



ЕКОНОМІКА ТА КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНІСТЬ ПІДПРИЄМСТВ

УДК 332.2:338.431:631.15
JEL Classification: Q12,Q15, M21

DOI: 10.37332/2309-1533.2023.1.3

Гуменюк М.М.,
*канд. екон. наук, доцент,
старший науковий співробітник відділу наукових досліджень та
інноваційного розвитку агропромислового виробництва,*
Неміш Д.В.,
*канд. екон. наук, старший науковий співробітник,
завідувач відділом наукових досліджень та інноваційного розвитку
агропромислового виробництва,
Прикарпатська державна сільськогосподарська дослідна станція
Інституту сільського господарства Карпатського регіону НААН,
м. Івано-Франківськ,*
Смушак М.В.,
*канд. екон. наук, доцент кафедри обліку і оподаткування,
Прикарпатський національний університет ім. В. Стефаніка,
м. Івано-Франківськ*

ШЛЯХИ ОПТИМІЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ

Humeniuk M.M.,
*cand.sc.(econ.), assoc. prof., senior researcher at the department of scientific
research and innovative development of agro-industrial production,*
Nemish D.V.,
*cand.sc.(econ.), senior researcher, head at the department of scientific
research and innovative development of agro-industrial production,
Precarpathian State Agricultural Experimental Station of the Agricultural Institute
in Carpatian Region of National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine,
Ivano-Frankivsk,*
Smushak M.V.,
*cand.sc.(econ.), associate professor at the
department of accounting and taxation,
Vasyl Stefanyk Precarpathian National University,
Ivano-Frankivsk*

WAYS OF OPTIMIZING LAND RELATIONS OF AGRICULTURAL ENTERPRISES

Постановка проблеми. З давніх часів в Україні вирішення проблеми володіння, користування і розпорядження землями залишалося особливим соціально-економічним сегментом суспільного життя. Історично питання власності на землю в Україні було надзвичайно важливим, передусім для сільських жителів, де сільськогосподарська діяльність завжди була домінуючою серед інших сфер діяльності. Земля виступала не тільки основним засобом виробництва, а й виконувала важливу соціальну функцію, зокрема трудової зайнятості та отримання доходів.

В новітніх умовах господарювання відсутність єдиних стратегічних пріоритетів державної політики в сфері земельних відносин суб'єктів господарювання у поєднанні з незавершеною процесів реформування економіко-правових відносин власності на землю ускладнює розвиток і до цього недосконалих земельних відносин. Незважаючи на прийняття земельного Кодексу та великої кількості відповідних нормативно-правових актів, й надалі залишається безліч не врегульованих питань, які потребують вирішення. Зокрема, невизначеними залишаються перспективи розвитку земельних відносин сільськогосподарських підприємств України в цілому та її регіонів в умовах активізації ринку землі, у тому числі і після 1 січня 2024 року.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Управління земельними відносинами завжди було актуальним питанням, враховуючи особливості нашої держави та діяльність на міжнародній арені як країни із сільськогосподарською спеціалізацією виробництва. В Україні земля була, є і буде основою підприємницької діяльності на місцевому, регіональному та національному рівнях. В умовах військового стану роль сільськогосподарського виробництва ще більше підвищилася, і не тільки з точки зору забезпечення продовольчої безпеки України, а й забезпечення продовольчої безпеки у світі загалом.

Проблеми організації та вдосконалення земельних відносин сільськогосподарських підприємств широко досліджені та висвітлені в працях українських вчених, зокрема у праці Ю. О. Лупенка, М. М. Федорова, В. Я. Месель-Веселяка та О. В. Ходаківської [14]. На необхідності створення земельного банку наголошували О. О. Непочатенко, С. М. Колотуха, П. М. Боровик та Б. С. Гузар [8]. Питання оренди землі та формування її оцінки дослідили у своїй праці С. М. Онисько та Ю. М. Томашевський [9]. На необхідності розробки державної програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2030 року та обґрунтуванні основних проблемних питань акцентували увагу А. М. Третяк, В. М. Третяк, Ю. Л. Скляр, Н. О. Капінос, Н. А. Третяк, О. О. Криницька [5; 6]. Вивченню зарубіжного досвіду організації земельних відносин присвячені праці О. В. Фраєра та І. В. Юрченка [15; 16]. Шляхи оптимізації землекористування в контексті децентралізації розкрили В. В. Горлачук та О. В. Клименко. Також науковці досліджували вплив формування ринку землі на діяльність аграрних підприємств [7; 17]. Однак, багато питань як теоретичного, так і прикладного характеру цієї важливої проблеми залишаються ще недостатньо дослідженими.

Існують певні протиріччя, пов'язані з прогалинами законодавчого регулювання земельних відносин сільськогосподарських підприємств та декларуванням напрямів інституційних умов їх розвитку. Це стримує формування ефективного менеджменту сільськогосподарських підприємств щодо використання земельних ділянок, та, своєю чергою, негативно позначається на рівні їх доходності. Все зазначене вище зумовлює необхідність пошуку шляхів удосконалення процесу розвитку земельних відносин на ринкових засадах та відповідно до європейських вимог, що сприятиме економічному зростанню аграрного сектору та держави.

