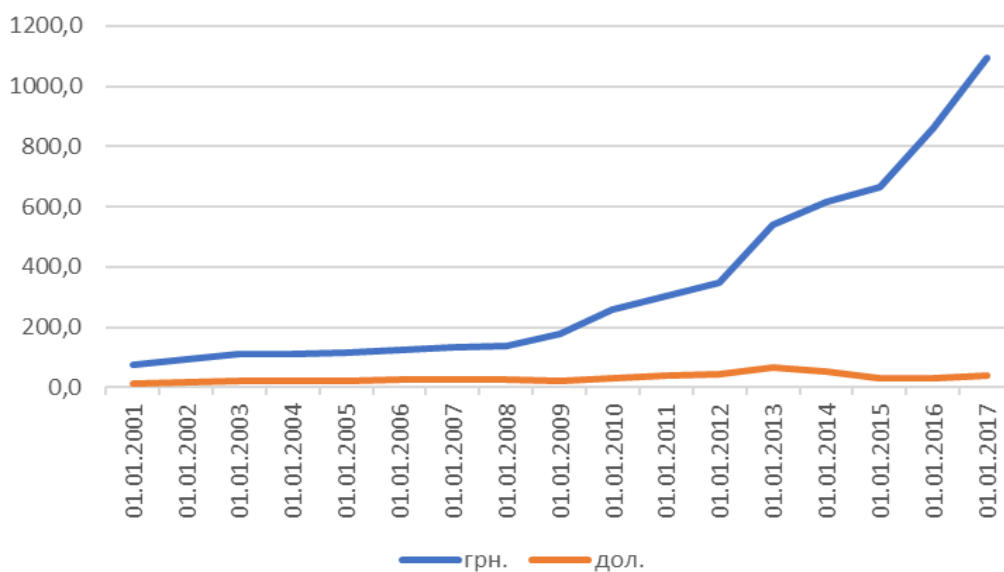


Рис. 1. Динаміка середньої річної орендної плати за 1 га земель сільськогосподарського призначення в Україні, за станом на 1 січня відповідного року (сформовано автором за даними Держгеокадастру України)

Обґрунтовано, що в умовах заборони на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення можливість передачі земельних ділянок у оренду залишалась однією із небагатьох економічних свобод, доступних їх власникам. Таким чином, орендне землекористування має і позитивні наслідки: по-перше, попри низьку економічну активність власників земельних ділянок, останні й надалі використовувалися за призначенням орендарями; по-друге, оренда дала змогу не обмежувати доступ до земельних ресурсів підприємців,

які мали ресурси і можливість для їх обробітку; по-третє, вона сприяє підтриманню високої рентабельності агробізнесу протягом тривалого часу, що забезпечило технічне переоснащення та модернізацію сільськогосподарського виробництва; по-четверте, орендна плата за землі державної та комунальної власності є одним із джерел наповнення місцевих бюджетів.

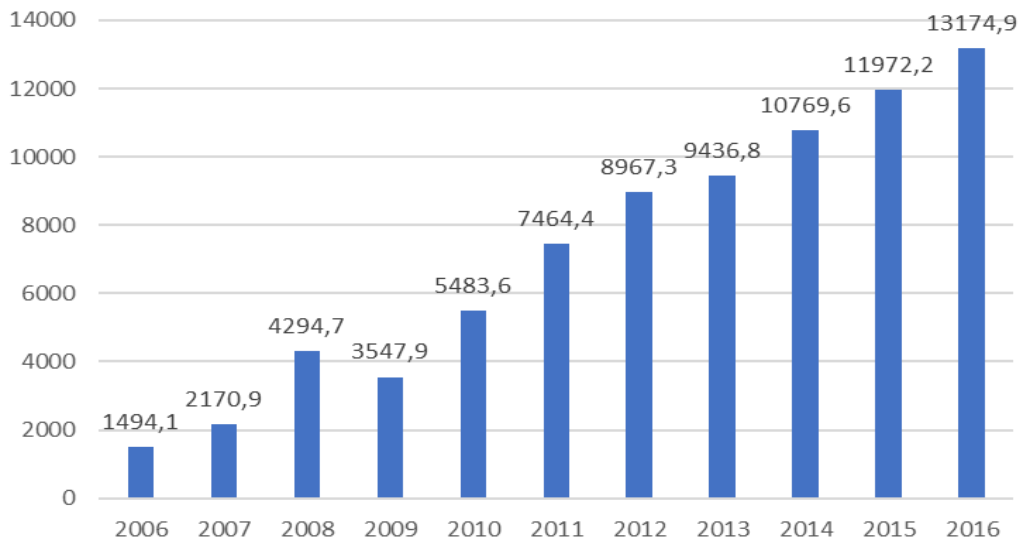


Рис. 2. Динаміка надходжень від орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, 2006–2016 рр., млн грн

Обґрунтовано, що одним із завдань державного регулювання земельних відносини в аграрній сфері є створення економічних передумов для збереження та відтворення родючості ґрунтів. Зважаючи на те, що короткострокове користування землею (до 5 років) не стимулює орендарів до інвестування у землеохоронні заходи, вигоди від яких землекористувач не зможе одержати протягом строку оренди, а їх ефективність проявиться лише у середньо- і довгостроковій перспективі, оптимізація орендного землекористування має базуватися, перш за все, на оптимально тривалих строках оренди та належній гнучкості розмірів орендної плати.

Оскільки орендні земельні відносини в Україні, починаючи з кінця 1990-х років, значною мірою зарегульовані на законодавчому та підзаконному рівнях (зокрема, Земельним кодексом України, Податковим кодексом України, законами України «Про оренду земель», «Про оцінку земель», Типовим договором оренди землі, Стратегією удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними тощо), причому держава обмежує економічну свободу орендодавця та орендаря щодо мінімального та максимального строків оренди, форм і розмірів орендної плати, форми договору та його істотних умов, обов'язковості державної реєстрації прав оренди тощо, агробізнес постійно здійснює пошук нових, альтернативних форм користування землями сільськогосподарського призначення, у тому числі право емфітевзису.

