

7. "Finansovi rezultaty pidpriemstv do opodatkuвання pidpriemstv z rozpodilom za yikh rozmiramy." Ofitsiyni sait Derzhavnoho komitetu statystyky Ukrainy. Web. <<http://www.ukrstat.gov.ua>>.
8. "Silske, lisove ta rybne hospodarstvo/ Zvedeni pokaznyky." Ofitsiyni sait Derzhavnoho komitetu statystyky Ukrainy. Web. <<http://www.ukrstat.gov.ua>>.
9. Voronkova, A.A. "The problems of bank loans to agricultural producers in Ukraine." *Finansovo-kredytna diialnist: problemy teorii ta praktyky* 2(5)(2008): 33-37. Print.

Рецензенти:

Прокопенко Н. С. – доктор економічних наук, професор, проректор з наукової роботи, завідувач кафедри фінансів та банківської справи ПВНЗ «Європейський університет»;

Грозний І. С. – доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри менеджменту ПВНЗ «Європейський університет».

УДК 332.025

ББК 65.732

Сус Т.Й.

**ФІНАНСОВІ АСПЕКТИ ОРЕНДИ ЕКОЛОГІЧНО ЧИСТИХ ЗЕМЕЛЬ В
КАРПАТСЬКОМУ МАКРОРЕГІОНІ**

ДВНЗ «Прикарпатський національний університет
імені Василя Стефаника»,
Міністерство освіти і науки України,
кафедра фінансів,
76018, м. Івано-Франківськ, вул. Шевченка, 57,
тел.: 0342752351,
e-mail: inst@pu.if.ua

Анотація. Розглянуто особливості сучасного розвитку ринку оренди сільсько-господарських земель в Україні. Запропоновано можливі два сценарії розвитку земельних відносин в умовах мораторію на продаж землі та фінансової кризи. Проаналізовано основні напрями розвитку земельних відносин та загрози фактичного продажу сільгоспугідь в обхід встановленого мораторію через правочин емфітевзису. Виходячи зі складних економічних умов в яких знаходиться Україна, девальвації національної валюти та зниження реальної орендної плати, зростання рівня бідності серед сільського населення, договори права емфітевзису будуть набувати все більшої популярності. Це створює загрозливі тенденції для організації легального квазіринку землі в умовах мораторію і в сучасних реаліях він набуває популярності серед великих агрохолдингів. Зростанню популярності емфітевзису сприяє той фактор, що власники земельних паїв мають можливість одержати більшу суму за землю зразу по заключенні договору, а не частинами протягом всього терміну оренди. Розглянуто спонукаючі чинники такого сценарію розвитку земельних відносин та прогалини в правовому забезпеченні реформування аграрного сектору.

Окреслено фінансові проблеми оренди екологічно чистих земель та напрями їх вирішення.

Ключові слова: екологічне сільгоспвиробництво, оренда, емфітевзис, орендна плата, земельні відносини.

Sus. T. Yo.

**FINANCIAL ASPECTS OF ECOLOGICAL CLEAN LEASE IN CARPATHIAN
MACROREGION**

Vasyl Stefanyk Precarpathian National
University,

Ministry of Education and Science of
Ukraine,
Department of finance,
Shevchenko str., 57, Ivano-Frankivsk,
76018, Ukraine,
tel.: 0342752391,
e-mail: inst@pu.if.ua

Abstract. The features of the modern development of the agricultural land lease market in Ukraine are considered. The possible two scenarios of development of land relations in the context of the moratorium on land sales and financial crisis are proposed. The basic directions of development of land relations and the threat of sale of agricultural land bypass the moratorium by perpetual lease transaction are considered. Because of the difficult economic conditions in Ukraine, devaluation of the national currency and decreasing of real rent, increasing poverty among the rural population perpetual lease agreements will gain more and more popularity. This creates dangerous tendencies for legal land quasi market organization in terms of the moratorium and in modern realities it is gaining popularity among large agricultural holdings. The increasing popularity of perpetual lease promotes the factor that land owners are able to obtain a large sum of money immediately after contract conclusion, but not in parts during the lease term. Inducing factors of such a scenario of land relations development and the gaps in legal support of agricultural reform are considered.