Постановка завдання. Метою статті є висвітлення шляхів оптимізації земельних відносин сільськогосподарських підприємств з огляду на трансформаційні процеси, що відбуваються у контексті формування ринку землі.

Виклад основних результатів дослідження. Сьогодні перед Україною стоїть важливе завдання збалансованого розвитку земельних відносин, оскільки від ефективної земельної політики залежить соціально-економічний розвиток конкретної територіальної громади та країни в цілому. Наскільки ефективно буде здійснюватися управління земельними ресурсами, настільки позитивним буде зростання показників суспільного добробуту населення. В умовах військового стану перед сільськогосподарськими підприємствами постає завдання максимально раціонально та ефективно використовувати свій земельно-ресурсний потенціал як основну складову продовольчого забезпечення країни та світу загалом.

Згідно Земельного кодексу, земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади. Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї) [4].

Головними суб'єктами земельних відносин є товаровиробники всіх форм власності та організаційно-правових форм ведення сільськогосподарської діяльності. Вони поділяються на державні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські підприємства з колективною формою організації праці, господарські товариства, приватні господарства, фермерські господарства, а також спільні (з іноземними інвестиціями) сільськогосподарські підприємства. Система земельних відносин у цих товаровиробників є різною.

Державні підприємства є типовими сільськогосподарськими підприємствами, діяльність яких спрямована на виконання положень державної політики у сфері сільського господарства; вони здійснюють наукові дослідження щодо вдосконалення виробництва продукції, застосовуючи новітні технології. Державним сільськогосподарським підприємствам надаються земельні ділянки із земель державної власності у постійне користування для науково-дослідних цілей та ведення раціонального товарного сільськогосподарського виробництва.

Сільськогосподарські підприємства з колективною формою організації праці – це підприємства, що були утворені на базі колишніх колгоспів і радгоспів, але процедура керування ними ґрунтується на праві власності селян на землю та майно. Їх особливістю є те, що виробнича структура досить розвинена, дохід розподіляється справедливо та за пайовим принципом. Проте на даний час таких господарств залишилося дуже мало.

У господарських товариствах з обмеженою, додатковою або повною відповідальністю, які займаються виробництвом сільськогосподарської продукції, земельні ділянки є внеском до зареєстрованого капіталу їх засновників. Право власності на землю цих підприємств також може набуватися шляхом придбання земельних ділянок за договорами купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами. Проте на даний час купівля сільськогосподарських земель юридичними особами заборонена.

Діяльність приватних підприємств, зазвичай, сформована на орендних відносинах. Тобто землевласник орендує земельну ділянку та майно в селян з обов'язковим підписанням угоди, в якій чітко прописано розмір орендної плати за землю й майно, а також права та обов'язки сторін.

Фермерське господарство – це форма ведення підприємницької діяльності громадян з державною реєстрацією як юридична особа або фізична особа – підприємець, які займаються виробництвом сільськогосподарської продукції, її переробкою та реалізацією, маючи на меті отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства, відповідно до існуючого законодавства. Землі фермерського господарства можуть складатися із земельних ділянок, що: належать громадянам України – членам фермерського господарства на праві власності, користування; належать фермерському господарству на праві власності, користування; використовуються фермерським господарством на умовах оренди.

Спільні підприємства утворюються за рахунок співфінансування вітчизняними та закордонними інвесторами, що працюють, контролюють свою діяльність та розподіляють спільно свої доходи. Земельні відносини організовані за прикладом господарських товариств, проте іноземні інвестори не можуть надавати земельні ділянки, так як їх купівля в Україні іноземними громадянами заборонена. Сільськогосподарські підприємства і фермерські господарства, які об'єднуються в асоціації та інші організаційно-правові форми, зберігають право на свої земельні ділянки, якщо інше не передбачено договором.

Усі сільськогосподарські підприємства, залежно від розмірів земельної площі, яку вони використовують, можна поділити на декілька категорій: агрохолдинги – в користуванні яких знаходиться від 10 до 100 тис. га і більше земель; великі сільськогосподарські підприємства – в обробітку яких знаходиться від 3 до 10 тис. га земель; середні – обробляють від 500 га до 3 тис. га земель; малі аграрні підприємства – обробляють лише кілька сотень гектарів земель.

Найбільш інтенсивно серед малих аграрних підприємств за вищезазначеними організаційно-правовими формами господарювання сільськогосподарські угіддя використовують фермерські господарства. Так, наприклад, в Україні у загальній кількості суб'єктів малого аграрного підприємництва частка фермерських господарств становить 92,0 %, а обробляють дані господарства 92,5 % площі сільськогосподарських угідь, які належать суб'єктами малого аграрного підприємництва. В Івано-Франківській області дані господарства, займаючи 81,4 % у загальній кількості, обробляли 88,5 % площі сільськогосподарських угідь.