З'ясовано, що Україна інтегрувала правовий титул емфітевзису як права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб у правову систему із прийняттям 2003 року Цивільного кодексу (глава 33), а також внесенням відповідних змін до Земельного кодексу (глава 16). Емфітевзис може встановлюватися договором між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися нею для сільськогосподарських потреб (емфітевтом). У подальшому емфітевт може відчужувати своє право користування іншим особам, а також передавати його у спадщину. Як правило, у договорі встановлюється одноразова плата за передачу емфітевтного права (можлива й безоплатна передача) та/або плата за користування ним, котру емфітевт має сплачувати власнику у визначений спосіб й узгоджені терміни.

Законодавством безпосередньо передбачено можливість укладення безстрокового договору емфітевзису, згідно з яким кожна зі сторін може в будь-який час його розірвати, попередивши іншу сторону не пізніше ніж за один рік до цього. Проте для земель державної та комунальної власності строк емфітевзису, як і оренди, не може перевищувати 50 років, а у випадку укладення договору емфітевзису щодо земель, котрі перебувають у приватній власності, максимальний строк договору не обмежений. На практиці трапляються випадки, коли договір емфітевзису укладають на строк 100, 500 і більше років.

На відміну від оренди, розмір плати за користування земельною ділянкою за договором емфітевзису, порядок та строки її виплати вирішуються виключно сторонами у договорі (табл. 1).

Це дає їм змогу узгодити як нижчий, так і вищий розмір плати, або більш зручні умови її виплати порівняно з передбаченими законодавством для договорів оренди землі. Це забезпечує більшу економічну привабливість використання емфітевзису для орендаря, що сприяє інтенсивному процесу укладення договорів емфітевзису із 2013 року, коли запровадження Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень уможливило державну реєстрацію відповідних прав.

Важливою особливістю емфітевзису визначено те, що право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може відчужуватися й передаватися в порядку спадкування. Проте використання його як забезпечення за фінансовими зобов'язаннями ускладнюється високими нормативами обов'язкового резервування, установлені Національним банком України при кредитуванні під такі типи застави. Як і раніше, дискусійний характер мають підходи до експертної грошової оцінки вартості права емфітевзису. Крім того, якщо землекористувач має намір продати своє право користування земельною ділянкою, власник останньої володіє переважним перед іншими особами правом на її придбання за ціною, яку оголошено для продажу. Обмеженою є ліквідність прав емфітевзису щодо земельних ділянок державної або комунальної власності, оскільки воно не може бути відчужене землекористувачем іншим особам, внесене до статутного фонду, передане в заставу.

**Порівняльний аналіз умов користування земельними ділянками  
на правових титулах оренди та емфітевзису\***

Умова користування ділянкою	Право оренди	Право емфітевзису	Переваги (+) та недоліки (-)	
			Оренда	Емфітевзис
Форма надання	Може надаватися будь-якій особі	Установлюється на користь землевласника або землекористувача	+	+
Форма набуття	Згідно із договором	Набувається відповідно до договору, заповіту	+/-	+
Нотаріальне засвідчення	Договір оренди (емфітевзису) може засвідчуватися нотаріально за згодою сторін		+	+
Державна реєстрація	Договір обов'язково підлягає державній реєстрації	Договір не підлягає обов'язковій державній реєстрації	+/-	+
Стан перебування земельної ділянки	Земельна ділянка перебуває у виключному володінні й користуванні орендаря на період дії договору	Земельна ділянка перебуває у виключному користуванні орендаря на період дії договору	+	+
Стан права землевласника на період передачі в користування	На період дії договору оренди (емфітевзису) землевласник позбавляється права користування земельною ділянкою		+	+
Обмеження щодо плати за користування	Плата за користування земельною ділянкою встановлюється на законодавчому рівні в обсязі не менше ніж 3 % від грошової оцінки такої ділянки	Користування земельною ділянкою може здійснюватися як на платній, так і безоплатній основі	-	+
Термін дії користування	Термін користування земельними ділянками всіх форм власності обов'язково встановлюється договором оренди, але не може перевищувати 50 років	Користування земельними ділянками приватної власності згідно з договором емфітевзису може встановлюватися як на визначений, так і невизначений термін; для земельних ділянок державної чи комунальної власності – до 50 років	-	+
Можливість повторної передачі в користування	Може передаватися у суборенду, відчужуватися за рішенням суду (у тому числі примусово для суспільних потреб)	Може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування	+/-	+
Стан права при поверненні землевласнику	Право користування для землекористувача не зберігається, що супроводжується розірванням договору		+	+
<b>Результат</b>			<b>6,5</b>	<b>10</b>

Примітка: \* розроблено автором

Обґрунтовано, що окремим правовим титулом землекористування залишається право постійного користування земельними ділянками. В радянський період право безстрокового землекористування було переважаючою формою щодо державних земель, проте в сучасних умовах набувати таке право може обмежений перелік землекористувачів, перш за все

державні та комунальні підприємства, установи та організації. Не розроблено однозначну процедуру припинення, переходу, переоформлення права постійного користування землею у випадках реорганізації суб'єктів такого права, зокрема фермерів (як фізичних осіб) та фермерських господарств (як юридичних осіб).

Однією із найбільш поширених моделей надання права землекористування в аграрній сфері визначено спільну діяльність. У сучасних умовах використання інституту спільної діяльності, у тому числі в сільському господарстві, часто базується на договорі, за яким внеском одного учасника у спільну діяльність стає право користування належною йому земельною ділянкою, а внеском іншого – матеріально-технічні, трудові та фінансові ресурси для організації сільськогосподарського виробництва. Такий договір обумовлює зникнення класичної конструкції «кредитор – боржник» у взаємовідносинах між сторонами, а кожен партнер у рамках спільної діяльності має рівнозначний перелік прав та обов'язків, адже одночасно відіграє роль як кредитора, так і боржника. При цьому власник (користувач) земельної ділянки не втрачає прав володіння і користування нею, проте фактично її використання може здійснюватися іншим учасником спільної діяльності.

