

А. С. Попов,

*к. е. н., доцент, доцент кафедри управління земельними ресурсами та кадастру,
Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва, Харків*

СУЧАСНИЙ СТАН І ОСНОВНІ ТЕНДЕНЦІЇ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Andriy S. Popov,

*PhD in Economics, Associate Professor, Docent of Land Management and Cadastre Department,
Kharkiv National Agrarian University named after V. V. Dokuchayev, Kharkiv*

THE CURRENT CONDITION AND MAIN TENDENCIES OF AGRICULTURAL LAND USE

У статті проаналізовано сучасний стан та основні тенденції використання земель сільськогосподарського призначення з 1994 р. по 2014 р.. Результати дослідження свідчать про позитивні зрушення у використанні сільськогосподарських земель, виробництві сільськогосподарської продукції, розвитку орендних відносин та соціальній сфері. Під час вивчення динаміки змін у структурі форм власності на землю було виявлено наявність земель колективної власності. Аналіз розвитку сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств показав чітку тенденцію до їх зменшення за рахунок збільшення площ землекористування. Автором виявлена тенденція до збільшення кількості укладених договорів оренди з суб'єктами господарювання не за місцем розташування земельних паїв. Дослідження показали, що в переважній більшості областей ставки орендної плати складає нижче від законодавчо встановленої норми та спостерігається зменшення частки натуральної форми виплати орендної плати. За останні роки простежується тенденція до зростання середньомісячної заробітної плати у сільському господарстві та розмірів орендної плати. Встановлено, що існуюча в Україні фрагментація власності на землю та землекористування не представляє на сьогодні великої загрози для ведення крупно товарного сільськогосподарського виробництва, оскільки більшість розпайованих земель перебувають в оренді.

The article analyzes the current situation and main tendencies of agricultural land's use from 1994 to 2014. The results of research are indicating the improvements in the use of agricultural land, agricultural production, development of lease relations and social sphere. During the study of dynamics changes in the structure of land ownership was found that the collective land ownership is still remains. The analysis of development of agricultural enterprises and farms has shown a clear tendency in decreasing their number by increasing the area of land use. The author was identified tendency of increasing the number of signed lease agreements with entities that are not at the location of land shares. The studies are shown that in most regions the rent rates is below the legally established standards and decreasing of the proportion of natural forms of lease payments are found out. In recent years the tendency of growing average wages in agriculture and lease payments are traced. The article is determined that the fragmentation of land ownership and land use in Ukraine does not pose a large threat for conducting the large commercial farming today because most of distributed lands are leased.

Ключові слова: *землі сільськогосподарського призначення, сільськогосподарські угіддя, сільськогосподарські підприємства, фермерське господарство, земельний пай, оренда, орендна плата.*

Keywords: *agricultural land, farmland, agricultural enterprises, farm, land share, lease, lease payment.*

Постановка проблеми. Сільське господарство – одна з найбільших і провідних галузей економіки України, що залучає землі сільськогосподарського призначення в економічний та ринковий обіг. У документах, що визначають стратегію політики розвитку аграрного сектору економіки України, зазначається, що крім стабільного забезпечення країни якісним, безпечним, доступним продовольством, саме сільське господарство України спроможне на вагомий внесок у розв'язання світової проблеми голоду, а його потенціал виробництва значно перевищує потреби внутрішнього ринку [1]. Проведення аграрної реформи обумовило демонополізацію державної форми власності на землю, виникнення великої кількості землевласників, створило можливості збільшення кількості землекористувачів, підвищення рівня використання земельних угідь та збільшення обсягів виробництва продукції.

Проблеми в організаційно-територіальній системі сільськогосподарського землекористування потребують обґрунтування нових підходів до організації використання сільськогосподарських земельних угідь, які дали б змогу забезпечити проведення науково обґрунтованої консолідації земель. У ринкових умовах господарювання та визначення необхідності у проведенні консолідації земель важливим є дослідження раціонального та ефективного використання земель сільськогосподарського призначення, що обумовлено низкою причин: 1) фрагментація (парцеляція) сільськогосподарських земель; 2) забезпечення прав власності на землю та ефективного контролю над дотриманням норм і правил належного землекористування; 3) неефективне використання значної кількості розпайованих земельних ділянок; 4) неефективність орендних відносин; 4) мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення. Наведені тенденції викликали необхідність у проведенні глибокого аналізу сучасного стану використання земель сільськогосподарського призначення та пошуку можливостей для його поліпшення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У вітчизняній економічній літературі приділено достатньо уваги стану використання сільськогосподарських земель господарюючими суб'єктами. Багато попередніх розробок у цьому аспекті мають високу наукову та практичну цінність. Глибокі дослідження здійснили у своїх працях: В. Я. Амбросов, А. П. Вервейко, П. І. Гайдуцький, М. В. Калінчик, І. І. Лукінов, В. Я. Месель-Веселяк, М. Й. Малік, П. Т. Саблук, М. М. Федоров, В. В. Юрчишин та інші вчені. Дослідження цих науковців зробили значний внесок у вивченні зазначеної тематики, проте реалії сьогодення переконують, що багато питань стосовно напрямів раціонального та ефективного використання земель сільськогосподарського призначення та землекористування в умовах назрілої необхідності проведення консолідації земель залишаються недостатньо вивченими.

Метою статті є дослідження сучасного стану та основних тенденцій використання земель сільськогосподарського призначення, визначення впливу структурних змін у земельних відносинах на умови їх використання.

