

Андрій ДАНКЕВИЧ,
доктор економічних наук,
професор кафедри
економіки підприємства,
Житомирський державний
технологічний університет

УДК 332.6;338.24

Досліджено стан розвитку орендних земельних відносин у сільськогосподарських підприємствах України. Розкрито сутність процесів концентрації орендних земель в агрохолдингах. Науково обґрунтовано пропозиції щодо напрямів їх подальшого удосконалення.

Ключові слова: орендні земельні відносини, земельна ділянка, орендна плата, грошова оцінка земель, інтеграція, інтеграційні процеси, агрохолдинги.

Постановка проблеми

В результаті проведення земельної реформи в сільському господарстві створені нові господарства ринкового типу, виробництво в яких ведеться на основі оренди земель. Оренда дозволяє оптимізувати розміри землекористувань новостворених аграрних формувань, за рахунок орендної плати підвищити доходи сільського населення, збільшити надходження до місцевих бюджетів шляхом передачі в оренду земель державної і комунальної власності. Однак затяжний характер перехідного періоду ускладнює її розвиток і породжує низку проблем, що носять соціальний, економічний і політичний характер. Особливої актуальності це питання набуває в контексті формування агрохолдингів.

РОЗВИТОК ОРЕНДНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

*в умовах
корпоративізації*

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Теоретичні аспекти розвитку орендних земельних відносин досліджувалися вітчизняними та зарубіжними вченими. Значну увагу цій тематиці приділили відомі вчені економісти-аграрники: Д.С. Добряк, Ш. І. Ібатуллін І.І. [6], П.Т. Саблук [2], А.Г. Мартин [5], В.Я. Месель-Веселяк, В.М. Трегобчук, М.М. Федоров [14], С.М. Плетенецька, В.Д. Яровий та ін. Заслужують на особливу увагу фундаментальні дослідження В.Г. Андрійчука [1], С.М. Дем'яненка, Ю. О. Нестерчук [7], П.А. Стецюка [10], які присвячені питанням розвитку інтеграційних процесів в цілому та формуванню агрохолдингів зокрема. В дослідженнях М.Ф. Кропивка, Ю.О. Лупенка та М.Й. Маліка [5] акцентується увага на посиленні заходів із соціальної спрямованості інтегрованих структур. Проте формування ринкової економіки вимагає подальшого, поглибленого вивчення проблеми.

Мета статті — проведення аналізу стану розвитку орендних земельних відносин у новостворених підприємствах ринкового типу в цілому та агрохолдингах зокрема, розробка науково-обґрунтованих пропозицій щодо напрямів їх подальшого удосконалення.

Виклад основного матеріалу

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

Оренда є гнучким інструментом у становленні нової структури агровиробництва та реалізації соціально-економічних програм. Оренда землі, замість її купівлі, забезпечує орендареві істотну економію стартових коштів, дозволяє швидше пристосуватися до коливань ринкової кон'юнктури та проявити свої кращі підприємницькі риси. Орендний механізм сприяє залученню у господарський обіг ділянок, формальні чи реальні власники яких з тих чи інших причин не можуть або не бажають використовувати сільськогосподарські землі за прямим призначенням.

Характерні ознаки оренди землі: наявність договору між орендодавцем і орендарем; передача орендареві прав володіння й користування земельною ділянкою; платність володіння та користування землею (у формі орендної плати); строковість володіння й користування земельною ділянкою. Відсутність хоча б однієї із зазначених ознак у тих чи інших відносинах землекористування не дає можливості кваліфікувати їх як земельно-орендні відносини та застосувати до

Таблиця 1.

**ДИНАМІКА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ
(станом на 1.04.2001 – 01.01.2014 роки)**

Новостворені агроформування	Кількість підприємств			Площа угідь, тис. га		
	на 01.04. 2001 р.	на 01.01. 2014 р.	«+,-»	на 01.04. 2001 р.	на 01.01. 2014 р.	«+,-»
Господарські товариства	6641	8806	2165	11222	9010	-2212
Приватні (приватно-орендні) підприємства	3277	5690	2413	4208	3198	-1010
Акціонерні товариства	770	677	-93	1650	814	-836
Кооперативи	2845	819	-2026	4999	805	-4193
Фермерські господарства	1767	15499	13732	907	3000	2093
Інші агроформування	905	6472	5567	1003	1667	664
Всього	16205	37963	21758	23987	18493	-5495

Джерело: розраховано автором за даними Держгеокадастру України.