Констатовано, що завдяки специфіці спільної діяльності як форми партнерства її вважають найбільш гнучкою та пристосованою до сучасних потреб економіки моделі взаємодії широкого кола учасників в аграрній сфері. Не утворюючи юридичної особи, сторони договору про спільну діяльність мають змогу об'єднати власні зусилля та майно, у тому числі земельні ділянки, для досягнення єдиної мети. Така договірна конструкція дає можливість уникнути низки легалізаційних процедур, зокрема реєстрації прав користування земельними ділянками, спрямовуючи інтереси публічного та приватного секторів в єдине русло.

Обґрунтовано, що стримуючим фактором розвитку відносин, пов'язаних зі спільною діяльністю, стало прийняття Кабінетом Міністрів України 2012 року Порядку укладення державними підприємствами, установами, організаціями, а також господарськими товариствами, у статутному капіталі яких частка держави перевищує 50 відсотків, договорів про спільну діяльність, договорів комісії, доручення та управління майном, що передбачає укладення договорів такого типу виключно за згодою Кабінету Міністрів України. Якщо раніше спільна діяльність масово використовувалось, наприклад, державними підприємствами, що мали у постійному користуванні земельні ділянки сільськогосподарського призначення, то наразі укладення відповідних договорів практично призупинено.

Доведено залежність ринкової вартості права оренди земельної ділянки від обтяжень такого права, правомочностей орендаря, терміну дії права, прав інших осіб на земельну ділянку, цільового призначення і дозволеного використання земельної ділянки, очікуваної величини, тривалості та ймовірності отримання доходу від права оренди за певний період часу при найбільш ефективному використанні орендарем земельної ділянки (принцип очікування).

При цьому розрахункова величина вартості права оренди земельної ділянки може виражатися негативною величиною (наприклад, у разі якщо розмір орендної плати, установлений договором оренди земельної ділянки, перевищує її ринковий рівень). У таких випадках, як правило, неможливе відчуження об'єкта оцінки на відкритому ринку в умовах конкуренції, коли сторони угоди діють обдуманно, володіючи всією необхідною інформацією, а на укладені угоди не позначаються будь-які надзвичайні обставини.

Вартість права оренди земельної ділянки або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію рекомендовано визначати як поточну вартість майбутнього додаткового доходу для її орендаря чи користувача.

Для землевласника оцінка ринкової вартості об'єкта нерухомості в рамках традиційного витратного підходу визначається як сума вартості заміщення (з урахуванням підприємницького прибутку) та ринкової вартості земельної ділянки, яка до нього відноситься.

Якщо земельна ділянка належить власнику нерухомості на праві власності або довгострокової оренди, то ця ділянка та право оренди можуть продаватися на відкритому ринку, а найбільш імовірною ціною продажу є ринкова вартість об'єкта оцінки.

Оцінка прав орендодавця (власника) земельної ділянки розраховується як сума чистого операційного доходу від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або користування нею на умовах емфітевзису чи суперфіцію, та поточною вартістю реверсії.

Запропоновано новий методичний підхід до оцінки прав землевласника та землекористувача, сутність якого полягає у використанні порівняльного підходу та методів порівняння продажів, виділення і розподілу, у тому числі в частині визначення ліквідаційної вартості права користування.

Економічну ефективність використання земель у сільському господарстві рекомендовано оцінювати за комплексом натуральних і вартісних показників, а саме: урожайність сільськогосподарських культур, ц/га; вартість валової продукції, валового та чистого доходу, прибутку у розрахунку на 1 га, грн; окупність затрат на земельні ресурси, грн на 100 грн матеріальних витрат; рентабельність виробництва продукції, %. Як додаткові показники слід застосовувати такі, як питома вага сільськогосподарських угідь у загальній земельній площі, %; питома вага ріллі у структурі сільськогосподарських угідь, %; питома вага посіву сільськогосподарських культур у площі ріллі, %. Для порівняльної оцінки ефективності використання земельних ресурсів та їх потенціалу, необхідно зіставляти фактичні значення показників з нормативними або середніми розрахунковими по регіону.

У третьому розділі **«Оптимізація землекористування сільськогосподарських підприємств регіону (на прикладі Київської області)»** досліджено сучасний стан та динаміку орендного землекористування галузевих підприємств Київщини, площа якої сягає 2812,1 тис. га.

Розкрито особливості узгодження економічних інтересів між землевласниками та сільськогосподарськими підприємствами. Запропоновано

організаційно-економічне вдосконалення землекористування сільськогосподарських підприємств шляхом індексації орендної плати з урахуванням результатів господарювання, стимулювання довгострокової оренди і трансформації права оренди в емфітевзис.

На сільськогосподарські угіддя в регіоні припадає 1793,4 тис. га, або 64 % від його загальної площі (рис. 3).

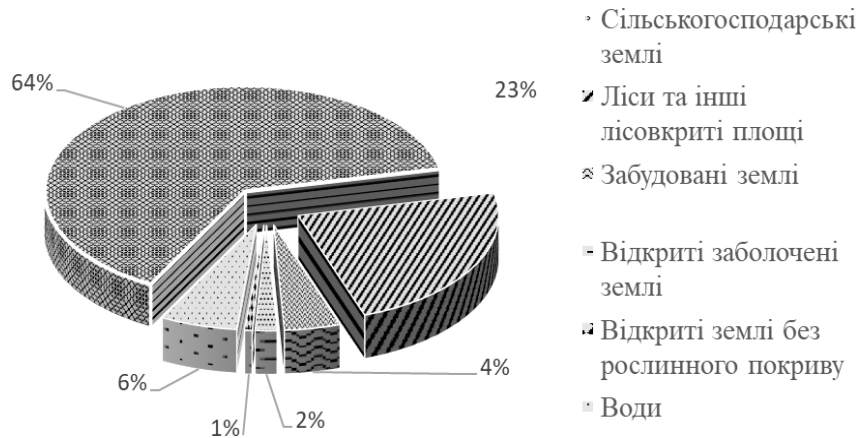


Рис. 3. Структура земельного фонду Київської області, рік, тис. га/% (сформовано автором за даними Держгеокадастру)

Розорюється 1355,5 тис. га земель, які становлять 48,2 % загальної площі області та 81 % сільськогосподарських угідь (рис. 4).