Виклад основних результатів дослідження. Проведення земельної реформи призвело до роздержавлення 12421 колективних сільськогосподарських підприємств і радгоспів, а внаслідок формування земель запасу та резервного фонду земель основна частина сільськогосподарських угідь (27 млн. га земель – 66 % від загальної кількості сільськогосподарських угідь країни) була розпайована і передана у приватну власність 6,9 млн громадян України, які були безпосередніми працівниками цих господарств або працювали в організаціях, що обслуговували сільське населення (вчителі, медичні працівники, зв'язківці, працівники правоохоронних органів тощо). Якщо станом на 01.01.1990 р. всі землі України перебували у державній формі власності, то станом на 01.01.2014 р. у власності держави залишилося 25,3 % (10591,6 тис. га) сільськогосподарських угідь, тоді як в приватній – 74,6 % (30983,7 тис. га). Крім того, незначна частина сільгоспугідь 17,8 тис. га (0,04 %) все ще перебувають у колективній власності. У комунальній власності перебуває 4,7 тис. га, що становить лише 0,01 % від загальної площі сільськогосподарських угідь. Як показав аналіз, колективна власність представлена землями колишніх сільгосппідприємств, що не підлягали розпаюванню і нерозподіленими (невитребуваними) земельними ділянками (паями), які не мають фактичного розпорядника.

Структура земельного фонду України з часів проведення земельної реформи, на відміну від форм власності на землю, не зазнала значних змін. Так, починаючи з 1994 р. площа сільськогосподарських угідь зменшилася на 379,7 тис. га., відбулося збільшення площі лісів та лісовкритих територій на 299,3 тис. га. Крім того, забудованих земель стало на 164,2 тис. га більше; відкритих заболочених на – 61,8 тис. га; площа територій, вкритих поверхневими водами, збільшилася на 6,8 тис. га. Зміни в структурі земельного фонду відбувалися за рахунок переведення одних земельних угідь в інші. Якщо більш детально розглянути структурні зміни сільськогосподарських земель, то загалом протягом 1991-2015 рр. площа сільськогосподарських угідь скоротилася на 518,6 тис. га, причому площа пасовищ і сіножатей збільшилася на 4390,2 тис. га та 221,7 тис. га відповідно, але площі ріллі та багаторічних насаджень зменшилися відповідно на 1051,1 тис. га і 4318,8 тис. га.

Також, суттєвих змін зазнала структура земельного фонду за основними користувачами і власниками землі (рис. 1). Зокрема за 20 років площа земель які знаходяться у власності чи користуванні сільськогосподарських підприємств зменшилася на 23903,9 тис. га (39,6 %), проте площа земель, які фактично використовуються громадянами навпаки збільшилась на 14881,6 тис. га (24,7 %). Так, площі земель, якими володіють або користуються заклади, установи, організації, промислові та інші підприємства, підприємства та організації транспорту, зв'язку, частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони майже не змінилися і станом на 01.01.2015 р. становить 2309,8 тис. га, що на 28,0 тис. га менше ніж станом на 01.01.1995; площа земель, які знаходяться у лісгосподарських підприємств збільшилася на 1666,0 тис. га (2,8

); площі земель запасу збільшилися на 7421,8 тис. га (12,3 %) і становлять 10775,7 тис. га.; решта земель – 863,7 тис. га знаходяться у власності або користуванні інших землекористувачів, ця площа є майже незмінною порівняно з 1994 роком.