Зважаючи на те, що, як і будь-який інший економічний ресурс, земля є вичерпним ресурсом, основною метою державного управління земельними ресурсами в провідних розвинутих країнах є дбайливе ставлення до землі та збереження її в належному стані для майбутніх поколінь [2, с. 58]. Цей принцип покладається в основу державної політики регулювання земельних відносин у більшості зарубіжних країн. Для України це питання є також важливим, оскільки земля тривалий час не розглядалася як чинник економічного зростання та добробуту громадян.

Сільськогосподарські підприємства, будучи власниками або орендарями, сплачують податки в певному обсязі, що позначається на соціальній складовій, дозволяючи створювати відповідні робочі місця та наповнювати місцеві бюджети. Проте, як зазначено у Стратегії розвитку аграрного сектора економіки на період до 2020 року, внаслідок недостатньо відповідних стимулюючих заходів у підприємств відсутня мотивація до дотримання агроекологічних вимог при виробництві сільськогосподарської продукції [12]. Місце розташування земельних ділянок та ряд інших факторів суттєво впливають на продуктивність угідь, ефективність капіталовкладень та дохідність земель. Тому сьогодні доцільно створити умови, щоб орендар землі вкладав не лише у вирощування, а й переробку продукції, оздоровлення ґрунтів, їх відновлення.

Результати досліджень підтверджують, що сільськогосподарським підприємствам вкрай необхідно в умовах реформування земельних відносин неухильно додержуватися першочергово таких основних принципів:

- дієвий систематичний підхід до раціональної структури володіння земельними ділянками та їх використання;
- охорона земель;

– вчасне усунення та запобігання негативного впливу деградованих земель на здоров'я та добробут селян і стан довкілля;

– забезпечення повного задоволення соціальних та економічних інтересів у сфері земельних відносин, а також їх узгодження з екологічними принципами.

Цікавим фактом є те, що Мінекономіки розглядало можливість запровадження державної підтримки для стимулювання екологічного відновлення земель, а саме – компенсація витрат за такими напрямками:

- за інвестиції у зрошення;
- за чистку заболочених місцевостей;
- за відновлення лісосмуг [1].

Проте цей та інші заявлені Мінекономіки напрями розвитку земельних відносин не є стратегічними, так як на сьогодні в Україні відсутній стратегічний документ, який би визначав державну земельну політику на перспективу, наприклад, до 2030 року.

Невизначеність земельної реформи обумовлює зосередження виробництва малих аграрних підприємств на одному сегменті ринку, а саме вирощуванні сільськогосподарських культур, орієнтованих на збільшення прибутковості і тим самим розвитку монокультури, що призводить до неефективного землекористування. Крім того, результатом розвитку агрохолдингових структур також стало поширення негативних тенденцій у землекористуванні: монокультуризація, нераціональне внесення мінеральних добрив, виснаження земельних ресурсів тощо. В зв'язку з цим, право власності сільськогосподарських підприємств на землю повинно передбачати обов'язкові норми правової відповідальності та санкції до власників і посадових осіб в разі допущення нецільового використання земельних ділянок сільгосппризначення, погіршення їх якісних природних властивостей і характеристик за винятком обставин, які не залежать від користувача чи власника. Як зазначає О. В. Фраєр, в умовах інтеграції України у ринки ЄС головною проблемою в державному регулюванні земельних відносин є необхідність поєднання ефективного землекористування, забезпечення продовольчої безпеки країни та дотримання вектору сільського розвитку [15, с. 177].

Відзначимо, що до 1 січня 2024 року купувати землю можуть лише фізичні особи-громадяни України в розмірі 100 га. До цієї категорії відносяться і фермери. Наприклад, у Івано-Франківській області частка фермерських господарств, які займають площу до 100 га, становить 83,2% від загальної кількості фермерських господарств. Тобто, фактична більшість фермерських господарств на даний час має право купувати земельні ділянки. Проте, зазвичай, такі господарства відчувають нестачу фінансових ресурсів.

Згідно Постанови КМУ «Про деякі питання надання державних гарантій на портфельній основі» від 14 липня 2021 р. № 723, суб'єкти мікропідприємництва, малого та/або середнього підприємництва можуть отримати державні гарантії. Якщо кредит надається для фінансування купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, основним видом економічної діяльності такого суб'єкта господарювання повинно бути сільське господарство, суб'єкт повинен мати у власності та/або користуванні земельні ділянки сільськогосподарського призначення в обсязі, що не перевищує 500 гектарів, включаючи земельні ділянки, що придбаваються за рахунок кредиту. Строк дії державної гарантії для забезпечення боргових зобов'язань за кредитами, що надаються для купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, може становити 10 років [11]. Такі гарантії надають вже понад десять відомих банків, а обсяги їх надання банками-кредиторами переглядаються періодично. Проте використання державних гарантій для купівлі саме земель не набуло широко використання, зокрема в зв'язку з високим їх терміном (на інвестиційні цілі термін становить 2 або 5 років) та військовим станом. Тому на перспективу складовою частиною земельних відносин ринкового типу повинна стати система кредитування агровиробників під заставу землі.