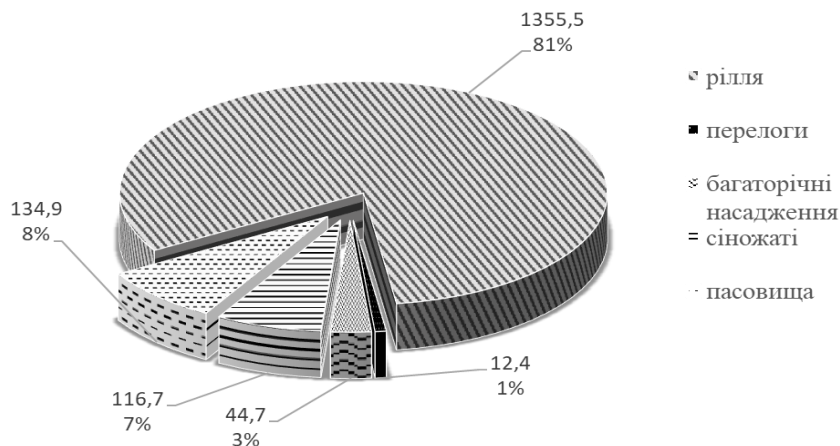


Рис. 4. Структура земель сільськогосподарського призначення Київської області, тис. га/% (сформовано автором за даними Держгеокадастру)

На розпайованих землях здійснюють сільськогосподарську виробничу діяльність 1840 агроформувань, у тому числі 455 господарських товариств, 35 виробничих кооперативів, 154 приватні підприємства, 1094 фермерських господарств, 22 державних підприємства, а 80 інших агроформувань, у структурі посівних площ яких переважають зернові експортні культури (рис. 5). Середній розмір орендної плати в регіоні за рік становив близько 3 % від річної нормативної грошової оцінки 1 га земель.



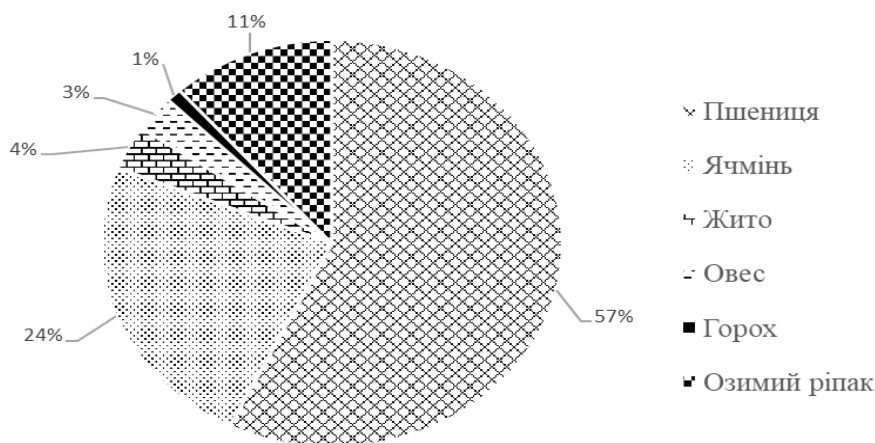


Рис. 5. Структура посівних площ сільськогосподарських підприємств Київської області, 2016 р., % (сформовано автором за даними Держстату)

Виявлено досить неоднорідну структуру орендного землекористування в Київській області. Зокрема, незважаючи на середній розмір землекористування сільськогосподарського підприємства на рівні 927,9 га, найвищу концентрацію земель зафіксовано в Бориспільському та Васильківському районах (табл. 2).

Таблиця 2

**Структура орендного землекористування сільськогосподарських підприємств у розрізі районів Київської області, 2016 р.\***

Назва району	Площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка фактично використовується, га		Кількість землекористувачів, од.	Середній розмір землекористування, га
	загальна	у тому числі рілля		
Баришівський	27610,6	25029,9	51	541,4
Білоцерківський	67846,6	62826,0	57	1190,3
Богуславський	27947,0	27947,0	39	716,6
Бориспільський	44023,6	44023,6	16	2751,5
Броварський	25369,7	21931,5	31	818,4
Васильківський	40407,9	40407,9	16	2525,5
Вишгородський	4194,7	–	6	699,1
Володарський	37142,1	37142,1	35	1061,2
Згурівський	63441,6	59755,9	70	906,3
Іванківський	11853,3	10956,0	19	623,9
Кагарлицький	48872,6	45411,9	54	905,0
Киево-Святошинський	–	–	–	–
Макарівський	18983,7	18481,9	27	703,1
Миронівський	44083,2	42091,1	63	699,7
Обухівський	20900,0	20312,4	23	908,7
Переяслав-Хмельницький	15337,5	15337,5	22	697,2
Поліський	2969,1	2969,1	11	269,9
Рокитнянський	27770,0	26433,5	34	816,8
Сквирський	55038,0	55038,0	68	809,4
Ставищенський	35414,1	–	37	957,1
Таращанський	6072,2	6072,2	10	607,2
Тетіївський	42377,7	40196,2	39	1086,6
Фастівський	158,3	146,5	1	158,3
Яготинський	43855,2	37525,5	38	1154,1
Київська область	711668,5	640035,6	767	927,9

Примітка: \*розроблено автором на основі даних Держгеокадастру

Досліджено, що райони центральної частини Київської області, в яких середні площі землекористування підприємств є найвищими, відзначаються низьким рівнем виплат орендної плати згідно з укладеними договорами (рис. 6). Таким чином, більша кількість землекористувачів та, відповідно, нижчий рівень концентрації земель обумовлюють посилення конкурентної боротьби сільськогосподарських підприємств за доступ до земельних ресурсів і, як наслідок, підвищення загального рівня виплат орендної плати.