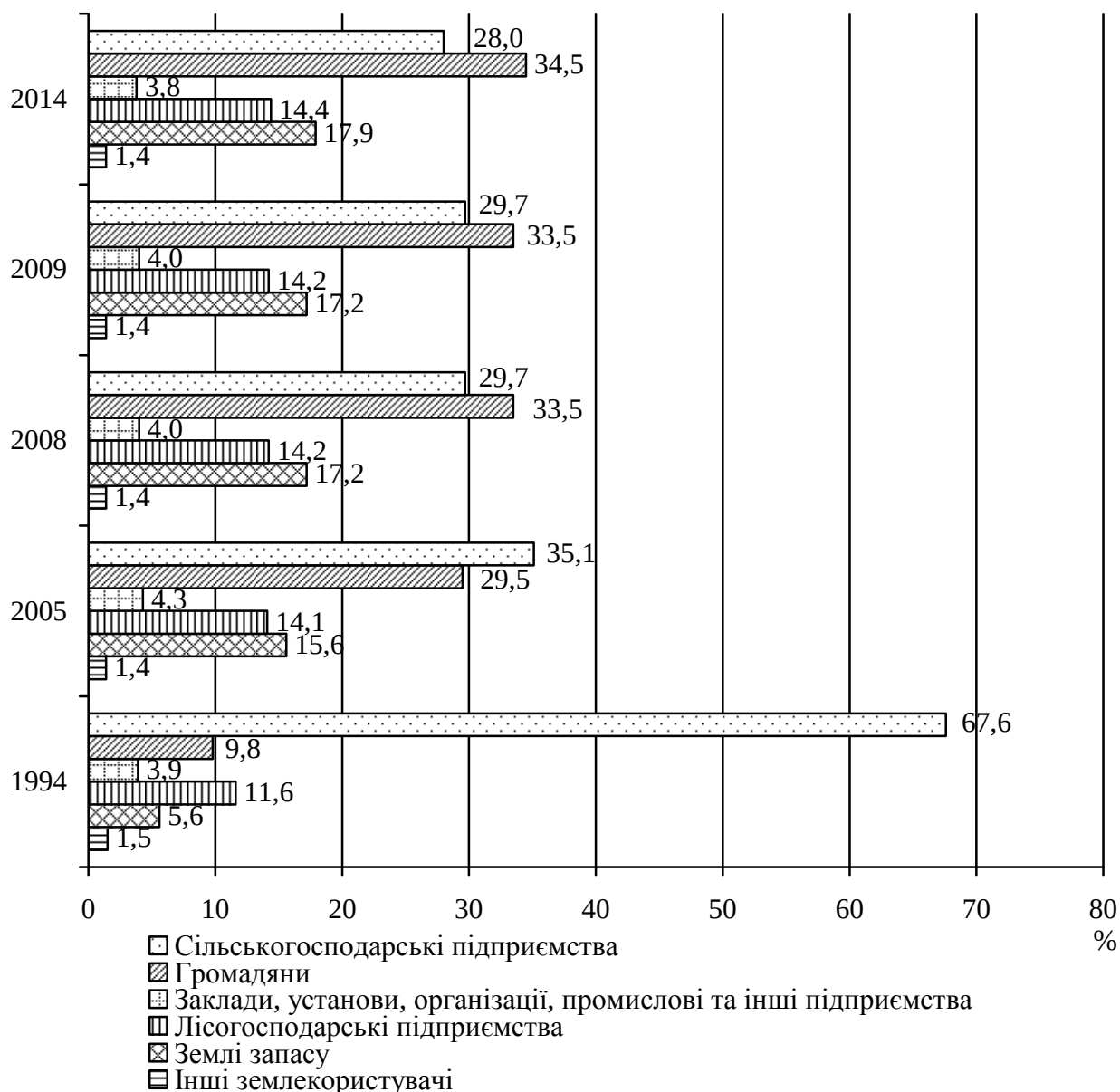


Рис. 1. Динаміка зміни структури земельного фонду України за основними землевласниками та землекористувачами з 1994 р. по 2014 р.

Джерело: складено за даними [2]

Результатом проведення земельної реформи в Україні є формування на основі приватної форми власності різних організаційно-правових форм господарювання, серед яких можна виділити три основних: сільськогосподарські підприємства, фермерські господарства та особисті селянські господарства (господарства населення). Динаміка зміни розподілу сільськогосподарських угідь України за категоріями господарств з 1990 р. по 2014 р. наведено на рис. 2.

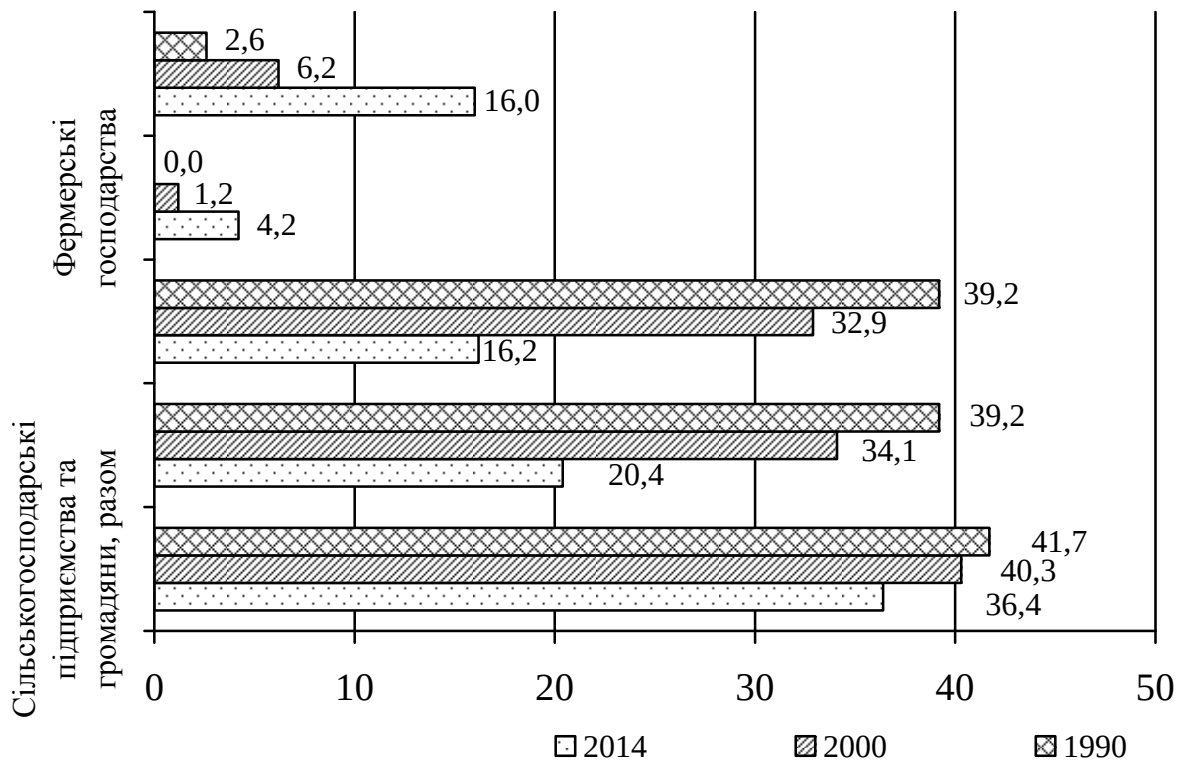


Рис. 2. Динаміка зміни розподілу сільськогосподарських угідь України за категоріями господарств з 1990 р. по 2014 р., млн. га

Джерело: складено за даними [2]

Як це видно з рис. 2, площа сільськогосподарських угідь у сільськогосподарських підприємствах скоротилася в 2,4 рази, в той час як площа земель господарств населення зросла більше ніж у 6 разів. Такі зміни обумовлені в першу чергу паюванням земель недержавних сільськогосподарських підприємств і приватизацією земельних ділянок (паїв). Так, 27,5 млн га було розпайовано серед членів сільськогосподарських підприємств. Із загального числа 6,9 млн громадян, які набули право на земельну частку (пай), близько 400 тис. громадян вилучили свої земельні паї в натурі (на місцевості), а 1,2 млн громадян приєднали земельні ділянки і земельні паї площею 4,7 млн га до особистих селянських господарств (господарств населення) [3, 4].