Financial problems of ecological clean land lease and the ways of their solution are outlined.

Key words: ecological agricultural production, lease, perpetual lease, rent, land relations.

Вступ. В сучасних умовах господарювання за незавершеності земельної реформи в Україні, передачі земель у приватну та колективну власність, необхідно створити передумови для ефективного розвитку аграрного сектору економіки на засадах, що базуються на принципах сталого агроекологічного розвитку.

Необхідність реформування аграрного сектору економіки країни зумовлює розвиток нових соціально-економічних та екологічних процесів, які відображають реалізацію права власності на землю на умовах збереження її родючості та екологічності.

Проведення земельної реформи здійснювалося безсистемно, мало певний політичний підтекст та лобіювання інтересів великих товаровиробників. Реформування здійснювалося в умовах недостатнього державного фінансування, особливо природоохоронної діяльності, створення агрохімічних паспортів сільськогосподарських угідь та розробки дієвої системи моніторингу стану земель сільськогосподарського призначення.

У розвинутих країнах світу розвиток сільськогосподарського виробництва розглядають з позиції забезпечення продовольчої безпеки держави та продажу лишків виробленої сільгосппродукції, що пов'язано з впливом природно-кліматичних факторів на врожайність сільгоспкультур. В жодній високо розвинутій країні сільгоспвиробництво не розглядається як провідна галузь економіки. Виходячи з цієї парадигми сільськогосподарське виробництво має правове забезпечення і ведеться з дотриманням екологічного захисту земель та використання еколого-економічних критеріїв ефективності використання сільгоспугідь. Важливим критерієм екологізації сільгоспвиробництва виступає антропогенне навантаження, збереження агроландшафтів, вплив інтенсивних технологій вирощування сільгоспкультур на забруднення навколишнього середовища, відповідність критеріям сталого агроекологічного розвитку. Світові тенденції розвитку аграрного сектору направлені на розвиток екологічного сільгоспвиробництва та динамічного зростання попиту на екологічно чисті продукти харчування. Суттєвого значення в виробництві екологічно чистих продуктів набуває наявність основного фактору виробництва-екологічно чистих земель, що в умовах

кризи економіки, концентрації виробництва, яке базується на інтенсивних технологіях та максимізації доходів призводить до забруднення таких земель та їх деградації.

Постановка завдання. Теоретичні і практичні аспекти формування орендних відносин в процесі проведення земельної реформи є актуальними як з погляду аграрної економічної науки так і з точки зору соціального захисту селян та розвитку сільських територій. Питання оренди сільськогосподарських земель та ринку землі знаходять своє відображення в працях вітчизняних та зарубіжних науковців. Слід відмітити дослідження таких вчених як О.І. Гуторов [1], Д. С. Добряк [2], О.В. Кустовська [3], В. Я. Месель-Веселяк [4], Б.Й. Пасхавер [5], А.М. Третяк [6].

В той же час системна криза в економіці держави та зростання ролі аграрного сектору економіки в формуванні ВВП та експортного потенціалу, а також світові тенденції до екологізації сільгоспвиробництва зумовлюють необхідність вирішення ряду актуальних питань. Одне з них полягає в аналізі фінансових аспектів оренди екологічно чистих земель.

Мета статті – дослідження фінансових аспектів пов'язаних з орендою екологічно чистих земель в Карпатському макрорегіоні.

Результати. Трансформація земельних відносин, яка здійснювалася без врахування необхідних заходів в сфері охорони родючості земель та застосування суто економічних критеріїв ефективності сільгоспвиробництва ще більшою мірою загострила проблеми деградації сільськогосподарських земель та їх забруднення залишками хімічних засобів захисту рослин та мінеральних добрив.