них законодавчі норми про оренду земель.

Розмір, форма й строки плати за оренду встановлюються за згодою сторін і відображаються у договорі. Обчислення розміру орендної плати здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди. Держава законодавчо регламентує нижню її межу, яка на землях приватної власності не повинна бути меншою 3% [13]. Орендна плата може справлятися у грошовій, натуральній та відрітковій (надання послуг орендодавцю) формах.

Переломним етапом у розвитку оренди землі став Указ Президента України від 3 грудня 1999 року «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки». Указом врегульовувалося питання оренди земельних часток (паїв), спрощувався порядок реєстрації договорів оренди, що дало можливість значно прискорити темпи створення нових агроформувань, заснованих на базі приватної власності на землю. Відповідно до його положень, починаючи з 2000 року, сільськогосподарські підприємства відображають площі орендованих земель у обліку, а орендну

плату — в собівартості сільськогосподарської продукції. Земельний кодекс 2001 року закріпив положення цього Указу Президента і сприяв подальшим позитивним зрушенням [12].

Упродовж 13 років розвитку агропромислового комплексу відбулося зменшення площі угідь в обробітку на 5,5 млн га. Кількість господарюючих суб'єктів збільшилася майже на 22 тис. підприємств, основним чином завдяки створенню 14 тис. нових фермерських господарств та 5,5 тис. інших формувань. За площею землекористування продовжують домінувати господарські товариства, питома вага яких становить 49%, та фермерські господарства, які за цей час зуміли розширити свої землеволодіння практично втричі. До значних падінь слід віднести негативну динаміку по кооперативах, які за кількістю зменшилися майже втричі, а за площею у 6 разів (табл. 1).

Починаючи з 2000 року, орендні земельні відносини зайняли домінуючу позицію у сільськогосподарському виробництві, а орендна плата стала додатковим важелем соціальної підтримки на селі. Понад 5,2 млн селян реалізують своє право на землю через орендні відносини.

Орендодавці втратили довіру до підприємств, де отримали земельні частки (паї) і укладають договори оренди з іншими суб'єктами (агрохолдингами) та фермерськими господарствами, питома вага яких у загальній структурі договорів зросла на 41% та 14% відповідно (табл. 2).

У структурі договорів оренди питома вага довгострокової оренди терміном понад 6 років зросла до 61%. Короткострокова оренда терміном до трьох років практично звелася до мінімуму і становить лише 3%. Розмір орендної плати у 2014 році порівняно з 2000 роком збільшився в гривневому еквіваленті майже в 9 разів, у доларовому — втричі і становить в середньому 663 грн, або 42 \$/га. Наявність у потенційних орендодавців підсобних господарств зумовлює домінування натуральної (сільгосппродукцією) орендної плати, питома вага якої становить 56%.

Вивчення експертних оцінок показує, що в Україні функціонує понад 100 великих холдингів, більшість з яких не виділені в окремий бізнес. Становлення агрохолдингів відбувається еволюційно, проте в досить короткі терміни, що призводить до посилення соціальної напруги в сільській місцевості. З різних причин, повністю чи частково, в перший рік не всі агрохолдинги розпочинають виробничу діяльність на орендованих землях. Технічне переоснащення виробництва супроводжується оптимізацією штатної чисельності працюючих. При цьому не завжди достатня увага приділяється соціальному фактору — адаптації працівників, які звільняються, індивідуальному підходу щодо можливого їх працевлаштування на інші посади. Для агрохолдингів пріоритетом є отримання економічного ефекту —

Таблиця 2.

УКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ТА ОРЕНДНА ПЛАТА ЗА ЗЕМЛІ У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ

Показник	Україна		
	2000	2014	«+,-»
<i>Питома вага укладених договорів оренди за суб'єктами, %</i>			
З підприємствами, де отримано земельний пай	85,2	34	-51,2
З фермерськими господарствами	4,3	14,4	10,1
З іншими суб'єктами	10,5	51,7	41,2
<i>Питома вага договорів оренди за строками їх дії, %</i>			
На 1-3 роки	45,7	3,1	-42,6
На 4-5 років	41,2	35,5	-5,7
На 6-10 років	11,3	46,4	35,1
Понад 10 років	1,8	15	13,2
<i>Плата за оренду земельних ділянок і земельних часток (паїв)</i>			
Загальна сума виплат, згідно з укладеними договорами оренди, млн грн	1589,3	11373,4	9784,1
З них за формами орендної плати, %:			
грошова	13,9	41,6	27,7
натуральна (с.-г. продукцією)	77,4	55,7	-21,7
відробіткова	8,7	2,6	-6,1
Плата за 1 га на рік, грн	73,6	663,8	590,2
Фактично виплачено з початку року, %	65,7	81	15,3

Джерело: розраховано автором за даними Держгеокадастру України.

прибутку, для суспільства ж — забезпечення моральних і матеріальних благ місцевої громади. Ефективність конкретно взятого підприємства і суспільне благо завжди знаходяться в протистоянні. За нинішніх умов потреби суспільства на реалізацію соціальних питань значно перевищують надходження від податкових платежів, що сплачують підприємства. Аналіз вказує на незадовільний стан соціального розвитку сільських територій, для якого нині характерна не лише глибока демографічна криза, занепад соціальної інфраструктури та «вимирання» населених пунктів, а й відсутність мотивації до праці і високий рівень безробіття, що супроводжується відтоком трудових ресурсів.

За підрахунками експертів у 2014 році агрохолдинги на умовах оренди використовували 5,6 млн га, або близько 27% у загальному землекористуванні сільгосп підприємств [9]. Серед них слід виділити першу трійку, на яку

припадає 1,5 млн га, в тому числі: «UkrLandFarming» — 653 тис. га землі, «Агропросперіс» — 430 тис. га, «Кернел» — 390 тис. га.

Процес концентрації земель відбувається в декілька етапів:

I — формування агрохолдингів у межах 100 тис. га за рахунок зменшення кількості «самостійних» малих і середніх сільськогосподарських підприємств;

II — гіперагрохолдинги («UkrLandFarming», «Агропросперіс», «Кернел») — перерозподіл земель характеризується переступкою корпоративних прав агрохолдингів та сільськогосподарських підприємств. «UkrLandFarming» поглинув п'ять агрохолдингів: «Райз» — 180 тис. га, «Дакор Агро Холдинг» — 106 тис. га, «Агро-Альфа» — 80 тис. га, «Valinor» — 123 тис. га, «Робуста-Агро-Інвест» — 44 тис.га. Ще близько 120 тис. га він зібрав, купуючи невеликі сільгосп підприємства [4]. «Кернел» поглинув чотири великі агрокомпанії: «Стіомі-Холдинг» — 79,2 тис. га,

«Енселко» — 29,3 тис. га, «Укррос» — 120 тис. га, «Дружба Нова» — 100 тис. га [9].

III — транснаціональні компанії — придбання акцій гіперхолдингів і агрохолдингів (у 2014 році «Cargill» купив 5% акцій «UkrLandFarming») [11].

Дослідники наводять різну вартість переуступки прав оренди. «Якщо у докризовий період для взяття в оренду одного гектара ріллі агрохолдинги витрачали \$450-500, а в окремих випадках і до \$700, то з початком світової фінансової кризи ці витрати знизилися до \$100-150» [10].

Аналіз даних, наведених у таблиці 3, підтверджує тезу, що найбільш ефективними є агрохолдинги із площею до 100 тис. га. В разі збільшення площі «економіка масштабу починає працювати у зворотний бік і ефективність компанії знижується» [9].

Розмір орендної плати визначається, виходячи з нормативної грошової оцінки земель і регламентується Указами Президента України. Грошова оцінка 1 га сільськогосподарської ріллі по Україні становить 25773 грн. Загальна сума виплат за договорами оренди у 2014 році досягла 11,3 млрд грн, а середній розмір орендної плати за рік — 663 грн, або близько 40\$ за 1 гектар. Для порівняння: в США американська компанія «Агропросперіс», що орендує в Україні 430 тис. га земель, заплатила б за оренду близько 195 \$/гектар, у країнах Європейського союзу в середньому 100 \$/гектар, в т.ч. в Німеччині близько 250 \$/га [6]. Крім цього, в Україні орендарі мають можливість уникати сплати орендної плати по невизначених паях, частка яких, за нашими дослідженнями, може досягати 9% у структурі землекористування і з роками має тенденцією до збільшення, зважаючи на відсутність спадкоємців у значної частини орендодавців [8].

