

**ДЕРЖАВНИЙ ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД  
“КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ІМЕНІ ВАДИМА ГЕТЬМАНА”**

**КИРИЛЮК ІРИНА МИКОЛАЇВНА**

УДК 332.28 (477)

**ОРЕНДА ЗЕМЛІ В СИСТЕМІ АГРАРНИХ ВІДНОСИН УКРАЇНИ**

Спеціальність 08.00.01 – економічна теорія та історія економічної думки

**Автореферат  
дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата економічних наук**

Київ – 2010

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана на кафедрі політичної економії обліково-економічних факультетів ДВНЗ “Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана” Міністерства освіти і науки України, м. Київ.

**Науковий керівник:** доктор економічних наук, професор  
**Кривенко Костянтин Тарасович,**  
ДВНЗ „Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана”,  
професор кафедри політичної економії  
обліково-економічних факультетів.

**Офіційні опоненти:** член-кореспондент НАН України,  
доктор економічних наук, професор  
**Бородіна Олена Миколаївна,**  
ДУ „Інститут економіки та  
прогнозування НАН України”,  
завідувач відділу економіки  
і політики аграрних перетворень;

кандидат економічних наук, доцент  
**Радченко Володимир Васильович,**  
Національний педагогічний університет  
імені М. П. Драгоманова,  
завідувач кафедри економічної теорії.

Захист відбудеться „\_\_\_\_\_” жовтня 2010 р. о \_\_\_\_\_ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.006.01 в ДВНЗ „Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана” за адресою: 03680, м. Київ, проспект Перемоги 54/1, ауд. 317.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці ДВНЗ „Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана” за адресою: 03113, м. Київ, вул. Дегтярівська, 49 Г, ауд. 601.

Автореферат розісланий „\_\_\_\_\_” вересня 2010 р.

Вчений секретар  
спеціалізованої вченої ради,  
доктор економічних наук, професор

Зайцев Ю. К.

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми.** Як свідчить досвід економічно розвинених країн, використання потенціалу агропродовольчого сектора для реалізації цілей соціально-економічного розвитку суспільства вимагає перетворення відносин оренди землі на механізм досягнення оптимальних розмірів землекористування. Оренда землі є ефективним способом узгодження суперечностей між відносинами власності і господарювання на селі та найменш витратною формою переходу земельної ділянки від малоефективного власника до успішного підприємця без відчуження права власності. Водночас недосконалість орендних відносин у вітчизняному сільському господарстві зумовлює поширення деструктивних моделей економічної поведінки, розрив між приватними й загальносуспільними інтересами у сфері землекористування, порушує систему стимулювання продуктивної праці на землі. Виявлення джерел резервів поліпшення соціально-економічної ефективності землекористування в Україні вимагає дослідження загальних закономірностей еволюції та функціонування оренди землі, особливостей їх прояву на етапі становлення ринкових відносин у сільському господарстві.

У процесі тривалої еволюції теоретичного осмислення відносин землекористування етапними стали роботи Д. Рікардо, А. Сміта, Д. Ворчестера, К. Маркса, А. Маршалла, В. Парето, М. Туган-Барановського та ін. Основи теоретичних і практичних розробок реформ в аграрному секторі економіки у вітчизняній науці сформулювали дослідження В. Андрійчука, О. Бородіної, А. Бурика, П. Гайдучького, М. Дем'яненка, В. Зіновчука, І. Лукінова, М. Маліка, В. Месель-Веселяка, Л. Новаковського, О. Онищенка, П. Саблука, В. Трегобчука, А. Третяка, М. Федорова, М. Хорунжого, В. Юрчишина та ін.

Основою формування і розвитку земельних відносин є власність на землю. Серед сучасних вітчизняних вчених, які зробили вагомий внесок у вивчення сутності категорії власність та займаються дослідженням становлення інституціональних аспектів оренди, слід відзначити праці А. Гальчинського, В. Геєця, П. Єщенка, К. Кривенка, І. Лазні, С. Мочерного, В. Радченка, В. Рибалкіна, В. Савчука, А. Чухна та ін.

Проте специфіка функціонування орендних відносин в умовах ринкової трансформації економіки, інституціональні чинники, що впливають на пропорції розподілу доходів від землекористування, зокрема на розміри ренти й можливості реалізації потенціалу орендних відносин для узгодження приватних і суспільних інтересів у сфері землекористування, досі не повною мірою розриті в науковій літературі. Недостатній ступінь розробленості проблеми, її теоретичне і практичне значення для економіки України обумовили вибір теми, постановку мети і завдання дослідження.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Дисертаційне дослідження виконане відповідно до плану науково-дослідних робіт ДВНЗ "Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана" і є складовою теми "Закономірності і особливості становлення нової економічної системи в Україні" (номер державної реєстрації 0101U002949).

Особисто автором у межах цієї теми підготовлено підрозділ 1.3 "Інституціональні засади розвитку і державного регулювання орендних відносин у процесі еволюції форм землекористування".

**Мета і завдання дослідження.** Метою дисертаційного дослідження є з'ясування основних закономірностей і проблем функціонування орендних відносин та розроблення теоретичних і концептуальних засад ефективного державного регулювання землекористування в сільському господарстві як важливої складової державної аграрної політики України.

Досягнення поставленої мети зумовило необхідність вирішення таких завдань:

- дослідити еволюцію теоретичних поглядів на сутність оренди землі та ренти в сільському господарстві, сформулювати теоретичні засади дослідження закономірностей взаємодії суб'єктів відносин землекористування і становлення інститутів, що регулюють таку взаємодію оренди землі в аграрному секторі;

- виявити роль та особливості функціонування оренди і орендної плати в системі чинників ефективності землекористування;

- обґрунтувати критерії оцінки раціонального використання оренди землі в сільському господарстві;

- оцінити, якою мірою орендні відносини в аграрному секторі економіки дозволяють узгодити реалізацію приватних короткострокових інтересів із довгостроковими загальносуспільними пріоритетами соціально-економічного розвитку;

- визначити основні принципи й теоретичні підходи формування, розвитку та вдосконалення орендних відносин у ході земельної реформи в Україні;

- виявити резерви реалізації потенціалу орендних відносин як чинника розвитку агропродовольчого сектора України.

*Об'єктом дослідження* є сукупність економічних відносин, що виникають у процесі формування, функціонування та розвитку орендних відносин між суб'єктами господарювання.

*Предметом дослідження* є оренда землі в її діалектичному зв'язку із земельною рентою в контексті удосконалення орендних відносин в аграрному секторі України.

*Методи дослідження.* Методологічною основою дисертаційного дослідження є діалектичний метод пізнання дії економічних законів в аграрному секторі економіки України у їх розвитку, взаємозв'язку й взаємодії, а також системний підхід до вивчення економічних явищ і процесів, що стосуються орендних відносин. Для дослідження теоретичних поглядів на сутність оренди землі й ренти в сільському господарстві (у рамках системного підходу) використано підходи різних напрямів і шкіл у політичній економії та економічній теорії: класичної політичної економії, марксизму, інституціоналізму. За допомогою методів аналізу і синтезу сформовано теоретичні засади дослідження закономірностей взаємодії суб'єктів відносин землекористування та становлення інститутів, що регулюють цю взаємодію у сфері оренди землі в сільському господарстві. Єдність логічного та історичного підходів застосовано для дослідження становлення й розвитку

орендних відносин на території України й економічно розвинених країн Заходу. Системний і структурно-функціональний підходи використано для виявлення й розкриття основних суперечностей, що виникають у процесі розвитку орендних відносин в аграрному секторі економіки та дослідження їх державного регулювання для створення конкурентного ринку оренди земель сільськогосподарського призначення. Статистичний аналіз застосовано для оцінювання передумов реалізації потенціалу орендних відносин як чинника розвитку агропродовольчого сектора України.