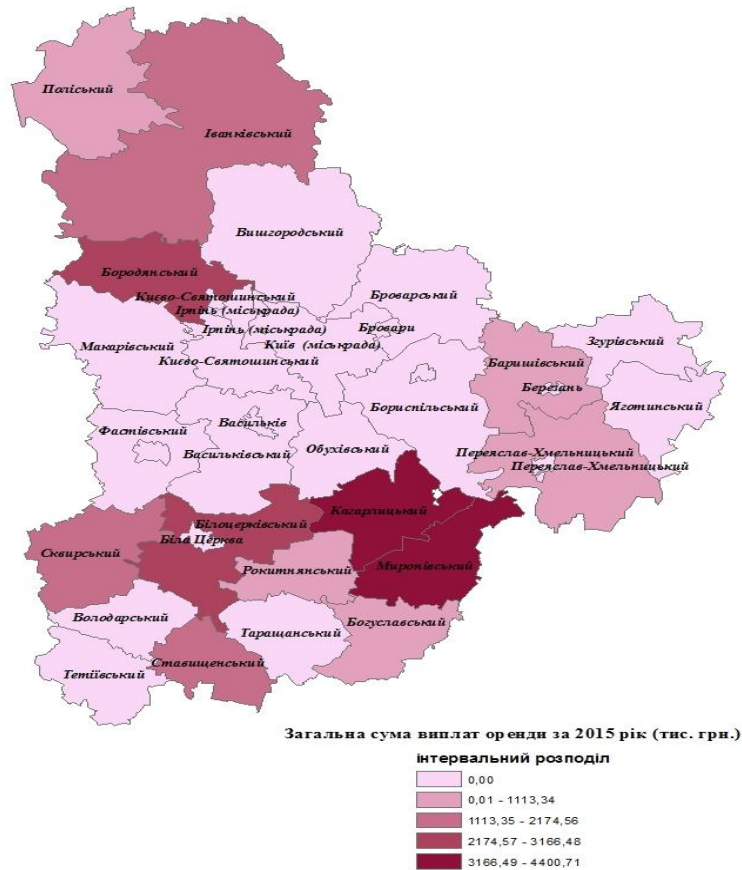


Рис. 6. Диференціація районів Київської області за обсягом валових виплат орендної плати згідно з укладеними договорами, 2016 р., тис. грн

Установлено, що економічний механізм орендного землекористування включає систему взаємопов'язаних та субординованих елементів. Основною складовою цієї системи є договірні відносини між землевласником і землекористувачем (сільськогосподарським підприємством), у рамках яких відбувається привласнення земельної ренти, сформованої землею як фактором. Суб'єктами розподілу та привласнення є землевласник (орендодавець) та сільськогосподарське підприємство (орендар), економічними формами перерозподілу земельної ренти – відповідно орендна плата, дохід від оренди та земельний податок. При цьому, якщо орендна плата є проявом такої атрибутивної якості ринкової економіки, як платність ресурсів, то дохід від оренди – свободи підприємницької діяльності. Одночасно оренда, будучи гнучким засобом перерозподілу земельних ресурсів на користь більш ефективних господарств, а також формування господарств оптимальних

розмірів, реалізує також такі якості ринкової економіки, як конкуренція і вільне ціноутворення.

Теоретично обґрунтовано, що поточний розвиток орендних відносин щодо використання сільськогосподарських земель пов'язаний, насамперед, з універсальним характером останніх, що дає змогу частково подолати невідповідність виробничих відносин рівню розвитку продуктивних сил. Отже, розвиток оренди є засобом формування господарської мотивації праці в рамках різних форм власності й господарювання, що, у свою чергу, потребує узагальнення досвіду і визначення економічної ефективності орендного землекористування.

Відповідно до типового договору оренди земель визначено, що нарахування розміру орендної плати за земельну ділянку здійснюється на підставі її цільового призначення, категорії та функціонального використання з урахуванням законодавчо встановлених коефіцієнтів індексації.

Наголошено на недосконалості сучасних підходів до щорічної індексації орендної плати, коли коефіцієнт індексації фактично прирівнюється до індексу споживчих цін за попередній рік, адже цей показник не можна вважати об'єктивним мірилом ефективності сільськогосподарського землекористування. Зважаючи на це, запропоновано підхід, згідно з яким коефіцієнт індексації безпосередньо залежить від розміру ренти, отримуваної землекористувачем (сільськогосподарським підприємством). Уточнено, що впродовж останніх 10 років в Україні сформувалася експортно орієнтована модель сільськогосподарського виробництва, за якої доходи агробізнесу значною мірою обумовлюються цінами на продовольство на глобальних аграрних ринках, тоді як орендна плата номінується в національній валюті. Таким чином, девальвація гривні, наприклад, призводить до пропорційного зростання доходів від реалізації валютної виручки, а величина орендної плати, що номінується в гривнях, може залишатися без змін. Для вирішення цієї проблеми запропоновано здійснювати індексацію орендної плати не за індексом споживчих цін, а показниками, які визначають величину реальної земельної ренти, котру може отримувати агробізнес.

Акцентовано увагу на тому, що новий механізм індексації має забезпечувати паритетність інтересів орендодавця та орендаря, тому за умов зміни економічних умов господарювання (оподаткування, ціни на продовольство, торговельні обмеження тощо) і зменшення рентабельності розмір орендної плати також повинен відповідно змінюватися. Фактично справедлива система індексації орендної плати повинна бути основою для партнерських відносин орендодавця та орендаря: із збільшенням рентабельності агробізнесу мають зростати орендні платежі і навпаки. За такого підходу можливо збалансувати інтереси орендарів і орендодавців, особливо в умовах довгострокової оренди, коли в момент укладення договору сторони, зазвичай, неспроможні достовірно спрогнозувати економічні результати землекористування на період понад 5 років.