Переважає більшість агрохолдингів сплачує орендну плату на законодавчо регламентованому рівні. Водночас є випадки, коли дані платежі проводилися в межах 8% від нормативної грошової оцінки земель. Значною мірою це обумовлено завершенням I-го етапу концентрації земель та посиленням конкуренції на ринку переуступки прав оренди земель між гіперагрохолдингами.

У процесі дослідження виділено фактори, що формують специфіку розвитку орендних земельних відносин. Умовно їх можна поділити на три групи: природні, організаційні та економічні.

Природні — викликані якісними властивостями ґрунтів і специфікою природних умов регіону.

Організаційні — пов'язані із тяжким характером перехідного періоду, за якого «було знехтуване значення землі як ресурсу територіального розвитку продуктивних сил та базисного компоненту довкілля» [5]. Як наслідок, відбулося формування середовища, в якому «селяни опинилися в умовах неспроможності обробити та економічно ефективно використати свою власність» [6], а орендарі отримали можливість максимізувати прибуток через механізми концентрації земель та впровадження інновацій у виробництво. Значною мірою цьому сприяє корупція та відсутність дієвих механізмів державного та громадського моніторингу за формуванням орендних земельних відносин й належного контролю за раціональним використанням земель.

Економічні — недооцінка вартості оренди землі, відсутність економічних важелів підтримки вітчизняного дрібного та

Таблиця 3.
ЕФЕКТИВНІСТЬ ВИКОРИСТАННЯ
ОРЕНДОВАНИХ ЗЕМЕЛЬ
В 20 НАЙУСПІШНІШИХ АГРОХОЛДИНГАХ
УКРАЇНИ за 2014 р.

№	Назва компанії	Площа орендovаних земель, тис. га	EBITDA в рослинництві \$/гектар земель
1	Сварог Вест Груп	80	700
2	GrainAlliance	50	560
3	Агроспецсервіс	41	520
4	Чиста криниця	50	500
5	Індустріальна молочна компанія	137	420
6	Вінницька агропромислова група	43	347
7	TrigonAgri	49	336
8	UkrLandFarming	653	311
9	Агрейн	130	300
10	Росток-Холдинг	60	297
11	AgroGeneration&Harmelia	120	244
12	Укрпромінвест-Агро	122	237
13	Агропросперіс	430	231
14	Миронівський хлібопродукт	380	231
15	Нібулон	82	225
16	KSGAgro	94	200
17	АПК Інвест	41	190
18	Українські аграрні інвестиції	234	179
19	Агро Інвест Україна	30	156
20	Астарта	245	124
Всього по 20 агрохолдингах		3071	297

Джерело: розраховано автором за даними [9].

середнього товаровиробника (цінової, протекціоністської, кредитної, дотаційної політики, інвестицій у інфраструктурні проекти). За таких умов вижити зможуть лише великі компанії. Мотивуючим фактором для агрохолдингів є можливість взяти землю за 40 \$/га та переуступити її на внутрішньому ринку за 100-450 \$/га або продати акції компанії за 1000-1500 \$/га [8-10].

Незважаючи на ефективність агрохолдингів (табл. 3), дослідження показують, що низка ком-

паній, таких як ТОВ «Українські аграрні інвестиції», ПАТ «Агро регіон», з різних причин повністю чи частково у перший рік не розпочали виробничу діяльність на орендованих землях. Значною мірою це зумовлено: виробничими проблемами, зважаючи на переважно рослинницький напрям господарської спеціалізації холдингів; економічними — пов'язаними із розширенням території з метою покращення капіталізації компанії і недопущення конкурентів в умовах заниженої вартості земель та позитивних тенденцій на світових ринках продовольчих товарів; комерційними — закріпленням на ринках оренди земель та очікуваннями, пов'язаними з відміною мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення.

Державна позиція у 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 з якими, у разі не обробітку поля протягом року, закон змушував орендаря сплатити власнику орендної плати на рівні 33-50% від урожаю та провести основний обробіток на цьому полі.