Інформаційною базою дослідження стали законодавчі та нормативні акти, праці вітчизняних і зарубіжних вчених, наукова монографічна література з питань аграрних відносин та оренди землі. У роботі використані аналітичні й статистичні матеріали Державного комітету із земельних ресурсів України, Державного комітету статистики України, Міністерства аграрної політики.

**Наукова новизна одержаних результатів** полягає у теоретичному узагальненні та обґрунтуванні методологічних засад дослідження й регулювання інституційних передумов формування ринку оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні. Вирішення цієї науково-практичної проблеми представлено сукупністю теоретико-методологічних положень, висновків, рекомендацій, наукова новизна яких полягає в такому:

*уперше:*

- теоретично обґрунтовано неможливість забезпечити оптимальні для суспільства, орендаря та землевласника розміри землекористувань в умовах функціонування недосконалого ринку землі, що зумовлює асиметричний розподіл економічної влади між власником землі й орендарем. Доведено, що досягнення оптимальних розмірів землекористувань, які дозволяють мінімізувати суспільні витрати на одиницю обсягів продукції сільськогосподарського виробництва, вимагає державного коригування ринкових механізмів розвитку аграрного сектора;

*удосконалено:*

- визначення особливостей функціонування основних організаційно-правових форм господарювання в аграрному секторі на основі врахування диференціації соціально-економічних наслідків реалізації економічних прав учасників відносин оренди землі, що дозволило обґрунтувати потенційні переваги кооперативних процесів для підвищення соціальної ефективності землекористування;

- методичні підходи до визначення критеріїв оцінювання отриманого суспільством ефекту від розширення обсягів орендної форми землекористування та вдосконалення організаційно-методичного і нормативно-правового забезпечення оренди землі;

- вихідні положення стандартизації процедур визначення орендної плати для протидії неповному використанню рентного потенціалу орендованих земельних ділянок, зниженню суспільних стандартів ефективності землекористування та недофінансуванню реалізації проектів, суспільний ефект від яких перевищує економічні вигоди суб'єкта, що їх реалізує;

- систему заходів державного сприяння розвитку орендних відносин шляхом запровадження паспортів економічної оцінки земельних ділянок; обов'язкової

реєстрації договору передачі земельної ділянки в оренду; стандартизації процедур визначення розміру орендної плати; запровадження механізму застави права оренди;

*набули подальшого розвитку:*

- понятійний апарат дослідження розподільчих відносин у сфері землекористування шляхом уведення у використання поняття "рентний потенціал одиниці ресурсу", який являє собою очищення фактичної ренти від складових, зумовлених інституційними обмеженнями руху ресурсів до осередків їх найбільш ефективного використання;

- теоретичні засади державного регулювання механізмів кредитування під заставу права оренди земельних ділянок на основі запропонованої моделі створення державного центру координації кредитування при Державному комітеті земельних ресурсів, який забезпечуватиме узгодження інтересів учасників землекористування на засадах, оптимальних для розвитку виробничого потенціалу агросектора пропорцій розподілу доходів від землекористування;

- обґрунтування доцільності створення спеціалізованого державного земельного банку або мережі спеціалізованих банківських установ зі змішаною формою власності, які би здійснювали і регулювали іпотечне кредитування за рахунок коштів, одержаних від випуску іпотечних облігацій, контролювали цільове використання коштів, забезпечували своєчасність надходження коштів до позичальника.

**Практичне значення одержаних результатів** полягає у тому, що наукові положення та висновки, сформульовані у дисертації, можуть бути використані в роботі органів державної влади України при розробці програм соціально-економічного розвитку, нормативно-правових документів, у галузі формування ринку оренди земель сільськогосподарського призначення, практичній діяльності учасників цього ринку, навчальному процесі, роботі науково-дослідних установ. Наукові розробки і практичні рекомендації дисертаційного дослідження використані головним управлінням агропромислового розвитку Київської обласної державної адміністрації у процесі підготовки плану заходів щодо комплексного вирішення питання реалізації державної політики у сфері земельних відносин, землекористування, землеустрою та охорони земель (довідка від 21.07.2010 р. за № 02-01-1/1615), Монастирищенським управлінням агропромислового розвитку районної державної адміністрації Черкаської області під час складання плану соціально-економічного розвитку щодо реалізації державної агропромислової політики (довідка від 05.02.2009 р. за № 4/01-07). Запропоновані в роботі рекомендації щодо розрахунку орендної плати використані міськрайонним управлінням Держкомзему у м. Умань та Уманському районі Черкаської області (довідка від 03.11.2009 р. за № 338/7-1-23). Результати дисертаційного дослідження використані у практичній роботі корпорації "Украгротех" м. Христинівка Черкаської області в ході планування обсягів і джерел залучення коштів для реалізації програми розвитку на період 2009–2012 рр. (довідка корпорації "Украгротех" від 05.08.2009 р. за № 306).

Основні теоретичні положення та методичні підходи, узагальнення та висновки, які містяться у дисертаційній роботі, використовуються у навчальному процесі ДВНЗ "Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана" при викладанні дисциплін "Політична економія" і "Основи економічної науки" (довідка від 15.09.2009 р.) та Уманського державного педагогічного університету імені Павла Тичини при викладанні дисциплін "Політична економія" і "Основи економічної теорії" (довідка від 12.11.2009 р. за № 1479/01).

**Апробація результатів дисертації.** Матеріали дослідження висвітлювалися у виступах на: Всеукраїнській конференції молодих учених економістів-аграрників "Організаційно-економічні проблеми розвитку АПК" (Київ, 2001), Всеукраїнській науково-практичній конференції "Економіка України: сучасні проблеми капіталотворення та напрями інтеграції у світове господарство" (Умань, 2001), Міжнародній конференції "Механізм господарювання і проблеми економічного росту в агропромисловому комплексі України" (Луганськ, 2002), Міжнародній конференції "Ринкова трансформація економіки АПК" (Харків, 2002), "Динаміка наукових досліджень 2003" (Дніпропетровськ, 2003), Міжнародній конференції "Глобальні та національні проблеми в аграрній економіці України" (Луганськ, 2004), науково-практичній конференції "Соціально-економічні аспекти формування громадянського суспільства в Україні" (Умань, 2007), Всеукраїнській науковій конференції молодих учених, присвяченій 110-річчю з Дня народження заслуженого працівника Вищої школи, доктора с.-г. наук, професора Миколи Матвійовича Шкварука (Умань, 2008), науково-практичній конференції "Економічний розвиток країни: проблеми, пріоритети, правові аспекти" (Умань, 2008), Міжнародній конференції "Актуальні проблеми фінансової системи в контексті стратегії розвитку України" (Умань, 2009), Міжнародній конференції "Інновації як пріоритетна сфера інвестування в Україні" (Умань, 2009), Міжнародній конференції "Сучасні проблеми реформування фінансової системи України" (Умань, 2009).

**Публікації.** За результатами наукових досліджень опубліковано 18 наукових праць, загальним обсягом 5,3 д. а., з них: 8 – у наукових фахових виданнях, 10 – в інших виданнях.

**Обсяг і структура роботи.** Дисертаційна робота складається зі вступу, двох розділів, висновків, додатків, списку використаних джерел. Загальний обсяг дисертації становить 203 сторінки. Матеріали дисертації містять 6 таблиць на 3 сторінках, 12 рисунків на 8 сторінках, 12 додатків на 13 сторінках. Список використаних джерел із 208 найменувань розміщено на 20 сторінках.

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність обраної теми та ступінь її розробленості, визначено мету й основні завдання, об'єкт, предмет та методи дослідження, викладено наукову новизну і практичне значення отриманих результатів, подано відомості щодо апробації результатів, публікацій, структури та обсягу роботи.

**У розділі 1 "Економічна природа оренди землі та теоретичні основи орендної плати"** проведено аналіз теоретичних концепцій оренди землі та ренти, становлення та розвитку землі та орендної плати в аграрному секторі, досліджено інституціональні засади розвитку і державного регулювання орендних відносин у процесі еволюції форм землекористування.

За відсутності вільного ринку землі оренда постає як один із діючих регуляторів земельних відносин і реальний чинник формування оптимальних розмірів сільськогосподарських землекористувань ринкового типу. Оренда є механізмом, який перетворює природну родючість землі в економічну способом узгодження інтересів людей (власників різних ресурсів, представників різних соціальних груп), що дозволяє залучати землю в економічний обіг, створює умови для її виробничого використання. Вона займає особливе місце у механізмі реалізації власності і є однією з форм реалізації права власності та ефективного використання земель у системі земельних відносин України. При оренді за власником зберігається право генерального розпорядження, а орендар набуває права користування, володіння та часткового розпорядження об'єктом оренди.

У дисертаційній роботі еволюція орендних відносин досліджувалася як наближення до такого розподілу навантаження, повноважень, обов'язків, доходів та такої організації взаємодії між суб'єктами землекористування, що дозволяють найкраще використати досягнутий суспільством технологічний потенціал сільського господарства.

Запропоновано оренду землі розглядати як сукупність формальних (контрактних, нормативно-правових) і неформальних (процедур ухвалення рішень, традицій, звичаїв, правил розподілу відповідальності і вигод у сфері землекористування) способів регламентації взаємодії землевласника і орендаря щодо створення і розподілу продукту землі.

З метою вдосконалення теоретичного обґрунтування регламентації відносин між власниками землі і орендарями важливо виокремлювати ту частку рентних доходів, яка є елементом ринкових механізмів розподілу земельних ділянок за сферами використання, з тієї, що є результатом запровадження інституціональних (зумовлених процедурами взаємодії і трансакційними витратами, а не технологіями і трансформаційними витратами) обмежень руху ресурсів у сфері сільськогосподарського виробництва. Для цього пропонується використовувати термін "рентний потенціал ресурсу".

Обґрунтовано, що рентний потенціал певної одиниці ресурсу (зокрема, й земельної ділянки) визначається лише відмінністю між індивідуальною продуктивністю цієї одиниці ресурсу і граничною продуктивністю застосування ресурсу в галузі та надлишком суспільної оцінки граничного продукту галузі над граничними витратами його виробництва в умовах урахування лише технологічних обмежень виробничого потенціалу галузі. Та частина надлишку суспільної оцінки граничного продукту над граничними витратами, яка зумовлена не технологічними, а інституційними обмеженнями обсягів виробництва, формує надлишок фактичних рентних платежів над рентним потенціалом ресурсу. Використання таких теоретичних положень для аналізу процесів



землекористування в Україні дозволяє, наприклад, оцінити втрати ресурсів, що могли бути використані для реалізації довгострокових масштабних проектів розвитку виробничої і соціальної інфраструктур, але перерозподілені через цінові диспропорції на користь комерційних посередників.

Земельна рента визначена як частина доходів, що генерується у процесі сільськогосподарського виробництва і попиту на продукцію цієї галузі. Вона породжується, по-перше, диференціацією індивідуальних і граничних витрат на виробництво продукції (у тій частині, в якій така диференціація не зумовлена відмінностями зусиль і витрат на формування виробничого потенціалу), по-друге, надлишком суспільної оцінки цінності граничного продукту галузі над граничними витратами на його виробництво. Базою для кількісної оцінки розмірів ренти слугували моделі надлишку виробника та моделі альтернативних витрат. У першому випадку рента – та частина такого надлишку, що перевищує необхідну компенсацію за додаткові зусилля (витрати), здійснені виробниками для забезпечення зниження своїх індивідуальних виробничих витрат порівняно з витратами, властивими граничним умовам обробітку землі. У другому рента – надлишок над розміром платежу, що стримує власника земельної ділянки від переводу її до альтернативного напрямку використання (плата за неперехід), основою визначення розмірів якої є доходи у "другій кращій" сфері можливого використання.

Узагальнено систему функцій інституту оренди землі, рівень суспільної ефективності яких залежить від досконалості орендних відносин:

1) зменшення контрактних перешкод для формування оптимальних пропорцій поєднання різних ресурсів у сільськогосподарському виробництві та досягнення оптимальних (з точки зору мінімізації суспільних витрат на одиницю сільськогосподарської продукції) масштабів землекористування;

2) усунення перешкод для реалізації підприємницького потенціалу аграріїв, для чого відносини оренди землі мають сприяти доступу до землі та елементів капіталу довгострокового обігу (об'єктів виробничої, транспортної та торговельної інфраструктури) на прийнятних для них умовах. Теоретичною базою для оцінювання здатності вітчизняних відносин оренди землі виконувати цю функцію є схема лінійної моделі еволюції орендаря (побудована автором, за концепцією лінійної моделі еволюції орендаря) (рис. 1);

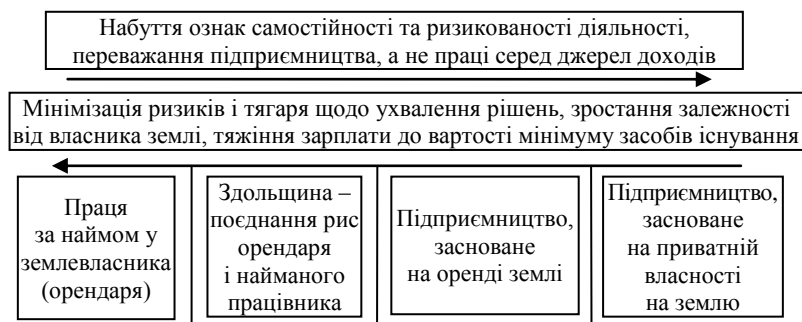


Рис. 1. Схема вибору соціального статусу сільськогосподарського виробника за лінійною моделлю еволюції орендаря

3) створення контрактних передумов для досягнення у процесі взаємодії суб'єктів орендних відносин відповідності ресурсного потенціалу й зацікавленості в розвитку сільськогосподарського виробництва, відповідальності й повноважень щодо ухвалення рішень стосовно параметрів використання земельних ресурсів;

4) узгодження приватних інтересів учасників землекористування із загальносуспільними пріоритетами соціально-економічного розвитку, що значною мірою залежить від ефективності організації відносин оренди землі;

5) формування суспільно доцільних стандартів ефективності сільськогосподарського виробництва та мінімізація масштабів марнотратного, екстенсивного землекористування.

Визначено критерії оцінки, що визначають раціональність організації відносин оренди землі в сільському господарстві:

- оцінити здатність орендних відносин сприяти реалізації першої суспільної функції можна за допомогою критеріїв мобільності ресурсів відносно земельних ділянок та розмірів трансакційних витрат при укладанні угод щодо виробничого застосування землі;

- критеріями оцінки здатності орендних відносин забезпечувати реалізацію другої суспільної функції виступають показники поширеності орендної форми землекористування та характер обмежень щодо можливостей виробничого застосування землі. Наявність будь-яких обмежень, що не пов'язані із вимогою дотримання суспільно необхідної ефективності землекористування, свідчить про недосконалість організації орендних відносин щодо виконання визначеної суспільної функції;

- як критерій оцінки здатності певної системи орендних відносин виконувати третю суспільну функцію можна використовувати показники порівняльної ефективності використання ресурсів (ресурсомісткості сільськогосподарської продукції) на орендованих землях і середніх по сільському господарству загалом, а також порівняно із аналогічними показниками на землях, що залучаються до господарського обороту не через оренду;

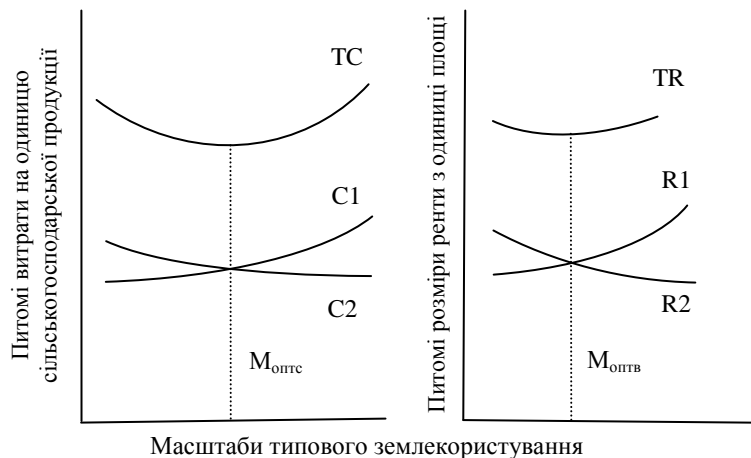
- результати порівняння міри втрати продуктивних властивостей земельного фонду на одиницю економічного ефекту від агровиробництва на орендованих землях і землях, що залучаються до господарського обороту не через оренду, є критеріями оцінювання здатності певної системи орендних відносин виконувати четверту суспільну функцію;

- критерієм здатності системи оренди землі виконувати п'яту функцію, як і першу, може вважатися частка земель у складі орендованого фонду, що залучаються до господарського обороту із нижчою за необхідну для нормального відтворення товарного конкурентоспроможного сільськогосподарського виробництва ефективністю.

Відповідно до визначених критеріїв оцінки використання інституту оренди для узгодження загальносуспільних функцій із реалізацією приватних інтересів учасників землекористування в роботі визначені принципи державного регулювання розвитку оренди землі в системі аграрних відносин. Зокрема, за

відсутності вільного ринку землі оренда має стати дієвим регулятором земельних відносин і реальним фактором створення оптимальних розмірів сільськогосподарських землекористувань ринкового типу. Запропоновано формування конкурентного середовища у сфері оренди землі для реалізації потенціалу орендної форми землекористування шляхом: встановлення стандартних процедур визначення розмірів орендної плати, форм її виплати, термінів оренди; удосконалення механізмів гарантування дотримання сторонами договірних зобов'язань; збереження та раціонального використання орендованих земель; розроблення механізмів залучення орендарями середньо- й довгострокових кредитів. Усі ці заходи вимагають аналізу ухвалених законів та наповнення їх вичерпною нормативною базою, яка би регулювала і контролювала земельні відносини з метою усунення певних неузгодженостей, нормативно-правових суперечностей.

Для поглиблення аналізу відносин оренди землі в сільському господарстві досліджено відмінності між масштабами землекористування, що максимізують доходи власника землі, і тими, що відповідають найбільшій суспільній ефективності землекористування. Для цього була використана модель формування оптимальних для суспільства і для власника землі масштабів землекористування (рис. 2).



Масштаби типового землекористування

**Позначення:** TC – сукупні питомі витрати на одиницю сільськогосподарської продукції; C1 – витрати, що зростають із збільшенням масштабів землекористування; C2 – витрати, що скорочуються завдяки збільшенню масштабів землекористування;  $M_{optс}$  – оптимальні для суспільства масштаби типового землекористування; TR – сукупні доходи землевласника; R1 – зростання доходів землевласника внаслідок підвищення економічного потенціалу для виплати ренти (виробничий ефект масштабу); R2 – скорочення доходів землевласника через зменшення чисельності орендарів і поліпшення можливостей координації їхніх дій, що збільшує їх ринкову силу і здатність впливати на пропорції розподілу доходів; TR – сукупні доходи землевласника;  $M_{optв}$  – оптимальний для землевласника масштаб типового землекористування.

Рис. 2. Модель формування оптимальних для суспільства і власника землі масштабів землекористування

Застосування цієї моделі дозволило визначити важливий напрям державного регулювання оренди землі – сприяти збільшенню розмірів типового землекористування порівняно із тими, що формуються у процесі стихійного функціонування орендних відносин. У роботі обґрунтовано необхідність державного регулювання, орієнтованого на контроль за допустимими обсягами оренди земель агропромисловими формуваннями. Така політика держави сприятиме створенню необхідних умов для функціонування різних форм господарювання, формування середнього класу селян, розвитку самозайнятості та вирівнювання розподілу доходів від сільськогосподарського виробництва.

**У розділі 2 "Становлення орендних відносин як чинник розвитку агропродовольчого сектора України"** досліджено закономірності формування, розвитку орендних відносин під час аграрної реформи, визначено передумови реалізації потенціалу орендних відносин як чинника розвитку агропродовольчого сектора України. Автор виходить із того, що формування нової системи відносин власності та організаційно-правових форм підприємництва на селі повинно забезпечити ефективне ведення сільського господарства, оптимізацію організаційно-технічних параметрів виробництва, удосконалення спеціалізації господарств та інтенсифікацію використання ресурсів із кращим збереженням родючості ґрунтів порівняно з тим, як це можливо було зробити в межах дореформених економічних аграрних відносин. У роботі визначені головні перешкоди до розв'язання цих завдань. Зокрема, низька ліквідність землі зумовлена відсутністю організаційно-правових форм, здатних забезпечити відповідний поділ і придатність до обміну земельних ресурсів. Крім того, процеси реструктуризації сільськогосподарських підприємств відбувалися в умовах граничного дефіциту інвестицій. Дефіцит капітальних ресурсів у поєднанні з їх високою сконцентрованістю перетворили оренду на єдиний досяжний спосіб залучення ресурсів для розширення масштабів виробництва. У цьому контексті оренда розглядалася як заміник кредиту, а зв'язок між ринками оренди землі і кредитних ресурсів виявлятиметься тим виразніше, чим менше існує обмежень для орендарів – брати кредити, а для одержувачів кредиту – орендувати землю. Обмеженням доступу до оренди чи кредиту можуть виступати: 1) високі трансакційні витрати, що у вітчизняних умовах зумовлюються складними і нестандартизованими процедурами оформлення права на оренду землі, оцінки вартості застави, доведення права на участь у програмах державної допомоги агропідприємствам; 2) надто висока норма відсоткової ставки за кредитні ресурси; 3) нерозвиненість ринку страхування від специфічних ризиків агровиробництва та ринку ф'ючерсної торгівлі продукцією галузі. Наведене суттєво зменшує здатність оренди землі виступати заміником грошових позичок у вітчизняних умовах і позбавляє орендні відносини значення чинника формування ефективних розмірів агропідприємств, зростання доходності сільськогосподарського виробництва та поліпшення пропорцій розподілу створених у цій галузі доходів.

В Україні загальна площа переданих в оренду земельних часток (паїв) у 2009 р. становила 17,5 млн га, або 64% від площі розпайованих земель.

Власниками права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом на право власності на земельну частку (пай) або державним актом на право власності на земельну ділянку, укладено 4,6 млн договорів оренди земельної частки (паю). З них: 1,9 млн (42,2%) укладено з господарствами, із земель яких виділено земельний пай, або їхніми правонаступниками; 647,2 тис. (14%) – з фермерськими господарствами; 2,0 млн (43,8%) – з іншими суб'єктами господарювання. Селянами-пенсіонерами укладено 2,4 млн договорів (52,9%). Значна частка земель орендується великими агровиробничими структурами, що мають монопольне становище на ринку оренди землі.

Середній розмір орендної плати у 2009 р. становив 260,2 грн/га. Загальна сума виплат за оренду земельних часток (паїв) була 4,2 млрд грн, у т. ч. селянам-пенсіонерам – 2 млрд грн (47,6%). Серед форм орендної плати переважає натуральна форма – 71,6%. Станом на 01.01.2010 р. фактично виплачено 4166,1 млн грн (91,6%).

Доведено, що у вітчизняному аграрному секторі сформувалася й стабільно відтворюється модель, заснована на цінових диспропорціях і низькій продуктивності праці в аграрному секторі, що призводить до недовикористання рентного потенціалу земельних ділянок. Специфіка організації ринкової взаємодії між виробниками сільськогосподарської продукції і посередниками (зернотрейдерами, переробними підприємствами, брокерами на товарній біржі тощо) зумовлює потужну асиметрію розподілу ринкових сил. Ціни, які встановлюються внаслідок організованої таким чином ринкової взаємодії, тяжіють лише до граничних витрат виробництва, проте не залишають жодного "надлишку ціни над граничними витратами", котрий є важливим джерелом утворення ренти. Внаслідок цього, сільське господарство, а отже, і все суспільство, потерпають від недофінансування розвитку аграрного сектора, при цьому передусім – від різкого недостатньої акумуляції ресурсів для виконання тих функцій, які за своєю соціальною природою і економічною роллю в суспільстві мають виконувати рентоотримувачі. Значною мірою така ситуація стала можливою через недосконалість організації орендних відносин і заниження орендної плати, що, практично, позбавило виробників сільськогосподарської продукції важливої складової їхніх доходів та, відповідно, вагомої частини ресурсів для розвитку і підтримки конкурентоспроможності агросектора. Потерпають від цього не лише сільські мешканці, а й городяни, для яких така ситуація означає надлишковий тиск міграційних потоків на міський ринок праці, заниження ставок оплати праці внаслідок готовності селян-мігрантів працювати за мінімальну винагороду, додаткове навантаження на соціальну інфраструктуру в містах тощо. Регулювання та контроль на державному рівні за довгостроковими інвестиціями в поліпшення землі, розвитком виробничої інфраструктури, поширенням масштабних інновацій, суспільна вигода від яких перевищує приріст доходів окремого суб'єкта господарювання, що їх запровадив, могли б значно поліпшити ситуацію в аграрному секторі України.

Розвиток прямих орендних відносин у взаємодії з відносинами власності та товарно-грошовими відносинами створюють значні можливості для аграрного

інвестування. В умовах сьогодення більша частина господарств не мають можливості самофінансуватися, вони не можуть забезпечити власними засобами організацію конкурентоспроможного виробництва. Залучення інвестиційних ресурсів у аграрний сектор економіки можливе при впровадженні виваженої інвестиційної політики шляхом створення стабільного сприятливого інвестиційного клімату як для вітчизняних, так і для іноземних інвесторів за допомогою запровадження економічних механізмів господарювання в галузі. Інвестиційна політика держави насамперед повинна бути спрямована на організацію та вдосконалення нормативно-правової бази сільського господарства.

Специфічні ризики, що мають як системний, так і індивідуальний характер, і з якими банки стикаються під час кредитування саме сільськогосподарських підприємств, є одним із головних факторів стримування процесу розвитку кредитних відносин банківських установ та агропідприємств.

Доведено, що створення іпотечного ринку дасть змогу отримувати необхідні для сільського господарства кошти за допомогою іпотечного кредитування. На нашу думку, для вирішення багатогранної проблеми механізму іпотечного кредитування необхідною умовою є створення спеціалізованого державного земельного банку або мережі спеціалізованих банківських установ зі змішаною формою власності, існування яких вимагає відповідного нормативно-правового забезпечення, що регулювало би їхню діяльність.

У роботі доведено, що оренда землі може стати потужним важелем залучення орендарями кредитних ресурсів у виробництво за допомогою впровадження механізму застави права оренди землі, де право оренди буде розглядатися як предмет застави. Для забезпечення ліквідності такого специфічного виду застав державою має бути створений відповідний ринок.

Доповнено оптимальні характеристики розвитку інституту оренди землі сільськогосподарського призначення, а саме: 1) обґрунтування соціального виграшу від дотримання принципу конкурентності у процесі реформування відносин оренди землі сільськогосподарського призначення, 2) мотивація орендодавців і власників землі до поступової оптимізації структури розподілу земель між господарствами різних організаційно-правових форм, масштабів і капіталонасиченості. Надання допомоги в межах науково обґрунтованих цільових державних програм дозволить сформулювати унімодальну стратегію державної підтримки аграрного сектора економіки, що дасть можливість отримувати як додатковий економічний ефект від раціоналізації землекористування, так і вагомий соціальний ефект: зростання значущості особистісного фактора аграрного сектора України, поліпшення умов відтворення трудового потенціалу селян, формування чисельного прошарку платоспроможних та кваліфікованих селян.

## **ВИСНОВКИ**

У дисертації теоретично узагальнено і запропоновано нове вирішення наукового завдання, що виявляється у теоретичному аналізі основних закономірностей і проблем функціонування орендних відносин, розробленні

теоретичних і концептуальних засад ефективного державного регулювання землекористування в сільському господарстві як важливої складової державної аграрної політики України. Наукові та практичні результати дослідження дали підставу зробити такі висновки.

1. Дослідження теоретичних поглядів на сутність оренди землі та ренти в сільському господарстві дає можливість характеризувати оренду землі як сукупність формальних і неформальних способів регламентації взаємодії землевласника й орендаря щодо створення і розподілу продукту землі, а земельну ренту – як частину доходів, що генеруються в процесі взаємодії сільськогосподарського виробництва і попиту на продукцію цієї галузі. Остання породжується диференціацією індивідуальних і граничних витрат на виробництво продукції та обмеженістю мобільності ресурсів.

2. Обґрунтовано, що для виокремлення тієї частки рентних доходів, яка є елементом ринкових механізмів розподілу земельних ділянок за сферами використання, з тієї, що є результатом запровадження інституціональних обмежень руху ресурсів у сфері сільськогосподарського виробництва, доцільно запровадити в науковий обіг та методологічне забезпечення термін "рентний потенціал ресурсу".

3. Теоретико-методологічні узагальнення ролі та особливостей функціонування оренди землі та орендної плати дозволили визначити основні суспільні функції орендних відносин, а саме: 1) зменшення контрактних перешкод для формування оптимальних пропорцій поєднання різних ресурсів у сільськогосподарському виробництві та досягнення оптимальних масштабів землекористування; 2) усунення перешкод для реалізації потенціалу людей, здатних до організації ефективного сільськогосподарського виробництва; 3) створення контрактних передумов для досягнення відповідності ресурсного потенціалу й зацікавленості в розвитку сільськогосподарського виробництва, відповідальності й повноважень щодо ухвалення рішень стосовно параметрів використання земельних ресурсів; 4) узгодження приватних інтересів учасників землекористування із загально-суспільними пріоритетами соціально-економічного розвитку; 5) формування суспільно доцільних стандартів ефективності сільськогосподарського виробництва та мінімізація масштабів марнотратного, екстенсивного землекористування.

Рівень реалізації цих функцій дає можливість оцінювати досконалість відносин землекористування.

4. З'ясовано, що ефективність функціонування цивілізованого ринку оренди землі є важливою методологічною і теоретичною проблемою, оскільки не існує однозначного набору критеріїв оцінки раціональності використання оренди землі в сільському господарстві. Тому запропонована комплексна система показників, що зможуть відображати здатність поширених у суспільстві орендних механізмів сприяти вирішенню пріоритетних завдань соціально-економічного розвитку села, зокрема: 1) показники здатності відносин оренди землі сприяти зростанню мобільності ресурсів у сільському господарстві; 2) показники здатності орендних відносин сприяти формуванню оптимальних розмірів типового землекористування;



3) показники поширеності орендної форми землекористування та характеру обмежень щодо можливостей виробничого застосування землі; 4) показники поширеності і впливовості обмежень щодо застосування землі, які не пов'язані з вимогами дотримання суспільно необхідної ефективності землекористування; 5) показники порівняльної ефективності використання ресурсів (ресурсомісткості сільськогосподарської продукції) на орендованих землях і середніх по сільському господарству загалом, а також порівняно із аналогічними показниками на землях, що залучаються до господарського обороту не через оренду.

5. Пропорції розподілу доходів між агропідприємствами і підприємствами переробної галузі та комерційними посередниками у вітчизняних умовах відповідають моделі недовикористання рентного потенціалу землі. Така модель функціонування орендних відносин передбачає, що для технологічно оптимальних пропорцій поєднання ресурсів у сільському господарстві необхідною вимогою є насичення земельних ділянок капіталом і працею. Насичення капіталом збільшило б граничну продуктивність землі й масштаби виробництва, відповідно, обсяги надлишку виробників сільськогосподарської продукції як основу земельної ренти. Поліпшення комбінації ресурсів у скороченні питомих витрат виробництва за незмінності економічної оцінки цінності продукту сільськогосподарського виробництва створює передумови для виникнення іншого джерела ренти землевласників – надлишку суспільної оцінки цінності блага над граничними витратами його виробництва (витратами в найгірших умовах діяльності підприємств галузі).

6. Фіксація фактичних розмірів рентних платежів на нижчому за економічно доцільний рівень зумовлена в Україні дією інституціональних чинників, а саме: 1) відсутністю організацій, що координували б і узгоджували дії власників дрібних ділянок землі, підвищуючи їх ринкову силу у взаємодії із орендарями; 2) відсутністю стандартів визначення розмірів орендної плати; 3) відсутністю реальної конкуренції між потенційними орендарями; 4) штучно створеними ускладненнями реалізації потенціалу земельної ділянки у процесі господарської діяльності власника.

7. Вітчизняна система землекористування ґрунтується на монополізації ролі орендаря, заниженні орендної плати і знеціненні землі, позбавленні власників земельних ділянок важливого статусу власника, заниженні стандартів ефективності сільськогосподарського виробництва та надмірній концентрації доходів від неї. Зазначені риси моделі розвитку землекористування свідчать, по-перше, про її невідповідність суспільним інтересам і пріоритетам розвитку економіки; по-друге, про необхідність державного втручання в систему земельних відносин, спрямованого на надання дрібним землевласникам повноцінних можливостей реалізації економічного потенціалу землі як виробничого ресурсу.

8. Встановлено, що в процесі розпаювання земель сільськогосподарського призначення орендні відносини як форма залучення розпайованих земель до використання у новостворених агропідприємствах не набули ринкових ознак за змістом. З огляду на зміст, роль та функції агроформувань ринкового типу в



системі орендних відносин, виявлено суперечності їх розвитку в системі землекористування України, що виникають між великими агропромисловими формуваннями та іншими формами господарювання. Стихійне формування ринку оренди призводить до того, що агропромислові формування з кожним роком орендують дедалі більшу частку земель сільськогосподарського призначення, що в подальшому негативно відобразиться на діяльності інших агропідприємств, оскільки можливості для них орендувати землі значно скорочуватимуться. Ініціатором урегулювання цих суперечностей має стати держава, впливаючи на вирішення зазначеної проблеми законодавчо-визначеними засобами своєї регуляторної політики, спрямованої на реалізацію загальносуспільних інтересів.

9. Для реалізації потенціалу вітчизняних орендних відносин розроблено систему заходів цілеспрямованого державного регулювання, яка включає створення відповідних інститутів фінансової підтримки сільськогосподарських підприємств; стандартизацію процедур визначення розмірів орендної плати; регулювання оптимальних розмірів землекористувань; зменшення обсягів нерациональних інституційних обмежень, без яких неможливо усунути недовикористання рентного потенціалу землі в Україні.

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

*у колективній монографії:*

1. Кирилюк І. М. Орендна плата як економічний важіль регулювання орендних відносин / І. М. Кирилюк // Ринкова трансформація економіки АПК : [кол. монографія] / Інститут аграрної економіки УААН, Харківський ДТУСГ ; за ред. П. Т. Саблука, В. Я. Амбросова, Г. Є. Мазнева. – К. : [ІАЕ], 2002. – Ч. 4. Стабілізація доходів сільських виробників в умовах ринку. – С. 460–464. (0,2 друк. арк.)

*у наукових фахових виданнях:*

2. Кирилюк І. М. Аграрна реформа: реалії, проблеми, перспективи / І. М. Кирилюк // Формування ринкових відносин в Україні : зб. наук. праць. – К. : НДЕІ, 2002. – Спец. вип. № 17. Інвестиції ХХІ століття: проблеми використання : в 2 ч. Ч 2. / наук. ред. І. К. Бондар. – С. 32–38. (0,33 друк. арк.)

3. Кирилюк І. М. Кредитне забезпечення аграрного сектора економіки України / І. М. Кирилюк // Економіка: проблеми теорії та практики : зб. наук. праць. – Дніпропетровськ : ДНУ, 2002. – Вип. 161. – С. 19–28. (0,36 друк. арк.)

4. Кирилюк І. М. Земельно-орендні відносини – запорука розвитку аграрного сектора на Черкащині / І. М. Кирилюк // Збірник наукових праць Луганського державного аграрного університету / за ред. В. Г. Ткаченко. – Луганськ : Вид-во "Елтон", 2002. – № 14 (26). – С. 426–431. (0,23 друк. арк.)

5. Кирилюк І. М. Місце орендних відносин у системі відносин власності аграрного сектору України / І. М. Кирилюк // Економіка та підприємництво: збірник наук. праць молодих учених та аспірантів. / відп. ред. С. І. Дем'яненко. – К. : КНЕУ, 2003. – Вип. 11. – С. 270–278. (0,41 друк. арк.)

6. Кирилюк І. М. Орендні відносини в сільськогосподарських підприємствах / І. М. Кирилюк // Формування ринкових відносин в Україні : збірник наукових

праць / наук. ред. І. К. Бондар. – К., 2004. – Вип. 1(32). – С. 32–37. (0,33 друк. арк.)

7. Кирилюк І. М. Орендні відносини у селянських (фермерських) господарствах / І. М. Кирилюк // Збірник наукових праць Луганського національного аграрного університету / за ред. В. Г. Ткаченко. – Луганськ : Вид-во ЛНАУ, 2004. – № 34 (46). Серія "Економічні науки". – С. 170–175. (0,3 друк. арк.)

8. Кирилюк І. М. Фінансове забезпечення сільськогосподарських товаровиробників / І. М. Кирилюк // Науковий вісник Буковинської державної фінансової академії : збірник наукових праць. Вип. 4 (13): Економічні науки. – Чернівці, БДФА, 2008. – С. 79–87. (0,41 друк. арк.)

9. Кирилюк І. М. Проблеми формування та виплати орендної плати в агросекторі / І. М. Кирилюк // Наука й економіка : науково-теоретичний журнал Хмельницького економічного університету. – 2009. – Вип. 2 (14) – С. 233–237. (0,43 друк. арк.)

*в інших виданнях:*

10. Кирилюк І. М. Можливості та реалії орендних земельних відносин / І. М. Кирилюк // матеріали Всеукр. конф. молодих учених економістів-аграрників ["Організаційно-економічні проблеми розвитку АПК"], (Київ, 22–23 листоп. 2001 р.) : у 4 ч. – Ч. 2. Організація виробництва та земельні відносини / Інститут аграрної економіки УААН ; за ред. П. Т. Саблука. – К., 2001. – С. 242–246. (0,21 друк. арк.)

11. Кирилюк І. М. Орендні відносини в сільському господарстві / І. М. Кирилюк // матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. ["Економіка України: сучасні проблеми капіталотворення та напрями інтеграції в світове господарство"], (Умань, 21–22 груд. 2001 р.) / відп. ред. Ю. М. Краснобокий. – Умань : УДПУ, 2002. – С. 39–41. (0, 17 друк. арк.)

12. Кирилюк І. М. Необхідність орендних відносин в сільському господарстві / І. М. Кирилюк // матеріали II Міжнар. наук.-практ. конф. ["Динаміка наукових досліджень 2003"], (Дніпропетровськ – Харків – Одеса, 20–27 жовт. 2003 р.). – Дніпропетровськ : Наука і освіта, 2003. – Т. 12: Сільське господарство. – С. 12–13. (0,04 друк. арк.)

13. Кирилюк І. М. Соціально-економічні аспекти орендних відносин в сільськогосподарських підприємствах / І. М. Кирилюк // матеріали наук.-практ. конф. ["Соціально-економічні аспекти формування громадянського суспільства в Україні"], (Умань, 8–9 черв. 2007 р.) / редкол.: П. Г. Копитко (відп. ред. ) [та ін.]. – С. 71–74. (0,11 друк. арк.)

14. Кирилюк І. М. Теоретичні аспекти формування орендної плати / І. М. Кирилюк // матеріали Всеукр. наук. конф. молодих учених присвяченої 110-річчю з Дня народження заслуженого працівника Вищої школи, доктора с.-г. наук, професора Миколи Матвійовича Шкварука, (Умань, 21–22 лют. 2008 р.) / редкол.: П. Г. Копитко (відп. ред.) [та ін.] : в 2 ч. – Ч. 2. – С. 249–251. (0,11 друк. арк.)

15. Кирилюк І. М. Аграрні трансформації в Україні: методологічні засади / І. М. Кирилюк // матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. ["Економічний розвиток країни: проблеми, пріоритети, правові аспекти"], (Умань, 6–9 черв. 2008 р.). – Умань : СПД Жовтий, 2008. – С. 38–41. (0,10 друк. арк.)

16. Кирилюк І. М. Фінансове забезпечення агросектору – основа стійкого функціонування та розвитку земельних орендних відносин / І. М. Кирилюк // Фінансова система України: актуальні проблеми розвитку : кол. монографія / МОН України, УДПУ ім. Павла Тичини ; за ред. А. С. Музиченка, В. О. Шевчук. – Умань : ВПЦ "Візаві", 2009. – С. 111–140. (1,3 друк. арк.)

17. Кирилюк І. М. Орендна плата як фінансовий важіль регулювання орендних відносин / І. М. Кирилюк // матеріали Міжнар. інтернет-конф. молодих вчених ["Актуальні проблеми фінансової системи в контексті стратегії розвитку України"], (Умань, 14–15 трав. 2009 р.). – Умань : ВПЦ "Візаві", 2009. – С. 149–152. (0,13 друк. арк.)

18. Кирилюк І. М. Розвиток орендних відносин як чинник агропромислової ефективності / І. М. Кирилюк // матеріали Міжнар. наук.-практ. інтернет-конф. студентів, аспірантів та молодих вчених ["Сучасні проблеми реформування фінансової системи України"], (Умань, 11 груд. 2009 р.). – Черкаси : Видавець Чабаненко Ю., 2009. – С. 216–218. (0,13 друк. арк.)

## АНОТАЦІЯ

**Кирилюк І. М. Оренда землі в системі аграрних відносин України. – Рукопис.**

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.01 – економічна теорія та історія економічної думки. – ДВНЗ "Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана". – Київ, 2010.

Дисертацію присвячено економіко-теоретичному дослідженню оренди землі в системі аграрних відносин України, з'ясуванню сутності та особливостей інституціональних чинників формування ринку оренди землі сільсько-господарського призначення. У роботі визначена роль орендних відносин у підвищенні соціально-економічної ефективності сільськогосподарського виробництва, яка може бути розкрита шляхом аналізу п'яти суспільних функцій, за рівнем реалізації яких доцільно оцінювати досконалість відносин землекористування.

Досліджено формування та розвиток орендних відносин під час аграрної реформи, у процесі становлення нової системи землекористування, визначено передумови реалізації їх потенціалу як чинника розвитку агро продовольчого сектора. Сформовано оптимальні риси розвитку інституту оренди землі сільськогосподарського призначення, розглянуто проблему оцінки спроможності орендних відносин сприяти вибору суб'єктами господарювання оптимальної моделі поведінки та забезпечувати рух ресурсів до осередків їх найбільш ефективного використання в межах сільськогосподарської галузі. Розроблено теоретичні засади і концептуальні підходи для вдосконалення державної політики в системі земельних відносин, спрямованої на надання дрібним

землевласникам повноцінних можливостей реалізації економічного потенціалу землі як виробничого ресурсу.

**Ключові слова:** оренда землі, аграрні відносини, орендні відносини, орендар, орендодавець, орендна плата, договір оренди, рента, рентні платежі, рентний потенціал, оптимальні розміри землекористування.

### **АННОТАЦІЯ**

**Кирилюк І. Н. Аренда земли в системе аграрных отношений Украины. – Рукопись.**

Диссертация на соискание учёной степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.01 – экономическая теория и история экономической мысли. – ГВУЗ "Киевский национальный экономический университет имени Вадима Гетьмана". – Киев, 2010.

Диссертационная работа посвящена экономико-теоретическому исследованию аренды земли в системе аграрных отношений Украины, выяснению сущности и особенностей институциональных факторов рынка аренды земли сельскохозяйственного назначения как важнейшего сегмента рыночной экономики Украины.

В работе проведен анализ эволюции форм арендных отношений в Украине и других странах, рассмотрена нормативно-правовая регламентация арендных отношений, исследован опыт европейских стран относительно оценки земли, процедур расчета арендной платы, государственного регулирования арендных отношений.

Доказано, что отечественная система землепользования основывается на монополизации роли арендатора, занижении арендной платы и обесценивании земли, лишении владельцев земельных участков важных черт статуса владельца, занижении стандартов эффективности сельскохозяйственного производства и избыточной концентрации доходов от нее. Все эти черты модели развития землепользования свидетельствуют: 1) о ее несоответствии общественным интересам и приоритетам развития экономики; 2) о необходимости государственного вмешательства в систему земельных отношений, направленного на предоставление мелким землевладельцам полноценных возможностей реализации экономического потенциала земли как производственного ресурса.

Исследована природа и причины возникновения земельной ренты, механизмы ее формирования, определены факторы роста ренты. Земельная рента рассмотрена как часть доходов, которые генерируются в процессе взаимодействия сельскохозяйственного производства и спроса на продукцию этой отрасли. Она порождается: 1) дифференциацией индивидуальных и предельных расходов на производство продукции; 2) ограниченностью мобильности ресурсов, предопределяющей избыток доходов владельца ресурса, которому свойственна выше равновесной предельная норма замещения другими ресурсами над суммой, необходимой для компенсации ему отказа от перевода своего ресурса к альтернативному направлению использования.

В работе употребляется термин "рентный потенциал ресурса", определяется его содержание и место в системе более устоявшихся понятий экономической теории, что позволяет лучше понять систему экономических интересов для участников отношений аренды земли в сельском хозяйстве.

Доказано, что одним из важных аспектов рассмотрения арендных отношений является их способность сглаживать, ослаблять негативное влияние недостатков структуры собственности на землю. Так, если собственность на землю в силу исторических причин характеризуется в определенной стране избыточной концентрацией и масштабы землевладений значительно больше тех, в которых распространены в стране технологии и способы управления рабочими могут оказаться эффективными, то аренда может исправить этот недостаток, создав механизмы формирования оптимальных по размерам землепользований.

Исследования подтвердили, что арендные отношения в известной мере являются зависимыми и как хозяйственная форма, или совокупность институтов, подчинены созданию обязательных контрактных условий, норм и правил взаимодействия между людьми, необходимых для роста эффективности общественного производства с определенными техническими и структурными параметрами.

Обосновано, что учёт проблемы расхождения между частными и общественными расходами даёт возможность оценить следующее: 1) в какой мере арендные отношения позволяют согласовать реализацию частных краткосрочных интересов с долгосрочными общеобщественными приоритетами социально-экономического развития; 2) в какой мере рыночная оценка расходов производства отражает потери общества от уменьшения запаса невозпроизводимых ресурсов, в частности, ухудшение качества пашни, истощения почв; 3) как заставить участников арендных отношений в сельском хозяйстве нести все расходы, связанные с землепользованием, превратить ренту в рычаг поиска оптимальной интенсивности землепользования.

В ходе исследования, с учетом содержания, роли и функций агроформирований рыночного типа в системе арендных отношений, обнаружены противоречия их развития в системе землепользования Украины, которые возникают между большими агропромышленными формированиями и другими формами ведения хозяйства.

Проведенный анализ проблем, препятствующих успешному развитию агробизнеса, свидетельствует о значительном недоинвестировании аграрного сектора. С учетом данной ситуации, кредитование под залог права аренды земель сельскохозяйственного назначения является одним из источников поступления кредитных ресурсов, которое сможет существенно улучшить финансовое состояние агроформирований и содействовать их развитию. Для решения проблемы предоставления кредитов под залог земель сельскохозяйственного назначения необходимо сформировать: 1) правовое поле относительно оценки, учета, залога, отчуждения земель сельскохозяйственного назначения. Ввиду особенного назначения данной категории земель, целесообразно разработать и принять

отдельный специальный Закон, который регулировал бы все особенности данной ипотеки; 2) общегосударственную систему контроля, которая следила бы за эффективным использованием сельскохозяйственных земель и соблюдением природоохранного законодательства.

В работе доказана необходимость регулирования государством арендных отношений, которые должны рассматриваться в контексте государственной регуляторной политики не только как элемент механизмов приведения масштабов землепользований в соответствие с требованиями наивысшей производительности земельных ресурсов, но и как составляющая механизмов противодействия монополизации земельной собственности и фактор создания благоприятных условий для формирования многочисленного среднего класса, развития самозанятости и выравнивания распределения доходов от сельскохозяйственного производства.

**Ключевые слова:** аренда земли, аграрные отношения, арендные отношения, арендатор, арендодатель, арендная плата, договор аренды, рента, рентные платежи, рентный потенциал, оптимальные размеры землепользования.

#### ANNONATION

**Kirilyuk I. M. Land tenancy in the system of agrarian relation of Ukraine. — Manuscript.**

The dissertation for the degree of Candidate of Economic Science, speciality 08.00.01. – Economic Theory and the History of Economic Thought. — SHEE “Vadym Hetman Kyiv National Economic University”, Kyiv, 2010.

Thesis is devoted to economic-theoretical investigation of land tenancy in the system of agrarian relations of Ukraine, finding the essence and peculiarities of the institutional factors forming of the market rent of agricultural land. In this paper was determined the role of land tenancy in improving social-economic efficiency of agricultural production, which can be revealed by analyzing of five social functions, according to the level of their realization it is expedient to evaluate the perfection of relation in the system of land tenure.

It was investigated the formation and development of lease relations during agrarian reform in the process of development of a new system of land tenure, defined prerequisites of realization of their potential as a factor of development agriculture in Ukraine. It was formed optimal features in the development of land tenancy institute, it was considered the problem of assessing the ability of rental business to facilitate the selection of optimal model and provide the movement of resources to the cells of the most effective their use within the agricultural branch. Developed the theoretical principles and conceptual approaches to improve state policy in the system of land relations, directed for assignation to small landowners (owners of land parts (share), land areas) a full feasibility of realization the economic potential of land as a productive resource.

**Key words:** land tenancy, agrarian relation, lease, tenant farmer, landlord, cash tenancy, tenancy contract, rent income, rent payments, rental potential, optimal level of land tenure.