Земельна ділянка, що виділена в натурі (на місцевості) як земельна частка (пай) в середньому по Україні має площу 4,0 га з коливанням по регіонах: найбільші середні розміри земельних паїв – на Сході країни 8,69 га (у Луганській області), найменші – на Заході 1,1 га (в Івано-Франківській області). Це попри те, що оптимальна для Полісся площа сільськогосподарського землеволодіння (землекористування) складає близько 1,5 тис. га, для Лісостепу – 1,750 тис. га, для степових зон (Степ, Степ посушливий, Сухий степ) – 2,1 тис. га, для Карпатської гірської області – 900 га, для Кримської гірської області – 1100 гектарів [5]. Погоджуємося з думкою А.Г. Мартина [6] про те, що проведена в державі земельна реформа, мала своїм головним наслідком лише соціалізацію землі – її справедливий перерозподіл між населенням.

Розпайовані сільськогосподарських угідь України за способами їх використання мають наступну структуру: близько 17134,1 тис. га (62,1 %) – передано в оренду за договором, 5676,8 тис. га (20,6 %) – не використовуються або використовуються без земельного оформлення, а близько 4761,4 тис. га (17,3 %) – приєднано до особистих селянських господарств. Слід наголосити, що з усіх не використовуваних земель не витребувані паї охоплюють площу в 1,4 млн га (330 тис. земельних паїв), а відумерла спадщина – 1,8 млн га. Дослідження показують, що найбільша частка розпайованих земель, що не залучені до господарського обробітку або використовуються без належного документального оформлення припадає на Житомирську область – 52 % або 577,4 тис. га, найменша частка на Миколаївську область – 4 % або 55,0 тис. га. На території Дніпропетровської області таких випадків не зафіксовано.

Така ситуація обумовлена тим, що більшість землевласників, які отримали у приватну власність земельні ділянки (паї) в ті часи, не мали необхідні обігові коштами, обладнанням або просто не могли самостійно їх обробляти. У таких землевласників було лише два варіанти щодо використання приватних земель: залишити землі без обробітку або здавати в їх оренду (у більшості випадків, колишнім керівникам колгоспів). Як показує аналіз, передача землі в оренду стала переважною формою реалізації прав землевласників паїв.

Як показує аналіз земельних часток (паїв), що були приєднані до особистих селянських господарств без створення юридичної особи, то частка таких паїв коливається по областях: Закарпатська область має найбільшу кількість таких земельних ділянок 75 % із загальної кількості розпайованих земель загальною площею близько 120 тис. га, найменша – 2,2 % у Чернігівській області площею 31,2 тис. га.

У приватній власності перебуває близько 31 млн га сільськогосподарських угідь на базі яких створено майже 53 тис. підприємств, якими використовується близько 22 млн. га сільськогосподарських угідь; 39 тис. фермерських господарств, у власності та користуванні яких знаходилося 4,6 млн. га сільгоспугідь та 16,8 млн господарств населення з середнім розміром 0,9 га. Більше половини цих угідь (11,9 млн. га), зосереджено в господарських товариствах, 15,5% – у приватних підприємствах, 2,6% – у кооперативах, 21,5% – у фермерських господарствах, 2,6% – у державних підприємствах, 2,6% – у підприємствах інших організаційних форм. Ситуація дещо зміниться, якщо розглядаючи структуру використання сільськогосподарських угідь врахувати приватний сектор без створення юридичної особи (рис. 3). За такого підходу, 43 % вже зосереджено в господарських товариствах, 20 % – у приватному секторі без створення юридичної особи, 14 % – у приватно-орендних підприємствах, 3 % – у кооперативах, 13 % – у фермерських господарствах, 7 % – у підприємствах інших організаційних форм.



Рис. 3. Структура використання сільськогосподарських угідь у 2014 р., %
Джерело: розраховано автором на за даними Держгеокадастру України

Аналіз розвитку сільськогосподарських підприємств (табл. 1) показує чітку тенденцію до зменшення кількості організаційно-правових форм господарювання. Для того, щоб зрозуміти за рахунок чого відбуваються такі зменшення, проаналізуємо площу сільськогосподарських підприємств.

Таблиця 1.
Динаміка зміни кількості сільськогосподарських підприємств у сільському господарстві, одиниць

Сільськогосподарське підприємство	Роки:				
	2006	2008	2010	2012	2014
Господарські товариства	7545	7879	7769	8235	7750
Приватні підприємства	4112	4326	4243	4220	3772
Кооперативи	1373	1101	952	848	674
Фермерські господарства	42932	43894	41726	40676	39428
Державні підприємства	371	354	322	296	228
Підприємства інших форм господарювання	1525	1505	1481	1781	691
Усього	57858	59059	56493	56056	52543

Джерело: складено автором на основі даних Держкомстату України

Зменшення кількості сільськогосподарських підприємств відбувається за рахунок збільшення площ землекористування і відповідне зменшення числа дрібних та середніх формувань. Так, з 2006 р. середня площа сільськогосподарських підприємств збільшилася з 419,4 га до 478,78 га. Також, зменшилася на 836 одиниць кількість підприємств, що не мали у своєму користуванні сільськогосподарських угідь. Порівняно з 2013 р. середній розмір підприємства з урахуванням фермерських господарств та середній розмір підприємства без урахування фермерських господарств збільшилися на 19 га та на 126 га і становили 410 га та 1289 га відповідно. Із загальної кількості підприємств 45 тис. мають сільськогосподарські угіддя. З них 67,3 % підприємств мають площу до 100 га, 15,8 % – від 100 до 500 га, 5,6% – від 500 до 1000 га, 5,4 % – від 1000 до 2000 га, 5,9 % – понад 2000 га.