З метою удосконалення орендної моделі землекористування запропоновано щорічно індексувати орендну плату на індекс валової продукції

сільського господарства в регіоні (визначається за методикою, затвердженою наказом Держкомстату № 53 від 16.02.2009 р.) за алгоритмом:

$$\text{орендна плата за поточний рік} = \text{орендна плата за попередній рік} \times \\ \times \text{індекс валової продукції сільського господарства за попередній рік}$$

Обґрунтовано, що при застосуванні нового підходу до індексації орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення в умовах Київської області загальна сума річних орендних платежів 2017 року повинна зрости до 574,54 млн грн, а додатковий дохід ( $ДД_{зв}$ ) орендодавців – на 22,4 млн грн згідно з формулою

$$ДД_{зв} = ОП_c - ОП_m, 552,07 \text{ млн грн} \quad (1)$$

де  $ДД_{зв}$  – додатковий дохід землевласників (орендодавців), грн;

$ОП_c$  – поточна середня орендна плата, грн (у нашому випадку 552,07 млн грн);

$ОП_m$  – орендна плата із урахуванням індексації, грн.

При цьому в окремих районах Київської області (Броварському, Володарському, Києво-Святошинському, Кагарлицькому, Макарівському, Обухівському, Рокитнянському та Ставищенському) показник  $ДД_{зв}$  набуватиме від'ємних значень, тобто погіршення вартісних показників виробництва продукції сільського господарства призведе до скорочення орендних виплат (рис. 7).

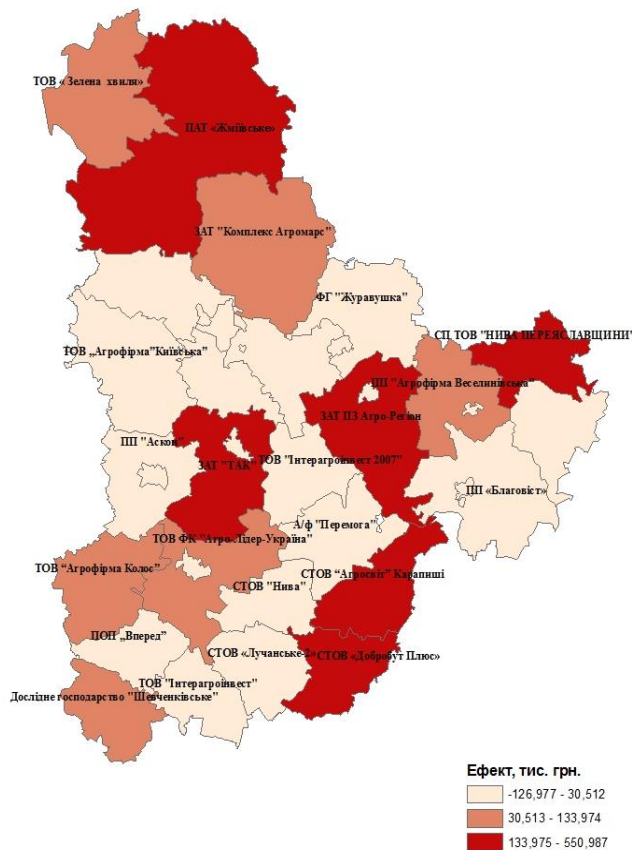


Рис. 7. Ефективність запровадження нового підходу до індексації орендної плати за землі сільськогосподарського призначення в розрізі районів Київській області (розраховано автором)

Доведено, що одним із пріоритетних напрямів удосконалення орендних відносин є стимулювання довгострокової оренди земель сільськогосподарського призначення, у тому числі за рахунок установлення мінімальних строків оренди таких земель та мінімізації ризиків його дострокового розірвання, запровадження багатосторонніх договорів оренди із наданням масивів земельних ділянок, які належать багатьом власникам.

Перевагою довгострокової оренди визначено мінімізацію транзакційних витрат, пов'язаних із поновленням або укладенням нових договорів оренди земельних ділянок, а також ризику можливої втрати права користування земельною ділянкою орендарем. Тому аргументовано, що навіть попри вищий рівень орендної плати, довгострокова оренда може бути не лише вигідною агробізнесу, але й сприятиме формуванню основи сталого землекористування та мотивуванню землекористувача щодо більш відповідального ставлення до збереження родючості ґрунтів, від якої безпосередньо залежатимуть його доходи в середньо- та довгостроковій перспективі.

Виявлено проблему існування неформальної суборенди, коли кілька підприємств, які укладають договори оренди земельних ділянок на території певної громади без урахування їх взаємного розміщення, у подальшому на основі неофіційних домовленостей перерозподіляють земельний фонд пропорційно до кількості укладених договорів оренди. Поширеність такого способу подолання фрагментації орендного землекористування свідчить про недосконалість правового регулювання орендних відносин, за якого процедура укладення договорів суборенди надмірно ускладнена, незважаючи на те, що вона практично не впливає на взаємовідносини основного орендаря і власника земельної ділянки.

Запропоновано вдосконалити механізм продажу на торгах права користування для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) земельними ділянками державної та комунальної власності, адже згідно з чинним законодавством це право може продаватися на торгах, проте умови справляння плати за таке користування (одноразова сума чи виплата періодичних щорічних платежів) не конкретизуються. Одночасно з'ясовано, що виходячи із традиційного розуміння умов емфітевтного землекористування, продаж такого права доцільно здійснювати за одноразовий платіж, причому стартова ціна вартості права має визначатися за експертною грошовою оцінкою. Також рекомендовано внести зміни до Податкового кодексу України, якими особи, що користуються земельними ділянками державної та комунальної власності на праві емфітевзису (та суперфіцію), повинні входити до переліку платників земельного податку, а плата за користування правом емфітевзису – до місцевих податків (на майно) за аналогією до орендної плати за такі землі, оскільки наразі Бюджетний кодекс України не конкретизує порядок зарахування такої плати до місцевого або державного бюджетів.

## ВИСНОВКИ

У дисертації наведено теоретичне узагальнення і вирішення важливого науково-прикладного завдання – трансформації та оптимізації орендного сільськогосподарського землекористування на основі нових форм та правових титулів користування землею.