Важливою характеристикою орендних земельних відносин є їх соціально-економічна спрямованість. У результаті демонополізації земель у селян і місцевих бюджетів з'явилося нове джерело доходів у вигляді орендної плати. У структурі доходів домогосподарств орендна плата поки що займає незначну частину — 2%. Дохід від оренди становить до 5% доходів сільських рад. Однією з основних причин недоотри-

мання місцевими бюджетами додаткових коштів є реєстрація орендарів за місцем реєстрації підприємства, а це переважно обласні центри.

Подальший розвиток орендних земельних відносин має бути спрямований на захист прав орендодавців. Результати соціологічних опитувань показують, що необізнаність населення щодо своїх прав є однією із основних причин невиконання орендарями договірних зобов'язань та нав'язування своїх правил гри. У зв'язку з цим необхідно активізувати роботу центрів юридичної допомоги та консалтингових служб, створювати спілки власників земельних паїв як суб'єкта ринку права оренди землі. З метою усунення таких негативних явищ, як завищення цін на реалізовану в рахунок орендної плати продукцію, надані послуги, неврахування індексації нормативної грошової оцінки земель.

Важливою ланкою сприятливих орендних відносин є регулярне проведення спостережень за якістю ґрунтів орендованих земель через агрохімічне обстеження, яке має проводитися на початку і по закінченню терміну оренди. Характеристика якісного стану земельної ділянки має стати обов'язковою умовою договору оренди. Актуальність даної тези обумовлена штучним зменшенням культур у сівозмінах та переходом аграріїв на монокультури і орієнтацією тільки на рослинництво. Це дозволить достовірно визначити стан використання земель, підвищити відповідальність сторін за ефективне їх використання, передбачити відповідні компенсації. Проте, як показує дослідження, такі обстеження сьогодні не проводяться, а норми законів та указів щодо паспортизації здебільшого мають декларативний характер.

Для удосконалення орендних земельних відносин основну увагу слід зосередити на:

- налагодженні ефективного державного та громадського моніторингу за реалізацією громадянами їх прав власності та виконанні господарюючими суб'єктами договірних зобов'язань;
- всебічному захисті й гарантуванні прав селян-орендодавців шляхом покращення їх правової обізнаності, застосуванні дійових механізмів відповідальності за недотримання орендарями умов договорів оренди;
- підвищенні розміру орендних платежів 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;
- збільшенні надходжень до місцевих бюджетів за рахунок передачі невитребуваних паїв у розпорядження місцевих громад, реєстрації орендаря за місцем виробничої діяльності, або в протилежному разі

Висновок

Світові тенденції і внутрішній потенціал дозволяють Україні реалізувати свої можливості як аграрної країни і в найближчій перспективі стати одним із провідних експортерів на продовольчому ринку та виробляти близько 80 млн тонн зерна в рік.

Перспективою орендних земельних відносин має стати запровадження сталого землекористування, повноцінне функціонування єдиної системи моніторингу земельно-орендних відносин, адекватне економічному зростанню підвищення орендної плати, подовження термінів договорів оренди, розвитку

законодавчо врегулювати запровадження додаткового податку на майно в розмірі 0,5-1% від вартості активів агрохолдингу на даній території;

— розгляді можливості диференціації взаємосунків з орендарями з огляду на зарубіжний досвід, де існують різні способи взаємовідносин між власниками та орендарями: оренда на основі трудової участі; для ведення тваринництва; на основі пайової участі в урожайі; на основі участі у чистому доході;

— подальшому ефективному розвитку агровиробництва, що потребує значних коштів у вигляді середньо- та довгострокових кредитів. Одним із шляхів їх отримання є запровадження механізму застави права оренди землі. Об'єктом застави може бути право оренди, яке належить орендареві згідно з договором оренди і яке нині широко використовується при переуступці корпоративних прав;

— формуванні нової та удосконаленні існуючої бази земельного законодавства.