У 2014 р. відбулося подальше укрупнення фермерських господарств. Загальна кількість фермерських господарств, що мають у своїй структурі сільськогосподарські угіддя, за аналізований нами проміжок часу зменшилася на 3713 одиниць. При цьому спостерігається збільшення числа більш великих за своїми розмірами

господарств. Так, середній розмір фермерського господарства у порівнянні з 2008 р. збільшився на 131,27 га і складає станом на 2014 р. площу 133,61 га. На одне господарство в середньому припадає 117,2 га сільськогосподарських угідь, у т.ч. 113,8 га ріллі (на 8,0 % більше, ніж у 2013 р.). Орендовані землі фермерських господарств склали 78,4% загальної площі землі в їх користуванні.

Аналіз орендних відносин в Україні показує, що станом на 01.01.2015 р. укладено 4,8 млн договорів оренди земельних часток (паїв) загальною площею понад 17 млн га або 64,4% від загальної площі розпайованих сільськогосподарських земель. На сьогодні, сільськогосподарські підприємства ведуть свою господарську діяльність здебільшого на орендованих землях, частка яких у їх загальному землекористуванні становить понад 93 %.

У попередні роки договори оренди в основному укладались із тими господарствами, які отримали земельні паї. Однак ця тенденція поступово змінюється. Так, переважна більшість договорів оренди (51,7%) укладено з іншими суб'єктами господарювання, які утворюються у результаті ринкових трансформацій (рис. 4). Можна припустити, що орендодавці втратили довіру до сільськогосподарських підприємств, де отримали земельні частки (паї).

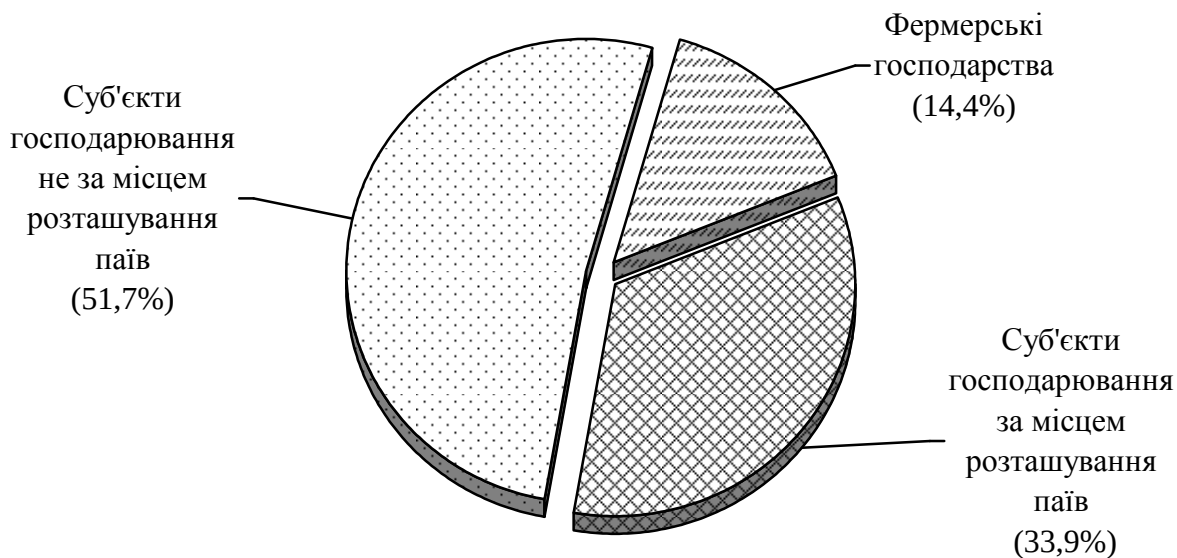


Рис. 4. Структура укладених договорів оренди за орендарями станом на 01.01.2015 р.

Джерело: складено на основі даних [2]

Отже, оренда у приватних осіб є загальною і найпоширенішою практикою. Приблизно така сама ситуація спостерігається і в країнах Європейського Союзу не зважаючи на відмінності щодо кількості укладання угод на ринку оренди. Проведені нами дослідження (табл. 3.5) свідчать, що сільськогосподарські підприємства Чехії та Словаччини здійснюють ведення сільського господарства переважно на орендованих землях, частка яких у загальному розмірі землекористування становить понад 91 % та 96 % відповідно. Фермерські господарства Естонії, Німеччини, Бельгії та Франції мають понад 60% орендованих земель; а у Іспанії, Італії, Швеції та Нідерландах – в межах 30-40 %. В Данії, Польщі та Австрії спостерігається найменша частка орендованих земель – до 30%. У більшості країн ЄС частка орендованих сільськогосподарських угідь у загальній площі сільськогосподарського землекористування має тенденцію до збільшення.

Сьогодні в сільському господарстві України орендні відносини є домінуючою формою реалізації селянами свого права на землю. Однією з вагомих причин, що спонукає селян здавати землю в оренду, є неспроможність самостійно її обробляти. Оскільки, як показують дослідження, орендодавцями головним чином виступають селяни-пенсіонери, які уклали майже 2,5 млн. договорів оренди землі, що становить 52,1 % від усіх укладених договорів.

Орендні відносини, як важлива складова формування оптимального землекористування та форма ринкових операцій із землею, повинна сприяти руху земельних ділянок до ефективного господаря. На сьогодні в Україні така закономірність поступово починає спостерігатися. У структурі договорів оренди за строком їх дії питома вага довгострокової оренди понад шість років зросла до 61,4 % (табл. 2). Короткострокова оренда терміном дії до трьох років практично зникла і становить лише 3 %.

Таблиця 2.
Динаміка укладання договорів оренди за строком їх дії, %

Строк дії договору оренди	Роки:			
	2001	2005	2010	2015
На 1-3 роки	45,7	26,2	10,0	3,1
На 4-5 років	41,2	61,4	49,0	35,5
На 6-10 років	11,3	10,2	30,6	46,4

Понад 10 років	1,8	2,2	10,4	15,0
----------------	-----	-----	------	------

Джерело: складено автором на за даними Держгеокадастру України

Однією з причин таких позитивних змін є набуття чинності з 7 квітня 2015 р. Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)" № 191-VIII від 12.02.2015 р. [7], яким встановлено мінімальний термін оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства на рівні 7 років.