1. Досліджено, що земельна реформа, яка триває в Україні з 1991 року, кардинально змінила характер земельних відносин, забезпечивши демонополізацію державної форми власності на землю. Проте в умовах законодавчих обмежень прав власників земельних ділянок на розпорядження ними найбільшого поширення набула орендна модель сільськогосподарського землекористування, у рамках якої укладено близько 4,7 млн договорів оренди середньою тривалістю 7,6 року. При цьому зазначено, що кінцевої мети земельної реформи – економічно ефективного та екологічно безпечного використання земель – не досягнуто, а трансформаційні зміни не обумовили масове формування ефективного селянина-землевласника, який би самостійно використовував належну йому земельну ділянку та привласнював більшу частину земельної ренти.

2. З'ясовано, що орендна модель землекористування стала одним із головних стимулів утворення та швидкого розширення земельних банків великих сільськогосподарських компаній (агрохолдингів) та індустріалізації сільськогосподарського виробництва, що супроводжується стрімким скороченням кількості робочих місць на селі. При цьому сформовані на умовах оренди земельні банки таких компаній, як UkrLandFarming та Kernel, уже перевищили 600 тис. га.

3. Визначено, що головною проблемою орендної моделі сільськогосподарського землекористування є фактичне усунення селян – власників ділянок від підприємницької діяльності та перетворення їх на рантьє, що переважно зацікавлені у здаванні в найм власного майна. У свою чергу, сільськогосподарські підприємства, які мають лише тимчасовий доступ до земельних ресурсів, позбавлені економічних стимулів щодо їх раціонального та ощадливого використання.

4. Обґрунтовано, що в умовах законодавчих обмежень права власності на земельні ділянки передача їх в оренду стала однією із небагатьох доступних землевласникам економічних свобод. При цьому наголошено на позитивних аспектах орендної моделі землекористування: забезпечення використання земель за призначенням, попри низьку економічну активність їх власників; надання конкурентного доступу до земельних ресурсів для підприємців; тривале підтримання високої рентабельності агробізнесу, що уможливило технічне переоснащення та модернізацію сільськогосподарського виробництва; наповнення місцевих бюджетів коштами від орендної плати за землі державної та комунальної власності.

5. Констатовано, що короткострокове користування землею (до 5 років) не стимулює інвестування орендарями землеохоронних заходів, вигоди від яких землекористувач не зможе одержати протягом строку оренди, а їх ефективність

проявиться лише в середньо- і довгостроковій перспективі. Оптимізація орендного землекористування має базуватися, перш за все, на досягненні оптимальних строків оренди та забезпеченні належної гнучкості визначення розмірів орендної плати.

6. Доведено, що внаслідок трансформаційних процесів економіки України альтернативними моделями формування сільськогосподарського землекористування в аграрній сфері є оренда, емфітевзис, постійне користування та спільна діяльність. Зазначено, що оренда земель має традиційний характер і найбільше поширення. Право емфітевзису як речове право, котре включає правомочності щодо володіння та користування чужою сільськогосподарською землею для сільськогосподарських потреб та надає власнику земельної ділянки і землекористувачу більшу порівняно з орендою самостійність у визначенні умов користування земельною ділянкою, набуло активного застосування після 2013 року. Землекористування на праві постійного користування поступово скорочується, зважаючи на значне законодавче обмеження кола суб'єктів, які можуть набувати це право. Спільну діяльність, внеском до якої може бути право користування земельною ділянкою, охарактеризовано як найбільш гнучку форму організації сільськогосподарського землекористування, проте рішеннями уряду практично виключена для використання державними підприємствами, установами та організаціями.

7. Обґрунтовано залежність ринкової вартості права оренди земельної ділянки від очікуваної величини, тривалості та ймовірності отримання доходу від права оренди за певний період часу за умови найефективнішого використання орендарем земельної ділянки (принцип очікування), тобто найбільш імовірного, що є практично економічно виправданим, відповідаючим вимогам законодавства. У результаті розрахункова величина вартості права оренди земельної ділянки буде максимальною (принцип найбільш ефективного використання).

8. З'ясовано, що розрахункова величина вартості права оренди земельної ділянки може виражатися від'ємною величиною (наприклад, якщо розмір орендної плати, установлений договором оренди земельної ділянки, перевищує ринковий розмір орендної плати за неї). У таких випадках, як правило, неможливе відчуження об'єкта оцінки на відкритому ринку в умовах конкуренції, коли сторони угоди діють розумно, розпоряджаючись усією необхідною інформацією, а на діючі угоди не впливають будь-які надзвичайні обставини.

9. Проаналізовано сучасні підходи до щорічної індексації орендної плати, за якими коефіцієнт індексації фактично прирівнюється до індексу споживчих цін за попередній рік, та охарактеризовано їх як недосконалі, адже цей показник не може вважатися об'єктивним мірилом ефективності сільськогосподарського землекористування. Натомість, рекомендовано підхід, що передбачає залежність коефіцієнта індексації від розміру ренти, отримуваної землекористувачем, через індекс валової продукції сільського господарства у регіоні. Розраховано, що при застосуванні нового підходу до індексації орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення в

умовах Київської області, загальна сума річних орендних платежів 2017 року повинна зрости до 574,54 млн грн, а додатковий дохід орендодавців – на 22,4 млн грн.

## **СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ**

### **Статті в наукових фахових виданнях України:**

1. Кольоса Л. Л. Формування земельної ренти та особливості її перерозподілу у аграрній сфері. Формування ринкових відносин в Україні. 2016. № 7–8 (182–183). С. 57–60.

2. Кольоса Л. Л. Еколого-економічна ефективність використання земель сільськогосподарськими підприємствами. Формування ринкових відносин в Україні. 2016. № 9 (184). С. 66–69.

3. Кольоса Л. Л. Наукові аспекти узгодження економічних інтересів землевласників та сільськогосподарських підприємств. Формування ринкових відносин в Україні. 2016. № 10 (185). С. 35–39.

### **Стаття в науковому фаховому виданні України, включеному до міжнародних наукометричних баз даних**

4. Кольоса Л. Л. Економічні наслідки земельної реформи в Україні для сільськогосподарського землекористування. Збалансоване природо-користування. 2015. № 3. С. 77–80.

5. Кольоса Л. Л. Приватизація земель та проблеми забезпечення сільськогосподарських підприємств земельними ресурсами. Глобальні та національні проблеми економіки. 2016. № 12. С. 398–402.