Література

1. Андрійчук В.Г. Проблемні аспекти регулювання функціонування агропромислових компаній / В.Г. Андрійчук // Економіка АПК. — № 2. — 2014. — С. 5-21.
2. Агропромисловий комплекс в системі зовнішньоекономічної діяльності України / [Саблук П. Т., Фесина А. А., Влазов В. І. та ін.] — К.: ННЦ ІАЕ, 2005. — 242 с.
3. Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду землі» // Землевпорядний вісник. — 2003. — №4. — С. 36-42.
4. Империя Бахматука поглощает сразу 40 украинских предприятий. Електронний ресурс — Режим доступу: <http://www.rupor.info/news-ekonomika/2013/09/06/imperiya-bahmatyuka-pogloshaet-srazu-40-ukrainskih/>
5. Мартин А.Г. Стан земельних відносин як стримуючий фактор розвитку продуктивних сил України / А.Г. Мартин, Т.О. Євсюков // Матеріали міжнародної наукової конференції м. Київ, 20 березня 2009 р.: у 3-х частинах РВПС України НАН України. — К.: РВПС України НАН України. — 2009. — Ч.3 — С. 289-292.
6. Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку / Ш. І. Ібатуллин, О. В. Степенко, О. В. Сакаль [та ін.]. — К.: Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України», 2012. — 52 с.
7. Нестерчук Ю. О. Інтеграційні процеси в аграрно-промисловому виробництві: [монографія] / Ю. О. Нестерчук. — Умань: Видавець «Сочинський», 2009. — 372 с.
8. Розвиток аграрних холдингових формувань та заходи з посилення соціальної спрямованості їхньої діяльності [Лупенко Ю.О., Кропивко М.Ф., Малік М.И. та ін.]; за ред. М.Ф. Кропивка. — К.: ННЦ «Інститут аграрної економіки», 2013. — 50 с.
9. Рейтинг 20 найефективніших агрокомпаній України. Електронний ресурс — Режим доступу: <http://www.svb.org.ua/news/reiting-20-naiefektivnishikh-agro-kompanii-ukraini>
10. Стецюк П.А. Передумови та можливості розвитку інтегрованих формувань: фінансовий аспект. Електронний ресурс — Режим доступу: <http://www.kommer sant.ua/doc.html?docId=1094560>.
11. Сделка Cargill с Ukrlandfarming говорит об улучшении инвестиционного климата в агросекторе. Електронний ресурс — Режим доступу: http://economics.lb.ua/business/2014/01/14/251626_sdelka_cargill_ukr_landfarming.html
12. Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискореного реформування аграрного сектору економіки» // Урядовий кур'єр. — 1999. — 8 грудня.
13. Указ Президента України «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» // Урядовий кур'єр. — 2002. — №30.
14. Федоров М. М. Економічні проблеми земельних відносин у сільському господарстві / Федоров М. М. — К.: ІАЕ, 1998. — 263 с.

суборенди, формування умов для раціонального використання земель та їх охорони. Доречним є впровадження моделі середньо- та довгострокової оренди з подальшим переукладанням угоди, успадкуванням права чи викупом землі. За умови відміни мораторію та впровадження купівлі-продажу земель доцільним є застосування шкали мотивів і обмежень щодо їхнього перепродажу. Впровадження запропонованих заходів у практику роботи сільськогосподарських підприємств дозволить залучити інвестиції в сільськогосподарське виробництво та розвивати його на інноваційній основі.

DEVELOPMENT OF THE LEASINGS LANDED RELATIONS IS IN THE CONDITIONS OF DEVELOPMENT OF CORPORATIONS

Dankevich A.

Development of the leasings landed relations status is investigational in the agricultural enterprises of Ukraine. Essence of processes of concentration of the leased earth is exposed in agroholdings. Scientifically reasonable suggestion in relation to directions of their further improvement.

Keywords: rental land relations, land shores, land, pecuniary valuation of land, integration, integration processes, agrarian holdings.

* * *

Dankevich A., doctor of economics, professor, Zhytomyr State Technological University.

РАЗВИТИЕ АРЕНДНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В УСЛОВИЯХ КОРПОРАТИЗАЦИИ

Данкевич А. Е.

Исследовано состояние развития арендных земельных отношений в сельскохозяйственных предприятиях Украины. Раскрыта сущность процессов концентрации арендованных земель в агрохолдингах. Научно обоснованы предложения относительно направлений их дальнейшего совершенствования.

Ключевые слова: арендные земельные отношения, земельный участок, арендная плата, денежная оценка земель, интеграция, интеграционные процессы, агрохолдинг.