Збільшення частки довгострокової оренди є передумовою для більш дбайливого ставлення до земельних ділянок та сільськогосподарського землекористування, недопущення їх виснаження у короткотерміновому періоді. Але можна припустити, що землевласники зараз не готові давати зобов'язання на довгий період конкретному орендарю і задовольнитися низьким рівнем орендної плати.

Законодавством визначається, що ставка орендної плати за користування землею не може бути нижчою за 3 % від нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Але як показують дослідження (рис. 5), не в усіх областях країни орендарі дотримуються цієї норми. Найнижчий розмір орендної плати (1,4 % від нормативної грошової оцінки) сплачується у Закарпатській області, а найбільший (3,9 %) – у Полтавській області. Жодної угоди оренди земельних часток (паїв) із орендною ставкою менше 3% не укладено у Черкаській, Харківській, Рівненській, Житомирській та відповідно Полтавській областях.

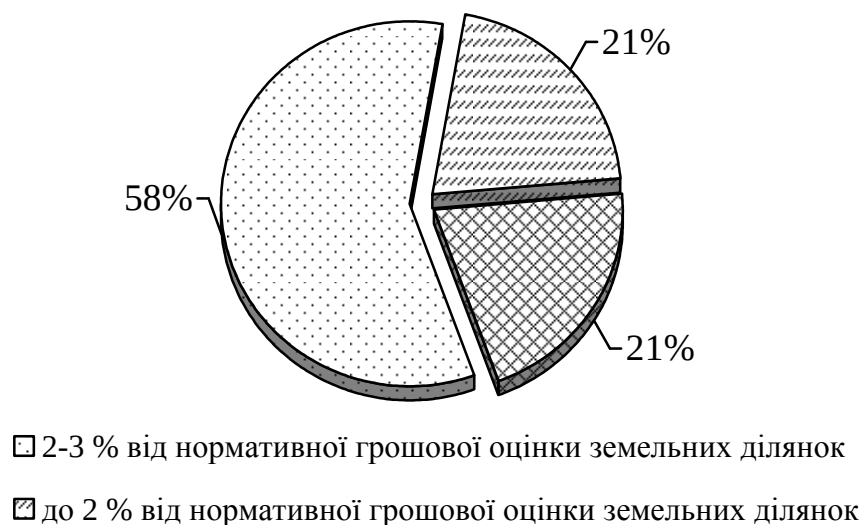


Рис. 5. Частка орендної плати за земельні паї від їх нормативної грошової оцінки, %

Джерел: розроблено автором за даними Держгеокадастру України і власних розрахунків без урахування АР Крим

Оптимальною, з урахуванням ринкової кон'юнктури та аграрної практики, що склалась в Україні, фахівці вважають вартість оренди землі на рівні 8 % від НГО, строк дії договору – 7 років [8]. Порівняно з 2001 р. у 2014 р. розмір орендної плати збільшився у гривневому еквіваленті майже в дев'ять разів і склав в середньому 663 грн. (табл. 3). Домінування натуральної форми виплати орендної плати (сільськогосподарської продукцією), питома вага якої складає 55,7 %, обумовлено, на нашу думку, наявністю у потенційних орендодавців підсобних господарств. Але за останні роки спостерігається зменшення частки натуральної форми виплати орендної плати (у 2001 р. її частка становила 77,4 %).

Розвиток орендних земельних відносини має дуже важливе значення для соціально-економічної сфери України. Це пояснюється насамперед визнанням в країні пріоритетне значення земель сільськогосподарського призначення серед інших категорій земель, наявності мораторію на відчуження земельних часток (паїв), а тому даний сектор економіки потребує особливої уваги. Окремі науковці зауважують, що для селян орендна плата за землю є додатковим, подекуди і основним, джерелом доходів, від якого в сучасних умовах відмовитись просто нереально. На нашу думку, такі судження є дещо перебільшеними. Так, орендна плати займає дуже незначну частку у структурі доходів сільського населення. За даними рис. 6 видно, що у порівнянні із середньомісячною номінальною заробітною платою у сільському господарстві розмір орендної плати за земельний пай дуже малий і з кожним роком дедалі меншає. Якщо у 2000 р. співвідношення між орендною платою та середньомісячною номінальною заробітною платою становило 1/3, то у 2014 р. вже 1/11.

Таблиця 3.

Динаміка плати за оренду земельних ділянок і земельних часток (паїв) в Україні

Назва показника	2001 р.		2008 р.		2014 р.*	
	млн грн	%	млн грн	%	млн грн	%

Загальна сума виплат, згідно з укладеними договорами оренди:	1589	100	2438	100	11373	100
у тому числі:						
у грошовій формі	222	13,9	460	18,9	4734	41,6
у натуральній формі (продукцією)	1230	77,4	1866	76,5	6336	55,7
відробіткова (послуги)	138	8,7	112	4,6	301	2,6
Плата за 1 га на рік, грн.	140	-	140	-	664	-
За земельний пай	560		560		2656	

Джерело: розроблено автором за даними Держгеокадастру України і власних розрахунків

*- без урахування АР Крим

Для аналізу купівельної спроможності селян нами був застосований "Індекс Біг-Мака" – неофіційний показник, який публікує журнал "The Economist". Цей показник вимірює паритет купівельної спроможності між двома валютами й відображає ринковий курс обміну валюти на основі різниці певного продукту (як еталон приймається середня ціна бутерброда "бігмака" в США). "Індекс Біг-Маку" щільно пов'язаний з індексом паритетом купівельної спроможності, а той насамперед залежить від економічного розвитку країни (стану її платіжного балансу, конкурентоспроможності національних товарів на світовому ринку). Було визначено [9], що індекс якщо і не є точним, але все одно дає найбільш точні цифри.