На нашу думку в Карпатському макрорегіоні з великим туристично-рекреаційним потенціалом необхідно визначитися з пріоритетами економічного розвитку сільських територій. Виходячи з унікальності туристично-рекреаційного потенціалу та його пріоритетного розвитку, вважаємо за доцільне підпорядкувати розвиток аграрної сфери підсиленню цього потенціалу, особливо в гірських і передгірських районах, а також місцевостях, де розміщені унікальні санаторно-курортні заклади в аграрних районах (напр. санаторій Черче Рогатинського району). Використання земельних ресурсів в аграрній сфері повинно здійснюватися з дотриманням науково обґрунтованого рівня розораності земельних угідь та ефективного використання земельних ділянок для вирощування екологічно чистої продукції. В сучасних умовах орендні відносини залишаються пріоритетними. Оренда, як особлива форма реалізації права власності та господарського використання землі, як основний засіб виробництва в сільському господарстві відіграє важливу роль в соціально-економічному розвитку села.

В Івано-Франківській області розпайовані майже 220 тис. га сільськогосподарських земель, власниками земельного паю стали 200 тис. осіб, середній розмір паю складає 1,1 га. Згідно наших досліджень понад 60% власників земельних паїв здають їх в оренду, причому більше половини з орендодавців є пенсіонерами. Важливу роль в вирішенні орендних питань відіграє активність власників земельних паїв, але проблема в тому, що похилий вік, погана обізнаність з законодавством в цій сфері та інші чинники призводять до зловживань в сфері орендних відносин. За даними дослідження проекту USAID «АгроІнвест» 42,4% власників земельних паїв ніколи не стояли на своїй землі, а 32,3 % навіть не бачили її. Крім цього в дослідженні зазначено, що понад 20% власників землі або поміняли свої сільські адреси на міські, або будучи корінними городянами, одержали земельні паї в спадок і через це опинились на відстані від своєї землі, яка обчислюється десятками а то й сотнями кілометрів і тому не цікавляться її долею та станом.

Виходячи з катастрофічного становища місцевих дрібних сільгоспвиробників та необізнаності власників земельних паїв (в основному людей похилого віку, трудових мігрантів) з положеннями Закону України «Про оренду землі», іншими законодавчими

актами, їх недосконалістю, відсутності роз'яснювальної роботи та самоусунення органів місцевого самоврядування від даних процесів існує реальна загроза монополізації ринку оренди землі, фактичного продажу сільгоспугідь в обхід встановленого мораторію через правочин емфітевзису.

Емфітевзис – це речове право, яке дозволяє за певну плату вирощувати сільгосп-продукцію на чужій ділянці. Ключовою відмінністю від оренди є те, що це право можна передати в спадок, продати, внести в якості застави для одержання кредиту або у статутний фонд, тобто це створює умови для організації легального квазіринку землі в умовах мораторію і не дивно, що він дуже популярний серед великих агрохолдингів. Зростанню популярності емфітевзису сприяє той фактор, що власники земельних паїв мають можливість одержати більшу суму за землю зразу по заключенні договору, а не частинами протягом всього терміну оренди.

Загрозливим, на нашу думку, є той факт, що право емфітевзису немає обмежень ні по термінах ні по громадянству. Тобто на відміну від оренди право емфітевзису можна заключати на 100 років і більше. Можна з високою вірогідністю прогнозувати, що в складних економічних умовах в яких знаходиться Україна, девальвації національної валюти та зниження реальної орендної плати, договори права емфітевзису будуть набувати все більшої популярності.

Спонукаючими чинниками такого сценарію дій є:

1. Різниця у вартості сільськогосподарських земель в Україні та в розвинутих країнах Заходу.
2. Жорсткі санкції за забруднення навколишнього природного середовища та деградацію сільгоспугідь в країнах ЄС.
3. Вихід агрохолдингів на IPO.
4. Розвиток біоенергетики та потреба країн ЄС в сировині та значних посівних площах під біоенергетичні культури.
5. Світові тенденції багатих країн забезпечити свою продовольчу безпеку, шляхом формування земельного банку і купівлі земель сільськогосподарського призначення в країнах що розвиваються.
6. Привабливість аграрного сектору України, виходячи з потенціалу українських чорноземів, проблем зміни клімату та зростання світових потреб в продовольстві.
7. Криза банківської сфери та намагання зберегти свої капітали від знецінення, шляхом купівлі або довгострокової оренди сільгоспугідь.
8. Недосконалість законодавства в сфері земельних відносин, охорони навколишнього природного середовища, охорони родючості ґрунтів та відповідальності за їх деградацію

В сучасних умовах спостерігається зростання попиту на сільськогосподарські землі в країнах Західної Європи. Високий попит зумовлений спекулятивними операціями з землею, зростанням площ під біоенергетичними культурами та дотаціями пов'язаними з використанням альтернативних джерел енергії, зокрема біогазових установок, суттєвою різницею в цінах на землі сільськогосподарського призначення в окремих регіонах всередині країни та в сусідніх країнах.