Як свідчить міжнародний досвід, існування ефективних земельних відносин неможливе без створення відповідної інфраструктури, яка передбачає наявність земельних (іпотечних) банків та бірж, які б забезпечували умови для активного функціонування ринку землі [6]. Одним із важливих кроків в даному напрямку є створення Державного акціонерного земельного (іпотечного) банку з відповідною мережею банків у регіонах [8, с. 49]. Існують побоювання, що неспроможність сільськогосподарських підприємств вчасно повернути взяті під заставу землі кредити призведе до значних змін у структурі землекористування і землевласності. Вважаємо, що система іпотечного кредитування сільськогосподарських підприємств може реалізуватись спочатку у формі пілотного проєкту в окремих регіонах, де для цього існуватимуть необхідні соціально-економічні умови. При цьому слід зазначити, що на час дії військового стану відчуження, передача в заставу (іпотеку) права користування земельною ділянкою забороняється, тобто предметом іпотеки можуть виступати лише землі, які знаходяться у власності.

Монополізація земель сільськогосподарського призначення є окремою проблемою у сфері земельних відносин. Вона виникла внаслідок того, що не були встановлені обмеження на розміри земельних ділянок, які можуть перебувати у користуванні окремих осіб. Монопольні тенденції в аграрній сфері також пов'язані з тим, що відсутні заборони перекупки і скупки корпоративних прав з

метою поглинання невеликих сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств. Звичайно, боротьба за право володіння землею є проявом конкуренції між сільськогосподарськими товаровиробниками за кращі умови господарської діяльності та призводить до підвищення її ефективності, проте вона має бути регульована. Тому, за умови отримання права купівлі земель юридичними особами з 1 січня 2024 року, удосконалення земельних відносин першочергово має бути спрямоване на урегулювання землекористувань агрохолдингових компаній та обмеження максимального розміру земельних угідь, що перебувають у їх користуванні.

Обмеженню концентрації значної кількості земель в одних руках особливу увагу приділяють у багатьох європейських країнах. Так, в Данії, з метою недопущення формування землекористувань за типом латифундій, прийнято закон, в якому встановлюється верхня межа земель у використанні – 150 га власних і орендованих сільськогосподарських угідь. У Німеччині максимальний розмір землекористування обмежується 400–500 га сільськогосподарських угідь, в Румунії – 300 га, в Угорщині – 200 га [3].

На нашу думку, законодавче регламентування та обмеження концентрації земель повинно враховувати проекти землеустрою та плани розвитку території, передбачати за потреби консолідацію земель. Адже на мікрорівні у сільському господарстві країн Європи консолідація дає змогу поєднати розрізнені земельні ділянки і таким чином сприяти більш ефективному сільськогосподарському виробництву за рахунок економії витрат на пересування між ділянками, їх обробіток, економії часу тощо [15, с. 180].

Оптимальні розміри земельних ділянок, що можуть перебувати у користуванні господарських структур, доцільно встановлювати з урахуванням регіональних особливостей, фактичного рівня землезабезпеченості та прогнозного рівня попиту і пропозиції на землі сільськогосподарського призначення. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31.03.2020 р. № 552-IX передбачено, що розмір земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності однієї особи не може перевищувати 100 га [10]. Обмеження у 100 га діє стосовно громадян України з першого липня 2021 року до першого січня 2024 року; які подальші зміни будуть внесені ще невідомо, адже, згідно частини 2 статті 130 Земельного кодексу України, в інший період сумарна кількість сільгоспземлі у власності громадянина не повинна перевищувати 10 тис. га [4]. Встановлену норму потрібно регламентувати залежно від територіальних особливостей. Так як кількість орної землі в гірських і передгірних областях обмежена, то обсяг 100 га ріллі може займати площу орних земель декількох сільських рад. Тому доцільно диференціювати концентрацію земель, враховуючи зональні особливості та кількість сільськогосподарських угідь у тій чи іншій області. Наприклад, 20–50 гектарів у гірських і передгірних областях, 50–80 га у областях мішаних лісів, 80–100 га у областях лісостепу та степу. Однозначно можна стверджувати, що таке диференціювання розміру ділянки в одних руках буде доцільним, навіть якщо прийдеться переглянути розмір землі у одних руках у сторону збільшення від існуючого сьогодні. Відповідно, розмір земельного банку сільськогосподарського підприємства не повинен перевищувати сукупність оптимальних розмірів земельних ділянок його акціонерів чи учасників. За умови перевищення фактичних розмірів землекористування встановлених нормативів, доцільно передбачити передачу понаднормових земельних угідь у державну власність.

Юридичні особи, що мають у власності і користуванні землі сільськогосподарського призначення, повинні бути підприємствами сільськогосподарської спеціалізації і дотримуватись визначених зобов'язань щодо використання даної категорії земель. Купівля сільськогосподарських земель повинна відбуватися на дозвільній основі, а дозволи повинні надаватися органами влади при наявності обґрунтування цільового використання земельної ділянки та засвідчення професійної спеціальності потенційного землевласника, який повинен проживати у цій місцевості не менше п'яти років та отримує ймовірне право вільно розпоряджатися придбаною землею лише після закінчення обмежувального періоду (рис. 1).