З рис. 3.10 видно, що з 2008 р. недооціненість гривні має тенденцію до збільшення і у 2014 р. складає 65 %. Відповідно, це вказує на зниження купівельної спроможності селян, навіть, не зважаючи на позитивну тенденцію щодо зростання середньомісячної зарплати у сільському господарстві та орендної плати. Станом на початок 2016 р., за даними журналу "The Economist" [10], українська гривня стала третьою найбільш недооціненою валютою в світі за "Індексом Біг-Мака" 68,7 % після Венесуели та Російської Федерації.

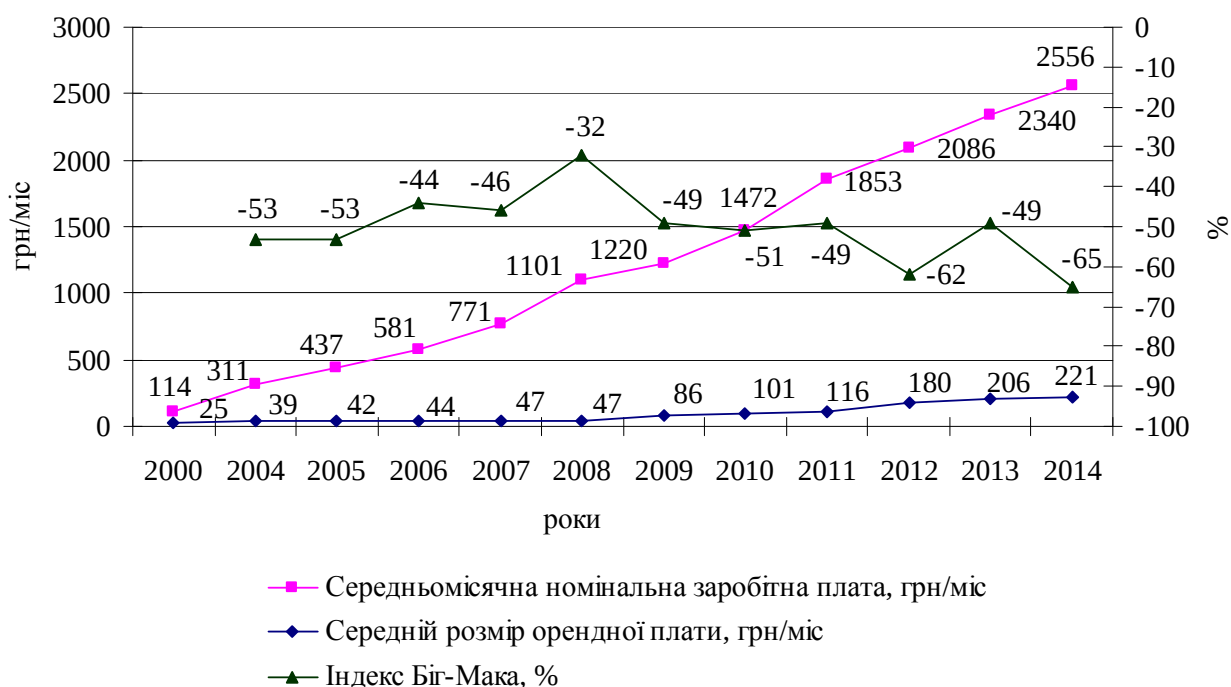


Рис. 6. Динаміка плати за оренду земельних ділянок та середньомісячної номінальної заробітної плати
Джерело: розроблено автором за даними Держгеокадастру України, Держкомстату України та журналу The Economist

В Україні орендна плата є значно нижчою порівняно з розвиненими країнами. Ми вважаємо, що розмір орендної плати повинен зростати з підвищенням ефективності аграрного виробництва та зростанням економічного становища орендарів, оскільки головним критерієм земельної власності є дохід, який можна з неї отримати.

Організовані в результаті трансформування аграрного сектору господарські структури забезпечили позитивні зрушення у виробництві сільськогосподарської продукції. Основні показники економічної ефективності виробництва сільськогосподарської продукції в сільськогосподарських підприємствах України наведені у табл. 4.

Таблиця 4.
Економічна ефективність виробництва сільськогосподарської продукції в сільськогосподарських підприємствах України

Показники	1995-1999	2005 р.	2010 р.	2014 р.
-----------	-----------	---------	---------	---------

	пр.			
Прибуток, збиток – від реалізації сільськогосподарської продукції, млрд. грн.	-1,7	12,5	12,7	32,4
у т.ч. продукції:				
рослинництва, млрд. грн.	0,7	9,0	11,4	28,7
тваринництва, млрд. грн.	-2,3	0,3	1,4	3,7
Рівень рентабельності – всього, %	-18,4	6,8	21,1	11,2
у т.ч. рослинництва, %	15,8	7,9	26,7	11,1
тваринництва, %	-44,3	5,0	7,8	11,5

Джерело: розроблено автором за даними Держгеокадастру України

Висновки. Підсумовуючи результати проведення земельної реформи та аналізу використання земель сільськогосподарського призначення можна відмітити позитивні зміни: 1) земля передана у власність селян і збережена за ними, а власник може вільно розпоряджатися нею на свій розсуд: створити власне господарство, передати в оренду й одержувати орендну плату, передати спадкоємцям; 2) земля належить селянам і збережена від привласнення групами підприємців; 3) існуюча в Україні фрагментація власності та землекористування не представляє на сьогодні великої загрози для ведення крупно товарного сільськогосподарського виробництва, оскільки 64,4 % розпайованих земель знаходяться в оренді; 4) простежується тенденція до зростання середньомісячної заробітної плати у сільському господарстві та розмірів орендної плати, але, нажаль, з одночасним знеціненням гривні; 5) у структурі договорів оренди за строком їх дії зростає питома вага довгострокової оренди, а короткострокова оренда терміном дії до трьох років практично зникла.