В Німеччині ціни на землю почали різко зростати починаючи з 2007 р. в першу чергу на Сході країни та в регіонах із високою щільністю поголів'я ВРХ та великою кількістю біогазових установок. Тільки на Сході країни з 2007 р. ціни підвищилися на 80%, а з урахуванням рівня цін у межах 18700 євро/га на Заході до 7400 євро/га на Сході, така тенденція буде продовжуватися [7]. Фермери Східних районів Німеччини знаходяться на межі платоспроможності і втрачають перспективу свого розвитку через високу питому вагу орендованих земель (понад 80 %) та введення нових положень приватизації з 2007 р., за якими на землі за якими закінчився термін оренди має бути

оголошений відкритий конкурс на продаж або ж нової оренди. В цих умовах старі орендарі не можуть платити високу орендну плату і не мають фінансових ресурсів для її купівлі. Тому в усіх регіонах Німеччини спостерігається прихід в цю сферу інвесторів не аграрного спрямування та тенденція до концентрації землеволодінь за рахунок витіснення довгострокових орендарів, скуповування всього господарства або інвестування у певну частку сільгоспдприємства.

Аналогічні тенденції мають місце і в Україні, де шляхом продажу корпоративних прав відбувається зміна орендаря без згоди на це орендодавця. Причому непоодинокі випадки коли така зміна орендаря відбувається доволі часто без повідомлення про це орендодавця. Як в цих випадках вимагати збереження родючості землі, сівозмін та добиватися законного права відшкодування завданих збитків? За відсутності агрохімічного паспорта та інших правових процедур залишається сподіватися на порядність орендаря, а завдані збитки, за сучасного правового забезпечення земельних відносин, відшкодовані не будуть.

Загальноєвропейська тенденція в аграрній сфері – збільшення орендної плати та вартості землі. За даними Євростату ціни на землю за останні 15 років в Франції підвищилися на 70%, в Іспанії подвоїлися, а в Данії збільшилися вчетверо. На сьогоднішній день вартість оренди 1 га сільгоспземель в Німеччині піднялася до 1000 євро/га, що відповідає нормативній грошовій вартості 1 га чорнозему в Карпатському макрорегіоні за сьогоднішнім курсом в гривнях. Дані тенденції будуть спекулятивним операціям з землею сільськогосподарського призначення, використовуючи вище перелічені недоліки законодавства в сфері земельних відносин.

В Карпатському макрорегіоні можливі два сценарії розвитку земельних відносин в умовах мораторію на продаж землі:

1. Дрібні наділи землі, що одержані селянами на паї і засвідчені сертифікатами здаються в оренду або емфітевзис для великого землекористування в основному агрохолдингами під вирощування високорентабельних культур за інтенсивними технологіями. Використовуючи прогалини в законодавстві, фактично відбувається продаж прав власності на земельний пай через механізм довгострокової оренди та емфітевзис. Мають місце спекулятивні операції, продаж корпоративних прав та зміна орендаря без відома та згоди орендодавця. За відсутності дієвого контролю з боку державних органів за станом земель сільськогосподарського призначення відбувається забруднення земель та підґрунтових вод залишками пестицидів та мінеральних добрив, знижується рекреаційний потенціал територій, збільшується техногенне навантаження на заповідні території, що межують з сільгоспугіддями. В результаті вирощування монокультур знижується родючість ґрунту та посилюються деструктивні процеси, скорочується біорізноманіття, виникають проблеми з забезпеченням населення питною водою, знижується її якість. Збитки завдані сільгоспугіддям, навколишньому природному середовищу не покриваються одержаними доходами. Орендна плата за умов поступової монополізації ринку оренди та відсутності громадських організацій власників земельних паїв, які б захищали професійно права орендодавців підвищуватиметься адміністративним методом і не відповідатиме ринковій ціні. Критерій ефективності сільгоспвиробництва розглядається виключно з економічної позиції.