Така практика застосовується у низці країн Європи. Так, у Франції першочергове право купівлі землі надано орендарям ділянок та спеціальним товариствам сільськогосподарського устрою. Претенденти на придбання землі повинні мати досвід сільськогосподарської діяльності не менше трьох років або диплом про вищу освіту [9, с. 45]. Вони зобов'язуються вести свою діяльність не менше 15 років і не здавати її в оренду. Держава настільки турбується про свої земельні ресурси, що придбати землю зможе тільки корінний фермер, а не іноземні покупці. У Німеччині першочергове право купівлі землі надано орендарям, особам, які проживають недалеко від ділянки та для яких сільськогосподарська діяльність є основною. У Польщі, згідно прийнятого 30 квітня 2016 р. Закону про обіг земель, той, хто хоче купити землю, зобов'язаний жити в тій місцевості, де буде придбано земельну ділянку та мати навик ведення господарської діяльності. Покупець бере на себе зобов'язання не менше 10 років здійснювати сільськогосподарську діяльність на ній та не може без рішення суду продавати її чи здавати в оренду. Положення цього закону не поширюються лише на площі угідь до 0,3 га.

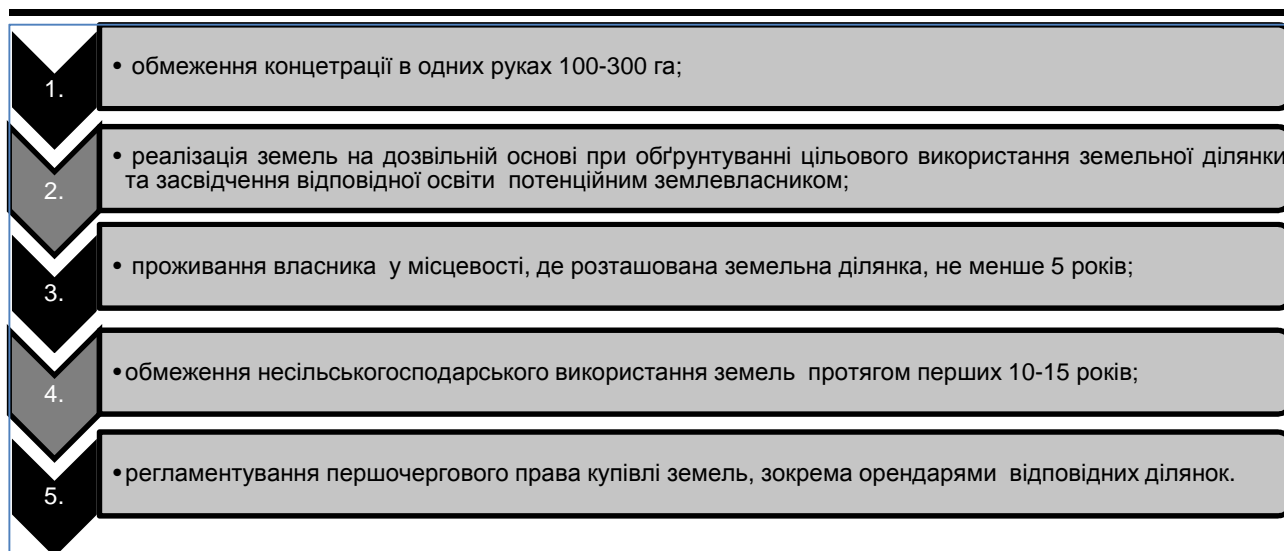


Рис. 1. Умови придбання земель сільськогосподарського призначення акціонерами / учасниками сільськогосподарських підприємств

Джерело: власні дослідження авторів

Для сільськогосподарських підприємств у формі господарських товариств доцільно також передбачити отримання права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення за умови, якщо більшість акцій, які забезпечують більшість голосів та становлять не менше 10% статутного капіталу, належить особі, що відповідає визначеним вимогам, які регламентують можливість набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. При цьому всі інші акції доцільно, щоб належали особам, які мають родинні зв'язки та пов'язані з вищезазначеним власником. Такі вимоги, зокрема, діяли у Данії з 2004 до 2015 року, що сприяло раціональному використанню землі сільськогосподарського призначення.

Удосконалення потребує і система орендних відносин сільськогосподарських підприємств. В процесі вирішення даного питання потрібно опиратися не тільки на норми антимонопольного законодавства, а й норми землеустрою, регламентуючи оренду земель у розрізі адмінтериторій та населених пунктів. Адже досить поширеними є приклади охоплення одним орендарем 90 % земель територіальної громади, що обумовлює повну залежність розвитку території від одного орендаря. В результаті припинення ним діяльності формується складна соціально-економічна ситуація у громаді.