Література.

1. Про схвалення Стратегії розвитку аграрного сектору економіки на період до 2020 року [Електронний ресурс] : Розпорядження [схвалено Кабінетом Міністрів України 17.10.2013 р. № 806-р]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/806-2013-%D1%80>
2. Ходаківська О. В. Розвиток земельних відносин у сільському господарстві / О. В. Ходаківська [Електронний ресурс] : (Круглий стіл 25 червня 2015 р.). – Режим доступу: <http://imfgroup.com.ua/uk/2015/06/26>
3. Трансформація аграрного сектору економіки до ринкових умов господарювання: презентація роботи № 17 / [П. Т. Саблук, П. І. Гайдучкий, А. С. Даниленко та ін.] // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.kdpu-nt.gov.ua/sites/default/files/prezentaciya_r17i.pdf
4. Аграрна реформа в Україні: сучасний стан і основні тенденції [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL : http://www.razumkov.org.ua/additional/analytical_report_NSD17_ukr.pdf
5. Економічний довідник аграрника / [В.І. Дробот, Г.І. Зуб, М.П. Кононенко та ін.] ; под ред. Ю.Я. Лузана, П.Т. Саблука. – К. : Преса України, 2003. – 800 с.
6. Мартин А. Г. Стан земельних відносин як стримуючий фактор розвитку продуктивних сил України / А. Г. Мартин, Т. О. Євсюков // Матеріали міжнародної наукової конференції, (20 березня 2009 р., м. Київ) : У 3-х частинах / РВПС України НАН України. – К. : РВПС України НАН України, 2009. – Ч. 3 – С. 289-292.
7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція) [Електронний ресурс] : закон України [прийнято Верхов. Радою 12 лютого 2015 р. № 191-VIII]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/191-19>
8. Держгеокадастр ініціює приведення умов користування державними землями до ринкових реалій [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL : <http://land.gov.ua/derzhheokadastr-initsiuiie-pryvedennia-umov-korystuvannia-derzhavnymy-zemliamy-do-rynkovykh-realii/>. – Назва з екрана.
9. Бичек М., Лугін М. Індекс Біг-Мака та його економічне значення / М. Бичек, М. Лугін [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.universum.kiev.ua/index.php/2009-09-18-12-57-46/2013-01-31-11-59-48/86-2013-03-02-12-51-07.html>
10. The Big Mac index – Interactive currency-comparison tool [Electronic resource] // The Economist. – Available from : <http://www.economist.com/content/big-mac-index>

References.

1. The Cabinet of Ministers of Ukraine (2013), Resolution “On approval of the Strategy of development of the agricultural sector for the period 2020”, available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/806-2013-%D1%80> (Accessed 20 January 2016).
2. Khodakivs'ka, O.V. (2015), “Rozvytok zemel'nykh vidnosyn u sil'skomu hospodarstvi” [The development of land tenure in agriculture], available at: <http://imfgroup.com.ua/uk/2015/06/26> (Accessed 30 January 2016).
3. Sabluk, P.T. Hajduts'kyj, P. I. Danylenko, A. S. (2015) Transformatsiia aharnoho sektoru ekonomiky do rynkovykh umov hospodariuvannia: prezentatsiia roboty № 17 [The transformation of the agricultural sector to market conditions: presentation of work], available at: http://www.kdpu-nt.gov.ua/sites/default/files/prezentaciya_r17i.pdf
4. The official site of Razumkov Centre (2001), Ahrarna reforma v Ukraini: suchasnyj stan i osnovni tendentsii [The Agrarian Reform in Ukraine: Current Situation and main tendencies], available at: http://www.razumkov.org.ua/additional/analytical_report_NSD17_ukr.pdf (Accessed 27 January 2016).
5. Drobot, V.I. Zub, H.I. Kononenko, M.P. (2003), Ekonomichnyj dovidnyk aharnyky [The Economic Agrarian Handbook], Presa Ukrainy, Kyiv, Ukraine.

6. Martyn, A.H. and Yevsiukov, T. O. (2009), Stan zemel'nykh vidnosyn iak strymuiuchyj faktor rozvytku produktyvnykh syl Ukrainy [State of land tenure as a deterrent of development of productive forces in Ukraine], Materialy mizhnarodnoi naukovoï konferentsii [Proceedings of the International Scientific Conference], Council of Productive Forces NASU of Ukraine, Kyiv, Ukraine, part 3, pp. 289-292.
7. The Verkhovna Rada of Ukraine (2015), The Law of Ukraine “On Amending to Certain Legislative Acts of Ukraine on simplification of business conditions (deregulation)”, available at: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/191-19> (Accessed 31 January 2016).
8. The official site of The State Service of Ukraine on issues of Geodesy, Cartography and Cadastre (2015), “Derzhheokadastr initsiiuie pryvedennia umov korystuvannia derzhavnymy zemliamy do rynkovykh realii” [The Derzhheokadastr initiates bringing the conditions of use of public lands to the market realities], available at: <http://land.gov.ua/derzhheokadastr-initsiiuie-pryvedennia-umov-korystuvannia-derzhavnymy-zemliamy-do-rynkovykh-realii/> (Accessed 28 January 2016).
9. Bychek, M. Luhin, M. (2013), “Indeks Bih-Maka ta joho ekonomichne znachennia” [Big Mac index and its economic significance], available at: <http://www.universum.kiev.ua/index.php/2009-09-18-12-57-46/2013-01-31-11-59-48/86-2013-03-02-12-51-07.html> (Accessed 20 January 2016).
10. The official site of the journal The Economist (2016), “The Big Mac index – Interactive currency-comparison tool”, available from: <http://www.economist.com/content/big-mac-index> (Accessed 20 January 2016).

Стаття надійшла до редакції 02.02.2016 р.