* * *

Данкевич А.Е., доктор экономических наук, профессор кафедры экономики предприятия, Житомирский государственный технологический университет.

1. Данкевич А.С. Напрями удосконалення орендних земельних відносин у контексті розвитку агрохолдингів. Землеустрій і кадастр. – 2011. – № 1. – С. 21–28
2. Данкевич А.С. Організаційно-економічні засади розвитку агрохолдингів. Економіка АПК. – 2011. – № 12. – С. 63–67
3. Данкевич А.С. Підвищення ефективності виробництва в аграрних об'єднаннях. Організаційно-економічні трансформації в аграрному виробництві: матеріали XII річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників 25–26 лютого 2010 р., м. Київ. – К.: ННЦ, ІАЕ, 2010. – С. 436–439.
4. Данкевич А. С. Ефективність господарських структур в умовах трансформації відносин власності. Агросвіт. – 2011. – № 8. – С. 8–11.
5. Данкевич А.С. Вплив розмірів землекористувань на рівень виробництва. Економіка АПК. – 2011. – № 9. – С. 29–34.
6. Данкевич А.С. Ефективність використання виробничих ресурсів в умовах корпоративізації. Агроінком. – 2011. – № 9. – С. 72–76.
7. Данкевич А.С. Ефективність використання земель в умовах трансформації відносин власності. Вісник аграрної науки. – 2011. – № 8. – С. 63–65.
8. Данкевич А.С. Напрями підвищення ефективності господарської діяльності агрохолдингів. АгроІнКом. – 2011. – № 4-6. – С. 76–79.
9. Данкевич А.С. Напрями удосконалення орендних земельних відносин у контексті розвитку агрохолдингів. Землеустрій і кадастр. – 2011. – № 1. – С. 21–28.
10. Данкевич А.С. Організаційно-економічні складові раціонального господарювання. Економіка АПК. – 2011. – № 6. – С. 22–27.
11. Данкевич А.С. Організація роботи з персоналом в агрохолдингах: Десята міжнар. наук.-практ. конф. “Проблеми планування в ринкових умовах” 3–5 жовтня м. Алупка. // Вісник ХНУ. Т 4–2. – 2011. – С. 80–83.
12. Данкевич А.С. Особливості розвитку земельних відносин в умовах концентрації землекористувань. Землеустрій і кадастр. – 2011. – № 2. – С. 34–39.
13. Данкевич А.С. Передумови та основні принципи розвитку агрохолдингів. Економіка АПК – 2011. – № 5. – С. 139–147.
14. Данкевич А.С. Діяльність агрохолдингів в умовах загострення світової продовольчої кризи. Вчені записки Кримського інженерно-педагогічного університету. Випуск 42. Економічні науки. – Сімферополь: ННЦ КПУ, 2013. – С. 23–27.
15. Данкевич А. С. Особливості формування земельних відносин в агрохолдингах. Інноваційна економіка. – 2013. – № 7. – С. 60–63.
16. Данкевич А. С. Соціально-економічні аспекти розвитку агрохолдингів. Сталый розвиток економіки. – 2013. – № 4. – С. 86–90.
17. Данкевич А. С. Інституційні ефекти розвитку агрохолдингів. Економічний простір: Збірник наукових праць. – 2013 – № 75. – С. 64–72.
18. Данкевич А. С. Особливості функціонування холдингів в аграрному секторі економіки. Збірник наукових праць ТДАУ. – 2013. – № 2. – С. 82–92.
19. Данкевич А.С. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві. Економіка АПК. – 2004. – № 5. – С. 43–47.
20. Данкевич А.С. Еколого-економічні аспекти використання сільськогосподарських угідь в умовах приватної власності та ринкових відносин. Землепорядний вісник. – 2011. – № 6. – С. 26–29.
21. Данкевич А.С. Напрями удосконалення земельних відносин у сільському господарстві. Вісник ДААУ. – 2007. – № 1 – С. 186–193.
22. Данкевич А.С. Організаційно-економічні передумови запровадження ринку сільськогосподарських земель. АгроІнКом. – 2007. – № 7–8. – С. 99–101.
23. Данкевич А.С. Організаційно-економічні складові раціонального господарювання. Економіка АПК. – 2011. – № 6. – С. 22–27.
24. Данкевич А.С. Орендні земельні відносини у сільському господарстві. Економіка АПК. – 2006. – № 5. – С. 63–69.
25. Dankevych A. E. Directions for improving leased land relations in the context of the development of agricultural holdings. Land management and cadastre. – 2011. – No. 1. – P. 21–28