2. Динамічно розвивається екологічне сільгоспвиробництво, яке підсилює туристично – рекреаційний потенціал регіону шляхом постачання в санаторно-курортні та відпочинкові заклади екологічно чистих продуктів харчування. Знижується антропогенне навантаження на ґрунт, немає загрози шкідливого впливу від господарської діяльності в аграрній сфері для заповідних територій, які межують з сільгоспугіддями. Покращується стан навколишнього природного середовища та

здоров'я населення в результаті вирощування і споживання екологічно чистих продуктів. Вдосконалюється законодавство в сфері земельних відносин та охорони ґрунтів, створюється національна служба моніторингу сільськогосподарських земель, здійснюється законодавче забезпечення її діяльності, враховуючи європейський досвід. Посилюється адміністративна та кримінальна відповідальність за забруднення сільгоспугідь і зниження родючості ґрунту.

Дрібні наділи землі, що одержані селянами на паї і засвідчені сертифікатами здаються в оренду або обробляються ними особисто. В договорі оренди чітко прописана вимога ведення екологічного сільгоспвиробництва, що базується на комплексному розвитку екологічного рослинництва і тваринництва.

Критерій ефективності сільгоспвиробництва розглядається з еколого-економічних позицій. Для успішної реалізації другого сценарію необхідно змінити принципи кадастрової оцінки сільгоспземель та розробити методика нарахування додаткових балів бонітету за екологічність. Важливе значення для суб'єктів орендних відносин має нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, так як на її основі обчислюється орендна плата. В основу методики грошової оцінки сільськогосподарських земель в Україні покладений рентний дохід при вирощуванні екстенсивних культур-зернових. В розвинутих країнах для оцінки земельних ресурсів проводять ранжування ділянок за їх потенційною прибутковістю у відповідних природних і соціально-економічних умовах з дотриманням обов'язкової умови: за структурою екологічно допустимої насиченості інтенсивними (найбільш прибутковими) культурами при існуючому рівні організації виробництва та соціально-економічних умовах.

Якщо розглядати оцінку екологічно чистих земель з позиції їх потенційної прибутковості за відповідних природно - кліматичних та соціально економічних умов, вирощування екологічно чистої продукції то їх кадастрова оцінка буде нижчою, відповідно і нормативна грошова оцінка також. Дана обставина не сприяє збереженню екологічно чистих земель та зацікавленості орендодавця та орендаря вирощувати екологічно чисту продукцію по причині зменшення рентного доходу і відповідно орендної плати. Виходом з даної ситуації є виділення державних дотацій на вирощування екологічно чистої продукції, виходячи з її видів та прибутковості, впровадження дієвого фінансового механізму інвестування, страхування та впровадження інновацій в екологічне сільгоспвиробництво.

Висновки. Величина земельної ренти залежить від рівня ринкової ціни на екологічно чисту продукцію і є похідною від ефективності виробництва, рівня державної підтримки та обмежень пов'язаних з використанням екологічно чистих земель. Орендодавець і орендар повинні бути зацікавленими в збереженні і ефективному еколого-економічному використанні екологічно чистих земель. Державна політика фінансової підтримки аграрної сфери повинна бути спрямована на екологізацію сільгоспвиробництва та зацікавленості землевласників в підвищенні родючості сільгоспугідь. Регіональна підтримка може здійснюватись через прийняття та реалізацію регіональних програм з впровадження екологічного сільгоспвиробництва та забезпечення пріоритетного розвитку туристично-рекреаційного потенціалу.

1. Гуторов О.І. Оцінка земельних ресурсів та ефективність інвестицій : моногр. / О.І. Гуторов. – Х. : Харк. нац. аграр. ун-т, 2006. – 368 с.
2. Добряк Д.С. Грошова оцінка земель, як важливий чинник регулювання ринку сільськогосподарських земель / Добряк Д.С., Вітвицька В.М. // Землеустрій і кадастр. – 2010. – №1. – С.5–15.
3. Кустовська О.В. Еколого-економічне обґрунтування сільськогосподарського землекористування : моногр. / О.В. Кустовська. – К. : Арістей, 2009. – 180 с.