Необхідно стабілізувати оренду, визначивши не тільки мінімальний, а й максимальний поріг термінів оренди. Право оренди не повинно надаватись будь-якій юридичній чи фізичній особі на термін аж до 50 років, що фактично стимулює продаж землі в тіні. Доцільно зменшити максимальний термін оренди, враховуючи зарубіжний досвід та українські реалії. Так, у Бельгії та Франції мінімальний термін оренди не може бути меншим 9 років, у Нідерландах – 6, в Іспанії – 5 років [18]. Проте, на думку М. М. Федорова, «в інтересах сільськогосподарського виробництва бажаною була б довгострокова оренда – не менше 10 років. Тоді можна було б розраховувати на прагнення орендаря не лише використовувати землі, а й працювати над їх поліпшенням та охороною» [13, с. 102]. За даними опитування, яке проводилося в 2021 році, здають свої паї в оренду фермерам 61,4 % власників, аграрним холдингам – 36,3 %. Здають в оренду терміном від 7 до 10 років 52,1 % власників паїв, від 10 до 20 років – 19,0 %, від 20 до 49 років – 4,0 %, неформальний договір – 17,0 % [14]. Відповідно, мінімальний та максимальний поріг термінів оренди потрібно встановити на рівні 8 та 20 років.

Право оренди землі має бути надано юридичним особам, які зареєстровані по місцю знаходження площ орендованих земель, мають визначену виробничу спеціалізацію та достатній виробничий потенціал, з обов'язковим моніторингом якісних ґрунтових характеристик до і після оренди. Додатковою умовою права оренди повинні бути нормативи робочих місць, умов використання земель, розвитку виробничої інфраструктури з покращення соціально-економічних умов населення. З метою узгодження інтересів сторін можна застосовувати прогресивну ставку орендної плати. При укладанні договору оренди можна передбачити поступове збільшення орендної плати в наступні роки, коли економічний стан сільськогосподарського підприємства покращиться. Під час дії воєнного стану розмір орендної плати не може перевищувати 8 % нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Враховуючи дане обмеження, рекомендуємо наступний алгоритм застосування ставки орендної плати для сільськогосподарських підприємств залежно від їх розміру (табл. 1).

Таблиця 1

Рекомендовані ставки орендної плати для сільськогосподарських підприємств залежно від їх розміру в умовах військового стану

Категорія підприємства	1 рік	2 рік	3 рік	4 рік	5 рік	6 рік	7 рік	8 рік	9 рік	10 рік
Велике	5	6			7			8		
Середнє	5		6		7			8		
Мале підприємство	4		5		6		7		8	

Джерело: розробка авторів

Сільськогосподарським підприємствам доцільно поширити практику отримання земельної ділянки у користування на основі договору емфітевзису. Договір є зручним і гнучким інструментом для користувача земельної ділянки, адже дає можливість використовувати землю як актив – продати право користування, взяти кредит під нього. В той час, як за договором оренди, при бажанні передати право користування іншій особі потрібно укласти договір суборенди, а орендар має право передавати землю в суборенду лише, якщо це передбачено в договорі оренди або за дозволом власника земельної ділянки.

З метою удосконалення земельних відносин сільськогосподарським підприємствам потрібно більш інтенсивно використовувати сучасні інформаційні технології, зокрема: кадастрові карти, Bing Maps та Google Earth; вимірювання полів за допомогою GPS; інтерактивні інформаційні панелі; BI інтерфейси для обліку договорів; мобільні додатки та чат-боти для формування договорів, створення аварійних сигналів; технології управління великим обсягом даних та інше. Зокрема, слід звернути увагу на технології автоматизація системи управління земельним банком, що є пріоритетним для прийняття бізнес-рішень. Земельний банк сільськогосподарського підприємства – це основний засіб виробництва, який має свою динаміку та потребує постійного контролю. Інформація, наведена в національному земельному кадастрі, потребує доповнення та удосконалення, адже паперові карти не задовольняють потреби споживачів, що спонукає сільськогосподарські підприємства шукати шляхи розв'язання цієї ситуації та користуватись послугами з аудиту земельного банку.

У земельних відносинах держава повинна виступати як ефективний регулятор та арбітр, який має надавати якісний сервіс і за результатом дискусій формувати «правила гри» на ринку землі. Державна політика у сфері вдосконалення земельних відносин повинна бути спрямована на розроблення Державної програми розвитку земельних відносин на період до 2030 року, яка передбачатиме:

- регламентування здійснення процесу куплі-продажу землі з урахуванням збереження оптимальної структури аграрного виробництва;
- створення відповідного інституційного середовища з врахуванням регіональних особливостей територій;
- визначення основних правил обігу земель сільськогосподарського призначення, з метою узгодження термінів оренди, цінової політики щодо куплі-продажу й оренди, визначення min/max розміру земельних ділянок, що може знаходитися у розпорядженні одного власника та інше;
- посилення координації та взаємодії сільськогосподарських підприємств та органів виконавчої влади об'єднання територіальних громад з питань земельних ресурсів в межах їх повноважень;
- збереження екологічної складової діяльності різних за формою суб'єктів господарювання;
- формування вимог до потенційного покупця – юридичної особи, щоб унеможливити скуповування сільськогосподарських земель (існування бізнес-плану на три роки, наявність відповідної освіти власника чи директора, досвід роботи суб'єкта господарювання, наявність матеріально-технічного забезпечення для ведення діяльності на визначеній земельній ділянці);
- обґрунтування ймовірності продажу земельних ділянок громадянам інших країн, і тільки за умови, що у вітчизняних товаровиробників відсутнє бажання купити дані земельні ділянки (з будь-яких причин, крім матеріальних), а в держави немає щодо них стратегічних цілей.