### **Тези наукових доповідей:**

6. Кольоса Л. Л. Перспективи аналізу стану та динаміки орендного сільськогосподарського землекористування. Інтеграція геопросторових даних у дослідженнях природних ресурсів: Міжнародна науково-практична конференція, м. Київ, 27–28 листопада 2014 року: тези доповіді. К., 2014. С. 87–89.

7. Кольоса Л. Л. Сучасний розвиток орендного землекористування в Україні. Управління земельними ресурсами України в умовах децентралізації влади: стан, проблеми і перспективи їх вирішення: Всеукраїнська науково-практична конференція, м. Київ, 27–28 листопада 2015 року: тези доповіді. К., 2015. С. 27–30.

## **АНОТАЦІЯ**

**Кольоса Л. Л. Трансформація та оптимізація орендного сільськогосподарського землекористування.** – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук зі спеціальності 08.00.06 «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища». Національний університет біоресурсів і природокористування України. Київ, 2018.



У дисертаційному дослідженні виконано комплексний теоретичний аналіз сучасного стану використання земель сільськогосподарського призначення в умовах орендних відносин. Розроблено методичні підходи до трансформації та оптимізації орендного сільськогосподарського землекористування.

Розглянуто цілі та економіко-правові наслідки земельної реформи в Україні. Проаналізовано процес розвитку орендного землекористування сільськогосподарських підприємств у сучасних умовах. Розкрито особливості утворення та перерозподілу земельної ренти в аграрній сфері. Сформовано методичні та методологічні основи дослідження.

Здійснено оцінку сучасного стану приватизації земель та проблем забезпечення сільськогосподарських підприємств земельними ресурсами. Досліджено моделі землекористування (оренда/суборенда земель, емфітевзис, постійне користування, спільна діяльність) в аграрній сфері та їх економіко-правові відмінності. Визначено методичні засади грошової оцінки права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення для землекористувача та землевласника. Значну увагу приділено питанню економічної ефективності використання цих земель підприємствами.

Виконано ґрунтовний аналіз сучасного стану та динаміки орендного землекористування сільськогосподарських підприємств Київської області. Розкрито особливості узгодження економічних інтересів між землевласниками та сільськогосподарськими підприємствами. Запропоновано здійснити організаційно-економічне вдосконалення землекористування цих підприємств через індексацію орендної плати з урахуванням результатів господарювання, стимулювання довгострокової оренди і трансформацію права оренди в емфітевзис.

**Ключові слова:** трансформація, оптимізація, земельна рента, землі сільськогосподарського призначення, оренда земель, емфітевзис.

## АННОТАЦИЯ

**Кольоса Л. Л. Трансформация и оптимизация арендного сельскохозяйственного землепользования.** – На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.06 «Экономика природопользования и охраны окружающей среды». Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины. Киев, 2018.

В диссертационном исследовании выполнен комплексный теоретический анализ современного состояния использования земель сельскохозяйственного назначения в условиях арендных отношений. Разработаны методические подходы к трансформации и оптимизации арендного сельскохозяйственного землепользования.

Исследованы цели и экономико-правовые последствия земельной реформы в Украине, а также процесс развития арендного землепользования сельскохозяйственных предприятий в современных условиях. Раскрыты

особенности образования и перераспределения земельной ренты в аграрной сфере. Сформированы основные методические и методологические основы исследования.

Изучен процесс приватизации земель и обеспечения сельскохозяйственных предприятий земельными ресурсами. Осуществлена оценка существующих моделей землепользования (аренда/субаренда земель, эмпфитевзис, постоянное пользование, совместная деятельность) в аграрной сфере и определены их экономико-правовые различия. Обоснован методический базис денежной оценки права пользования земельными участками сельскохозяйственного назначения для землепользователей и землевладельцев. Рассмотрен вопрос экономической эффективности использования земель сельскохозяйственными предприятиями.

Исследовано современное состояние и динамика арендного землепользования сельскохозяйственных предприятий Киевской области. Раскрыты особенности согласования экономических интересов между землевладельцами и сельскохозяйственными предприятиями. Предложено осуществить организационно-экономическое совершенствование землепользования сельскохозяйственных предприятий через индексацию арендной платы с учетом результатов хозяйствования, стимулирование долгосрочной аренды и трансформацию права аренды в эмпфитевзис.

**Ключевые слова:** трансформация, оптимизация, земельная рента, земли сельскохозяйственного назначения, аренда земель, эмпфитевзис.

## ANNOTATION

**Koliosa L. L. Transformation and Optimization of Leased Agricultural Land Use.** – The Manuscript.

Dissertation for a scientific degree of candidate of economic sciences in specialty 08.00.06 «Economics of Nature Use and Environmental Protection». National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine. Kyiv, 2018.

In the dissertation research, a comprehensive theoretical analysis of the current state of agricultural land use in terms of lease relations and the development of methodological approaches to the transformation and optimization of leased agricultural land use are carried out.

The conducted research of goals and economic and legal consequences of land reform in Ukraine. The process of developing leased land use of agricultural enterprises in modern conditions is analyzed. The features of the formation and redistribution of land rent in the agrarian sphere are revealed. The main methodological and methodological bases of the research are formed.

The process of land privatization and the problems of providing agricultural enterprises with land resources are analyzed. Existing models of land use (land leasing (sublease), emphyteusis, permanent use, joint activities) in the agrarian sphere and their economic and legal differences have been studied. Methodical bases of monetary estimation of the right to use land plots of agricultural purpose in the context of assessment for the land user and assessment for the landowner are

determined. The issue of economic efficiency of land use by agricultural enterprises is investigated.

The current state and dynamics of leased land use of agricultural enterprises in the Kyiv region are studied. The features of the coordination of economic interests between landowners and agricultural enterprises are disclosed. Proposed organizational and economic improvement of land use of agricultural enterprises through indexation of rent taking into account the results of management, stimulation of long-term lease and transformation of lease rights into the emphyteusis.

**Key words:** transformation, optimization, land rent, agricultural land, land lease, emphyteusis.