26. Dankevych A. E. Organizational and economic principles of development of agricultural holdings. Economy of agro-industrial complex. – 2011. – No. 12. – P. 63–67
27. Dankevich A.E. Increasing the efficiency of production in agricultural associations. Organizational and economic transformations in agricultural production: materials of the 12th annual meeting of the All-Ukrainian Congress of Agricultural Economists, February 25–26, 2010, Kyiv. - K.: NNC, IAE, 2010. - P. 436–439.
28. Dankevych A. E. Effectiveness of economic structures in the conditions of transformation of property relations. Agroworld – 2011. – No. 8. – P. 8–11.
29. Dankevych A. E. The influence of the size of land use on the level of production. Economics of agriculture. – 2011. – No. 9. – P. 29–34.
30. Dankevych A. E. Effectiveness of the use of production resources in the conditions of corporatization. Agroincom. – 2011. – No. 9. – P. 72–76.
31. Dankevych A. E. Effectiveness of land use in conditions of transformations of property relations. Herald of Agrarian Science. – 2011. – No. 8. – P. 63–65.
32. Dankevych A. E. Directions of increasing the efficiency of economic activity of agricultural holdings. AgroInCom. – 2011. – No. 4-6. – pp. 76–79.
33. Dankevych A. E. Directions for improving leased land relations in the context of the development of agricultural holdings. Land management and cadastre. – 2011. – No. 1. – P. 21–28.
34. Dankevych A. E. Organizational and economic components of rational management. Economy of agro-industrial complex. – 2011. – No. 6. – P. 22–27.
35. Dankevych A. E. Organization of work with personnel in agricultural holdings: Tenth international. science and practice conf. “Problems of planning in market conditions” October 3-5, Alushta. // Herald of KhNU. T 4-2. – 2011. - S. 80–83.
36. Dankevich A.E. Peculiarities of the development of land relations in conditions of land use concentration. Land management and cadastre. – 2011. – No. 2. – P. 34–39.
37. Dankevych A. E. Prerequisites and main principles of development of agricultural holdings. Economy of the agricultural sector - 2011. - No. 5. - P. 139–147.
38. Dankevych A. E. Activities of agricultural holdings in the context of the worsening world food crisis. Scientific notes of the Crimean Engineering and Pedagogical University. Issue 42. Economic Sciences. – Simferopol: NITS KIPU, 2013. – pp. 23–27.
39. Dankevich A. E. Peculiarities of the formation of land relations in agricultural holdings. Innovative economy. - 2013. - No. 7. - P. 60–63.
40. Dankevych A. E. Socio-economic aspects of the development of agricultural holdings. Sustainable economic development. – 2013. – No. 4. – P. 86–90.
41. Dankevych A. E. Institutional effects of the development of agricultural holdings. Economic space: Collection of scientific papers. - 2013 - No. 75. - P. 64–72.
42. Dankevych A. E. Peculiarities of the functioning of holdings in the agrarian sector of the economy. Collection of scientific works of TDAU. – 2013. - No. 2. - P. 82–92.
43. Dankevych A. E. Development of leased land relations in agriculture. Economy of agro-industrial complex. - 2004. - No. 5. - P. 43–47.
44. Dankevych A. E. Ecological and economic aspects of agricultural land use in the conditions of private ownership and market relations. Land Management Bulletin. – 2011. – No. 6. – P. 26–29.
45. Dankevich A. Ye. Directions of improvement of land relations in agriculture. DAAU Bulletin. – 2007. – No. 1 – pp. 186–193.
46. Dankevych A. E. Organizational and economic prerequisites for the introduction of the agricultural land market. AgroInCom. – 2007. – No. 7–8. – pp. 99–101.
47. Dankevych A. E. Organizational and economic components of rational management. Economy of agro-industrial complex. – 2011. – No. 6. – P. 22–27.
48. Dankevich A.E. Leased land relations in agriculture. Economy of agro-industrial complex. – 2006. – No. 5. – P. 63–69.