Висновки з проведеного дослідження. Вдосконалення земельних відносин сільськогосподарських підприємств повинно сприяти розвитку сільськогосподарського виробництва, залученню інвестицій, суттєво збільшити надходження до місцевих бюджетів.

Обґрунтування моделі реформування земельних відносин базується на сучасній концептуальній основі їх трансформації і спрямоване на реалізацію державної земельної політики на якісно нових засадах. Основними її прерогативами є забезпечення раціонального та ефективного використання землі сільськогосподарськими підприємствами за її цільовим призначенням, поліпшення інвестиційного клімату, забезпечення безперешкодної реалізації прав володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, формування багатуокладної системи господарювання на

основі рівності всіх форм власності на землю, подальший розвиток інституту власності на землю відповідно до європейської практики.

Механізм ефективного розвитку земельних відносин повинен включати організаційне, правове, землевпорядне та фінансове забезпечення, розробку якого необхідно втілювати через державні програми розвитку. У цьому контексті, враховуючи, що Україна перебуває на стадії реалізації розбудови земельних відносин, безперечно є сенс, відповідно до напрямів міжнародних угод, гармонізувати вітчизняне законодавство із законодавством ЄС.

Література

1. Висоцький Т. Об'єднані територіальні громади є ключовим елементом земельних відносин. *Інформаційно-аналітичний портал АПК України*. 14 вересня 2020. URL: <https://agronews.ua/news/other-kliuchovym-elementom-zemelnykh-vidnosyn-vysotskyu> (дата звернення: 16.01.2023).
2. Горлачук В. В., Клименко О. В. Управління земельними ресурсами об'єднаних територіальних громад у контексті децентралізації. *Агросвіт*. 2019. Вип. 20. С. 56-63.
3. Земельний довідник України. 2020. URL: <https://mailchi.mp/latifundistmedia/zemelyniy-dovidnyk-ukrainy-2020> (дата звернення: 16.01.2023).
4. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 15.12.2022).
5. Концепція державної програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2030 року / Третяк А. М., Третяк В. М., Скляр Ю. Л., Капінос Н. О., Третяк Н. А. *Агросвіт*. 2020. № 19-20. С. 24-31.
6. Криницька О. О. Інституційні умови розвитку земельних відносин в Україні. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2016. Вип. 7. Ч. 2. С. 44-47.
7. Неміш Д. В., Гуменюк М. М., Баланюк І. Ф., Шеленко Д. І. Перспективи розвитку малих аграрних підприємств регіону у контексті формування ринку землі. *Інноваційна економіка*. 2021. № 5-6. С. 80-86.
8. Непочатенко О. О., Колотуха С. М., Боровик П. М., Гузар Б. С. Земельні відносини та фінансові аспекти їх розвитку. *Економіка АПК*. 2017. № 6. С. 42-52.
9. Онисько С. М., Томашевський Ю. М. Вдосконалення земельних відносин в аграрному секторі. *Вісник Національного гірничого університету*. 2019. № 3(67). С. 42-51.
10. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення: 16.01.2023).
11. Про деякі питання надання державних гарантій на портфельній основі : Постанова Кабінету міністрів України від 14 липня 2021 р. № 723. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/723-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 16.01.2023).
12. Про схвалення Стратегії розвитку аграрного сектора економіки України на період до 2020 року : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 17.10.2014 № 806-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/806-2013-%D1%80#Text> (дата звернення: 16.01.2023).
13. Розвиток земельних відносин в аграрній сфері : монографія / Федоров М. М., Месель-Веселяк В. Я., Ходаківська О. В. та ін. ; за ред. Ю. О. Лупенка та О. В. Ходпківської. Київ : ННЦ «ІАЕ», 2016. 430 с.
14. Сольський М. Т. Орендна плата за землю не зростатиме: що чекати власникам паїв у 2023 році. 10 січня 2023. URL: <https://zn.ua/ukr/ECONOMICS/orendna-plata-za-zemlju-ne-zrostatime-shcho-chekati-vlasnikam-pajiv-u-2023-rotsi.html> (дата звернення: 16.01.2023).
15. Фраєр О. В. Удосконалення земельних відносин для забезпечення сільського розвитку: досвід країн ЄС. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Міжнародні економічні відносини та світове господарство*. 2015. Вип. 5. С. 177-181.
16. Юрченко І. В. Королівство Данія: досвід ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2021. № 3. С. 89-96.
17. Forecasting of net profit and the area of land of private enterprises / Shelenko D., Balaniuk I., Sas L., Malik M., Matkovskiy P., Levandivskiy O., Humeniuk M. *Management Theory and Studies for Rural Business and Infrastructure Development*. 2021. Vol. 43. No. 4. P. 500-516.
18. Rental Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries / Ciaian P., Kancs D., Swinnen J., Van Herck K., Vranken L. *Factor Markets*. 2012. No. 15. 23 p. URL: <https://www.researchgate.net/publication/254410611> (дата звернення: 28.12.2022).

References

1. Vysotskyi, T. (2020), "United territorial communities are a key element of land relations", *Informatsiino-analitychnyi portal APK Ukrainy*, available at: <https://agronews.ua/news/oth-ie-kliuchovym-elementom-zemelnykh-vidnosyn-vysotskyi> (access date January 16, 2023).
2. Horlachuk, V.V. and Klymenko, O.V. (2019), "Management of land resources of united territorial communities in the context of decentralization", *Ahrosvit*, Iss. 20, pp. 56-63.
3. "Land Directory of Ukraine" (2020), available at: <https://mailchi.mp/latifundistmedia/zemelyniy-dovidnyk-ukrainy-2020> (access date January 16, 2023).
4. The Verkhovna Rada of Ukraine (2001), The Law of Ukraine "Land Code of Ukraine" dated 25.10.2001 no. 2768, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (access date December 15, 2022).
5. Tretiak, A.M., Tretiak, V.M., Skliar, Yu.L., Kapinos, N.O. and Tretiak, N.A. (2020), "The concept of the state program for the development of land relations in Ukraine for the period up to 2030", *Ahrosvit*, no. 19-20, pp. 24-31.
6. Krynytska, O.O. (2016), "Institutional conditions for the development of land relations in Ukraine", *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu*, Iss. 7, Part 2, pp. 44-47.
7. Nemish, D.V., Humeniuk, M.M., Balaniuk, I.F. and Shelenko, D.I. (2021), "Prospects for the development of small agricultural enterprises in the region in the context of the formation of the land market", *Innovatsiina ekonomika*, no. 5-6, pp. 80-86.
8. Nepochatenko, O.O., Kolotukha, S.M., Borovyk, P.M. and Huzar, B.S. (2017), "Land relations and financial aspects of their development", *Ekonomika APK*, no. 6, pp. 42-52.
9. Onysko, S.M. and Tomashevskiy, Yu.M. (2019), "Improvement of land relations in the agricultural sector", *Visnyk Natsionalnoho hirnychoho universytetu*, no. 3(67), pp. 42-51.
10. The Verkhovna Rada of Ukraine (2020), The Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Conditions of Transfer of Agricultural Land" dated 31.03.2020 no. 552-IX, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (access date January 16, 2023).
11. Cabinet of Ministers of Ukraine (2021), Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine "On some issues of providing state guarantees on a portfolio basis" dated 14.07.2021 no. 723, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/723-2021-%D0%BF#Text> (access date January 16, 2023).
12. Cabinet of Ministers of Ukraine (2014), Order of the Cabinet of Ministers of Ukraine "On the approval of the Strategy for the Development of the Agricultural Sector of the Economy of Ukraine for the Period Until 2020" dated 17.10.2014 no. 806-p, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/806-2013-%D1%80#Text> (access date January 16, 2023).
13. Fedorov, M.M., Mesel-Veseliak, V.Ya., Khodakivska, O.V. et al. (2016), *Rozvytok zemelnykh vidnosyn v ahrarnii sferi* [Development of land relations in the agrarian sphere], monograph, NNTs «IAE», Kyiv, Ukraine, 430 p.
14. Solskyi, M.T. (2023), "Land rent will not increase: what to expect for unit owners in 2023", available at: <https://zn.ua/ukr/ECONOMICS/orendna-plata-za-zemlju-ne-zrostatime-shcho-chekati-vlasnikam-pajiv-u-2023-rotsi.html> (access date January 16, 2023).
15. Fraier, O.V. (2015), "Improvement of land relations to ensure rural development: experience of EU countries", *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu. Seriya: Mizhnarodni ekonomichni vidnosyny ta svitove hospodarstvo*, Iss. 5, pp. 177-181.
16. Yurchenko, I.V. (2021), "Kingdom of Denmark: experience of market circulation of agricultural lands", *Ekonomika APK*, no. 3, pp. 89-96.
17. Shelenko, D., Balaniuk, I., Sas, L., Malik, M., Matkovskiy, P., Levandivskiy, O. and Humeniuk, M. (2021), "Forecasting of net profit and the area of land of private enterprises", *Management Theory and Studies for Rural Business and Infrastructure Development*, Vol. 43, no. 4, pp. 500-516.
18. Ciaian, P., Kanacs, D., Swinnen, J., Van Herck, K. and Vranken, L. (2012), "Rental Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries", *Factor Markets*, no. 15, 23 p., available at: <https://www.researchgate.net/publication/254410611> (access date December 28, 2022).