4. Месель-Веселяк В.Я. Вирівнювання економічних умов господарювання на землях різної якості / В.Я. Месель-Веселяк // Трансформація земельних відносин до ринкових умов : Зб.матер. Одинадцятих річних зборів Всеукр. Конгр. Вчених економістів-аграрників. Київ 26-27 лют. 2009 р.; редкол.: П.Т. Саблук та ін. – К. : ННЦ «ІАЕ», 2009. – С. 115–122.
5. Пасхавер Б.Й. Ринок землі: світовий досвід та національна стратегія / Б.Й. Пасхавер // Економіка АПК. – 2009. – №3. – С.47–53.
6. Третяк А.М. Напрямки формування державної земельної політики, або зміна пріоритетів земельної реформи /А.М. Третяк // Землевпорядний вісник. – 2008. – №1. – С.29–33.
7. Эггертссон, Траумин. Экономическое поведение и институты / Траумин Эггертссон. – М. : Дело, 2001. – 4008 с.
8. Alchian Armen. *Economic forces at work*. – Indianapolis : Liberty Press, 1977. – 524 p.
9. Background paper «evening lecture» RJCS. 13 December 2006 London UK.
10. Cheshire P. Land markets and land market regulation: progress towards understanding / P. Cheshire, S. Sheppard // *Regional Science and Urban Economics*. – 2004. – 34. – P. 619–637.
11. De Soto H. *The mystery of Capital* / H. De Soto. Bantam Press, 2000.
12. Eurostat. – Режим доступу : <http://ec.europa.eu/agriculture / rurdev /eval/index en/.htm>
13. Simpson S.R. *Land Law and Registration* / S.R.Simpson. Cambridge University Press, 1976.
14. Mises Ludwig von. *Liberty and Property*/ by the Ludwig von Mises Institute, 2009. – Режим доступу : <http://mises.org>

References

1. Hutorov, O.I. *Evaluation of land resources and effectiveness of investment*. Kharkiv: Kharkiv National University, 2006. Print.
2. Dobriak, D.S., and V.M. Vitvytska. “Monetary evaluation of land as important factor in regulating market of agricultural land.” *Zemleustrii i kadastr* 1(2010): 5-15. Print.
3. Kustovska, O.V. *Ecological and economic assessment of agricultural land use*. Kyiv: Aristei, 2009. Print.
4. Mesel-Veseliak, V. Ya. “Aligning economic conditions management on lands of different quality.” *Transformatsiia zemelnykh vidnosyn do rynkovykh umov* □ *Transformation of land relations to market conditions*. Kyiv: NNC «ІАЕ», 2009. 115-22. Print.
5. Paskhaver, B.I. “Land market: international experience and national strategy.” *Ekonomika APK* 3(2009): 47-53. Print.
6. Tretiak, A.M. “Directions formation of state land policy or change of land reform priorities.” *Zemlevporiadnyi visnyk* 1(2008): 29-33. Print.
7. Eggertsson, Thrainn. *Economic behavior and institutes*. Moscow: Delo, 2001. Print.
8. Alchian, Armen. *Economic forces at work*. Indianapolis: Liberty Press, 1977. Print.
9. *Background paper “evening lecture”*. London: RJCS. Print.
10. Cheshire, P., and S. Sheppard. “Land markets and land market regulation: progress towards understanding.” *Regional Science and Urban Economics* 34 (2004): 619-37. Print.
11. De Soto, H. *The mystery of Capital*. Bantam Press, 2000. Print.
12. Eurostat. Web. <<http://ec.europa.eu/agriculture / rurdev /eval/index en/.htm>>.
13. Simpson, S.R. *Land Law and Registration*. London: Cambridge University Press, 1976. Print.
14. Mises, Ludwig von. *Liberty and Property*. Mises Institute, 2009. Web. <<http://mises.org>>.

Рецензенти:

Романюк М.Д. – доктор економічних наук, професор кафедри менеджменту і маркетингу ДВНЗ “Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника”

Пилипів Н.І. – доктор економічних наук, професор кафедри теоретичної та прикладної економіки ДВНЗ “Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника”