

ТЕРНОПІЛЬСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

ЗАСТАВНЮК Любов Іванівна

УДК 332.2.021.8

**РЕФОРМУВАННЯ І РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УМОВАХ
ТРАНСФОРМАЦІЇ ФОРМ ВЛАСНОСТІ І ГОСПОДАРЮВАННЯ**

**Спеціальність 08.00.03 – економіка та управління
національним господарством**

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

Тернопіль - 2011

Дисертацією є рукопис

Робота виконана у Тернопільському національному економічному університеті Міністерства освіти і науки, молоді та спорту України

Науковий керівник: доктор економічних наук, професор
член-кореспондент НААНУ
Дудар Тарас Григорович,
Тернопільський національний економічний університет,
завідувач кафедри аграрного менеджменту і права

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор
член-кореспондент НААНУ
Третяк Антон Миколайович
Інститут економіки природних ресурсів та екології
землекористування,
Державна екологічна академія післядипломної
освіти та управління,
директор інституту

кандидат економічних наук
Матковський Петро Єгорович,
Прикарпатський національний університет
імені Василя Стефаника
викладач кафедри обліку і аудиту

Захист відбудеться «___» _____ 2011 р. о «___» годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 58.082.01 Тернопільського національного економічного університету за адресою: 46004, м. Тернопіль, вул. Львівська, 11, корпус 11, зал засідань

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Тернопільського національного економічного університету за адресою: 46004, м. Тернопіль, вул. Львівська, 6

Автореферат розіслано «___» _____ 2010 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради
кандидат економічних наук, доцент

О.П. Дудкіна

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Розвиток ринкових відносин в аграрному секторі економіки України, запровадження приватної власності на землю, формування реального господаря-власника землі і господарських структур ринкового типу, зумовлюють необхідність обґрунтування якісно нових методичних підходів до організації сільськогосподарського землекористування з метою забезпечення дієвого механізму для раціонального використання і охорони сільськогосподарських земель. Структурна перебудова земельних відносин на селі, формування їх у відповідності зі світовими стандартами спонукає до розвитку адекватної системи форм власності, здатної гармонізувати інтереси суб'єктів господарювання і держави.

Необхідність удосконалення земельних відносин в аграрному секторі на локальному, регіональному і загальнодержавному рівнях загострюється з огляду на завдання сучасного пореформеного землекористування, важливою складовою якого є створення еколого-безпечних та економічно-ефективних механізмів використання земель у сільському господарстві.

Проблеми реформування і розвитку земельних відносин, як складової суспільно-економічних відносин, завжди були в полі зору вітчизняних учених-аграрників. Вагомий внесок щодо їх вирішення, а також дослідження специфіки розвитку на сучасному етапі зробили Ю.Д. Білик, П.І. Гайдуцький, С.І. Дем'яненко, Т.Г. Дудар, П.М. Макаренко, П.Є. Матковський, В.Я. Месель-Веселяк, Л.Я. Новаковський, О.М. Онищенко, П.Т. Саблук, В.М. Трегобчук, А.М. Третяк, М.М. Федоров, В.В. Юрчишин та інші вчені. Проведені ними наукові дослідження стали підґрунтям для реформування і розвитку земельних відносин в Україні. Однак складність і багатогранність питань, пов'язаних з їх реалізацією на практиці, зумовлюють необхідність проведення подальших наукових досліджень.

В першу чергу це пов'язано з тим, що на сучасному етапі виокремилась низка чинників, які раніше не враховувались українськими дослідниками. Високий рівень парцеляції орних земель в окремих регіонах України стає перешкодою для становлення і сталого розвитку ефективної системи сільськогосподарського виробництва.

У пореформений період подальший розвиток земельних відносин в Україні є актуальним і злободенним для сталого еколого-зрівноваженого розвитку сільського господарства і сільських територій. Необхідність дослідження цієї проблеми з урахуванням специфіки й особливостей розвитку земельних відносин в Україні зумовила вибір теми дисертаційної роботи, мету, структуру і напрями дослідження та визначила їх актуальність.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційне дослідження проводилось у відповідності із комплексним планом науково-дослідних робіт Тернопільського національного економічного університету, зокрема з темою кафедри аграрного менеджменту і права на 2006 – 2010 роки «Наукові основи формування нових економічних відносин між суб'єктами аграрного ринку і адаптації агропромислових формувань до ринкових умов» (державний реєстраційний номер 0106U000517), в межах якої автором виконано розділ «Особливості розвитку оренди земель і її роль у регулюванні земельних відносин».

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційної роботи є обґрунтування теоретичних засад та розробка практичних рекомендацій щодо реформування і розвитку земельних відносин в сільському господарстві в умовах трансформації форм власності і господарювання. Для досягнення поставленої мети передбачено розв'язання таких основних завдань:

- поглибити теоретичні положення щодо сутності земельних відносин в сільському господарстві з метою забезпечення формування концептуальної бази їх сталого розвитку та здійснення управління земельними ресурсами;
- визначити особливості розвитку пореформених земельних відносин в сільському господарстві з метою прогнозування їх ефективного розвитку;
- удосконалити підходи до визначення орендної плати за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв) для встановлення економічно доцільного і економічно обґрунтованого рівня орендної плати;
- обґрунтувати нові підходи до розвитку ефективних орендних земельних відносин в сільському господарстві для гармонізації стосунків між орендодавцями та орендарями;
- розробити рекомендації щодо подальшого розвитку економічного та правового врегулювання системи земельних відносин в сільському господарстві з метою реалізації всіх прав власності на землю;
- визначити вплив грошової оцінки сільськогосподарських угідь на рівень орендної плати за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв) для врегулювання земельних відносин;
- сформувати концептуальні положення щодо раціонального використання та охорони сільськогосподарських земель як складової екологічних земельних відносин з метою збереження структури та родючості ґрунтів;
- розробити пропозиції щодо врахування особливостей формування в Україні ринку земель сільськогосподарського призначення в контексті його ефективного функціонування.

Об'єктом дослідження є земельні відносини у сільському господарстві в умовах здійснення земельної реформи.

Предметом дослідження є організаційні та економічні засади реформування та розвитку земельних відносин в умовах трансформації форм власності та господарювання.

Методи дослідження. Для реалізації завдань дослідження використано загальнонаукові та спеціальні методи дослідження: діалектичний, історичний, спостереження (для вивчення теоретичних засад та особливостей розвитку та реформування земельних відносин); аналізу та синтезу (для деталізації об'єкта дослідження через його поділ на окремі складові частини та зведення результатів їх вивчення в єдине ціле); абстрагування (для відстеження розвитку земельних відносин); аналогії (для вивчення зарубіжного досвіду реформування земельних відносин, функціонування механізму оренди сільськогосподарських земель, створення ринку земель сільськогосподарського призначення і перспективи застосування даного позитивного досвіду в Україні); гіпотетичний (для окреслення умов формування та розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в сучасних умовах господарювання), економіко-статистичних групувань (для

виявлення тенденцій в ефективності використання земельних угідь та рівня впливу чинників на окремі її критерії); кореляційно-регресійного аналізу (для встановлення рівня залежності розміру орендної плати за використання 1 га орендованих земель в аграрних формуваннях Тернопільської області); SWOT-аналізу (для оцінки процесів реформування земельних відносин в Україні).

Інформаційною базою дослідження слугували Закони України, Укази Президента України, Постанови Кабінету Міністрів України, офіційні матеріали Державного комітету України із земельних ресурсів, Державного комітету статистики України, Головного управління Держкомзему у Тернопільській області та Головного управління статистики у Тернопільській області, дані річної звітності сільських рад, наукова монографічна література, результати власних спостережень автора.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у системному обґрунтуванні теоретичних засад й методичних основ реформування і розвитку земельних відносин в умовах трансформації форм власності і господарювання. Наукові результати, що відображають власний внесок автора в розробку досліджуваної проблеми і характеризують наукову новизну, полягають в наступному:

вперше:

– запропоновано підхід до проведення порівняльної оцінки залежності рівня орендної плати за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв) від рівня вартості земель сільськогосподарського призначення на основі використання кореляційно-регресійної моделі з метою вирішення проблем врегулювання земельних відносин між землевласниками і землекористувачами у пореформений період;

удосконалено:

– підходи до обґрунтування подальшого розвитку ефективних орендних земельних відносин в сільському господарстві, зокрема шляхом розрахункового визначення мінімального строку оренди земельних ділянок власників земельних часток (паїв) 5-8 років та розміру орендної плати на рівні 3,5-4,0% за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв);

– підходи до визначення плати за оренду земельних ділянок власників земельних часток (паїв), які дадуть можливість визначити реальний ринковий розмір орендної плати, враховуючи урожайність вирощуваних сільськогосподарських культур та середні ціни їх реалізації, а також нормативну грошову оцінку сільськогосподарських угідь;

– трактування поняття земельних відносин, яке на відміну від існуючих, розглядає їх як сукупність правових, економічних, соціальних і екологічних відносин власності на землю, що виникають між державою, суспільством та його членами в процесі володіння, користування, розпорядження землею і управління земельними ресурсами на національному, регіональному і локальному рівнях;

набули подальшого розвитку:

– напрями розвитку земельних відносин у сільському господарстві, спрямовані на забезпечення і реалізацію громадянами прав власності на землю, економічне і правове врегулювання земельних відносин через оренду землі у

власників земельних часток (паїв), що характеризує прогнозу поведінку суб'єктів цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення;

– теоретичні засади розвитку сільськогосподарського землекористування в умовах нових земельних відносин, в основу яких покладено запровадження органічного землеробства та реалізація економічних важелів впливу на діяльність суб'єктів земельних правовідносин;

– підходи до удосконалення механізму врегулювання земельних відносин в процесі ринкового обороту земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом встановлення їх ринкової вартості та визнання капіталом на рівні з іншими засобами виробництва й обіговими коштами; забезпечення формування належної нормативно-правової та науково-методичної бази; створення інфраструктури ринку сільськогосподарських земель;

– організаційно-економічні засади ефективного розвитку земельних відносин у пореформений період, в основу яких запропоновано покласти застосування комплексного підходу, який передбачає розгляд системи земельних відносин як невід'ємної складової інших економічних реформ у контексті стабілізації аграрної сфери нашої країни.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що розроблені в дисертаційній роботі теоретичні положення та методичні підходи щодо реформування та розвитку земельних відносин можуть бути використані для подальших досліджень і вдосконалення системи земельно-орендних відносин, вирішення проблеми організації раціонального використання та охорони земель, обґрунтування перспективи розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення.

Основні положення і результати наукового дослідження використані Головним управлінням агропромислового розвитку Тернопільської облдержадміністрації при обґрунтуванні напрямів подальшого розвитку земельної реформи в сільському господарстві Тернопільської області, спрямованих на забезпечення і реалізацію громадянами прав власності на землю, на економічне і правове врегулювання земельних відносин через оренду земельних ділянок та земельних часток (паїв), яка значною мірою відбиває прогнозу поведінку майбутнього цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення (довідка № 02-1514/10.2-03 від 25.06.2010 р.).

Пропозиції щодо основних тенденцій розвитку відносин з приводу володіння, користування, й розпорядження землею в умовах дії мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення та запропоновані шляхи їх удосконалення з врахуванням умов трансформації форм власності і господарювання, а також теоретичні підходи щодо організації раціонального використання і охорони земель сільськогосподарського призначення, зокрема пропозиції, які передбачають встановлення мінімального строку оренди земельних часток (паїв) в межах 5-8 років; запровадження органічного землеробства враховані при обґрунтуванні основних напрямів подальшого розвитку земельних відносин в сільському господарстві Заліщицького району управлінням агропромислового розвитку Заліщицької районної державної адміністрації (довідки № 270/1-6 від 20.12.2007 р. і № 310/1-6/02-26 від 15.03.2010 р.).

Теоретичні та практичні узагальнення щодо напрямів розвитку земельно-орендних відносин і їх вплив на оптимізацію землекористування в аграрному секторі, що містяться у дисертаційній роботі, використовуються у Тернопільському національному економічному університеті в навчальному процесі при викладанні навчальних дисциплін «Економіка підприємств», «Земельне право» та «Основи орендно-правових відносин в сільському господарстві» (довідки № 126–27 / 1545 від 26.10.2007 р. і № 126-27 / 2048 від 23.02.2010 р).

Особистий внесок здобувача. Всі наукові результати, представлені у дисертаційній роботі, отримані автором самостійно і визначають його особистий внесок щодо вирішення проблем реформування та розвитку земельних відносин в умовах трансформації форм власності і господарювання.

Апробація результатів дисертації. Основні результати дисертаційної роботи доповідались і одержали схвалення на міжнародних і всеукраїнських науково-практичних конференціях, міжнародних форумах: міжнародному форумі молодих вчених «Ринкова трансформація економіки постсоціалістичних країн» (м. Харків, 2005 р.), Всеукраїнській науково-практичній конференції молодих вчених «Економічний і соціальний розвиток України в XXI столітті: національна ідентичність та тенденції глобалізації» (м. Тернопіль, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 рр.), а також на щорічних наукових конференціях професорсько-викладацького складу, докторантів, аспірантів, здобувачів наукових ступенів «Економічні, правові, інформаційні та гуманітарні проблеми розвитку України в постстабілізаційний період» у Тернопільському національному економічному університеті (м. Тернопіль, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 рр.).

Публікації. За результатами наукового дослідження опубліковано 19 наукових праць (із них 6 – у наукових фахових виданнях та 13 – в інших наукових виданнях) загальним обсягом 4,84 друк. арк. Частка дисертанта в опублікованих працях становить 4,36 друк. арк.

Структура і обсяг роботи. Дисертаційна робота викладена на 210 сторінках, у тому числі 160 сторінок основного тексту, складається зі вступу, трьох розділів, висновків, додатків та списку використаних джерел. Дисертація містить 19 таблиць (15 сторінок), 25 рисунків (18 сторінок), 3 формули, 9 додатків (28 сторінок), список використаних джерел – 234 найменування (22 сторінки).

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У першому розділі – «Теоретико-методичні аспекти реформування і розвитку земельних відносин в сільському господарстві» – досліджено суть земельних відносин в сільському господарстві; визначено особливості їх формування; розглянуто організаційно-економічні аспекти еволюції подальшого розвитку земельних відносин; розкрито методичні підходи щодо дослідження земельних відносин у сільському господарстві в умовах ринкової економіки.

Проблема реформування і розвитку земельних відносин є невід’ємною складовою частиною будь-яких аграрних перетворень на всіх етапах розвитку суспільства. Відтак сьогодні українське суспільство очікує позитивного врегулювання складних економічних і соціальних проблем, пов’язаних із

реформуванням системи земельних відносин, що склалися в сільському господарстві України та в межах сільських територій.

Із запровадженням у суспільстві різних форм власності на землю, у тому числі і приватної, в економічній літературі з'явилися різноманітні формулювання поняття «земельних відносин». На основі огляду літературних джерел, встановлено, що останні не містять цілісного і однозначного визначення поняття «земельних відносин». Зважаючи на системний склад земельних відносин обґрунтовано необхідність вдосконалення трактування змісту поняття «земельні відносини», які становлять сукупність правових, економічних, соціальних і екологічних відносин власності на землю, що виникають між державою, суспільством та його членами в процесі володіння, користування, розпорядження землею і управління земельними ресурсами на національному, регіональному і локальному рівнях (рис. 1). Вищенаведене визначення характеризує сутність земельних відносин як специфічної підсистеми суспільних відносин в нових умовах господарювання, і вимагає застосування системного підходу щодо вирішення проблем їх подальшого розвитку.

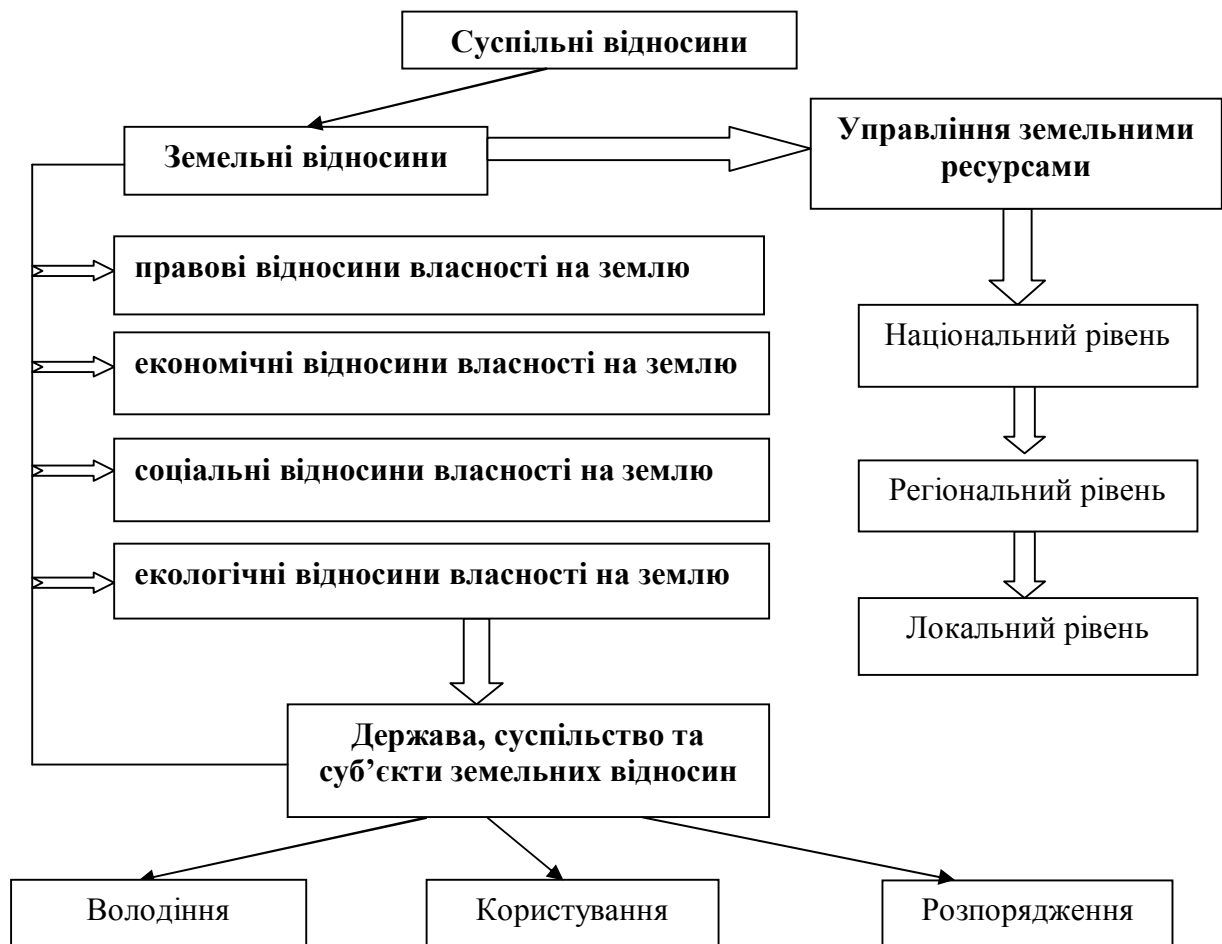


Рис. 1. Модель сутності земельних відносин в умовах розвитку ринкової економіки

Сучасний стан земельних відносин є наслідком проведення земельної реформи в Україні, одним з принципів завдань якої було формування конкретного власника і користувача землі, становлення нових за змістом і характером земельних відносин. Особливість земельної реформи полягала в тому, що вона була невід'ємною складовою частиною аграрної реформи і мала розподільчий характер.

Відтак, результатом земельної реформи стала зміна форм власності на землю та суб'єктів господарювання на ній, значне розширення їх прав та обов'язків стосовно використання земель сільськогосподарського призначення. На основі чинного Земельного законодавства України та наукових досліджень встановлено об'єкти та суб'єкти (їх функціональні права та обов'язки) земельних відносин в умовах розвитку ринкової економіки, де приватна власність на землю та орендні відносини лежать в основі даних відносин.

Виявлено, що внаслідок здійснення земельної реформи відбулося істотне зменшення основних засобів у сільськогосподарському виробництві, зниження рівня фондозабезпечення, призупинення інвестиційних процесів, значне подрібнення сільськогосподарських господарств і формування на їх основі неконкурентоспроможних структур, які не мають можливості і не здатні використовувати сучасні досягнення науково-технічного прогресу.

Функціонування пореформених земельних відносин репрезентує суперечливий характер їх розвитку: по-перше, проведена трансформація форм власності на землю та сучасні умови ринкової економіки гальмують розвиток земельних відносин; по-друге, виникають об'єктивні потреби у врахуванні зарубіжного досвіду, оскільки до нових умов господарювання суб'єкти земельних відносин виявилися не підготовленими.

Світовий досвід розвитку земельних відносин у економічно розвинутих країнах переконливо засвідчує, що важливим їх регулятором є сформований і чітко функціонуючий земельний ринок. При знятті існуючого мораторію на відчуження земельних ділянок, ринок земель сільськогосподарського призначення має бути під регуляторним впливом держави, яка б визначала певні правила щодо обміну земельних прав та грошового капіталу. Проте, на сучасному етапі внаслідок відсутності чітких правил ринкових операцій із сільськогосподарськими угіддями, несформованістю інфраструктури для їх здійснення ринок земель сільськогосподарського призначення розвивається переважно стихійно і непрозоро, всупереч чинному Земельному законодавству.

З'ясовано, що здійснення земельної реформи не призвело до радикального й ефективного оновлення сільськогосподарського виробництва, забезпечення раціонального використання й охорони сільськогосподарських земель, пожвавлення інвестиційних процесів, підвищення добробуту населення. Це зумовило потребу в комплексному підході до здійснення реформ національної економіки з врахуванням особливостей аграрного сектора економіки України.

У другому розділі – **«Системний аналіз розвитку земельних відносин та ефективності використання земельних ресурсів у сільському господарстві в умовах трансформації форм власності і господарювання»** – проаналізовано процеси реформування земельних відносин в умовах трансформування форм власності і господарювання, досліджено їх вплив на ефективність і розвиток сільськогосподарського виробництва, виявлено особливості розвитку оренди земель, її роль у регулюванні та оптимізації землекористування в аграрному секторі економіки України.

Внаслідок реформування системи земельних відносин в Україні відбувся структурний перерозподіл сільськогосподарських угідь між новими

землевласниками і новосформованими суб'єктами господарювання. Зокрема, у 2009 році в користуванні сільськогосподарських підприємств зосереджувалося 50% сільськогосподарських земель, тоді як у господарствах населення – 38% та в інших користувачів – 12%.

В Україні розподіл сільськогосподарських угідь між користувачами відзначався досить високою інтенсивністю. Лише протягом 1998-2009 років площа сільськогосподарських угідь у користуванні сільськогосподарських підприємств зменшилася в 1,6 рази, натомість у господарствах населення – збільшилася у 2,2 рази. Спостерігається тенденція динамічного зростання у 3,6 рази площ земельних угідь, які знаходяться у користуванні громадян, яким надано землі у власність і користування. Проте господарства населення не можна вважати перспективними формами господарювання, адже невеликі за розмірами господарства такого типу переважно не пристосовані до застосування нових прогресивних технологій та ведення сільськогосподарського виробництва на інноваційній основі.

Наслідком структурних змін щодо зменшення кількості сільськогосподарських підприємств та їх розмірів є тривалий та складний шлях для налагодження виробництва вітчизняної конкурентоспроможної сільськогосподарської продукції. Відтак аналіз основних показників сучасного стану виробництва сільськогосподарської продукції в аграрних підприємствах України свідчить про позитивні зрушення (табл. 1).

Таблиця 1

Динаміка показників ефективності сільськогосподарського виробництва в аграрних підприємствах України, 1990 – 2009 рр.

Показники	Роки					2009 р. до 1990р., рази
	1990	1995	2000	2004	2009	
Прибуток, збиток (-) від реалізації сільськогосподарської продукції, млн. грн.:	11422,8	675,6	-121,4	1283,3	5498,2	-2,1
у тому числі продукції рослинництва	7060,0	1152,7	1834,5	1969,6	5232,6	-1,3
продукції тваринництва	4362,8	-477,1	-1955,9	-686,3	108,4	-40,2
Рівень рентабельності виробництва сільськогосподарської продукції, %	42,6	13,6	-1,0	8,1	13,8	-3,1
у тому числі продукції рослинництва	98,3	55,5	30,8	20,3	16,9	-5,8
продукції тваринництва	22,2	-16,5	-33,8	-11,3	5,5	-4,0

Проведене дослідження у аграрних підприємствах Тернопільської області, як одного із аграрних регіонів України, дозволило встановити, що на ефективність діяльності цих підприємств безпосередній вплив має грошова оцінка земель, яка є основним показником якості сільськогосподарських угідь (табл. 2).

**Аналіз використання сільськогосподарських угідь землекористувачами
Тернопільської області залежно від величини грошової оцінки, 2009 р.**

Показники	Група районів за грошовою оцінкою 1 га с.-г. угідь, грн.		
	I – до 8000	II - 8001 - 10000	III - 10001 і більше
Кількість районів	2	6	9
Середня грошова оцінка 1 га сільськогосподарських угідь, грн.	7248,1	8847,7	12090,6
Частка сільськогосподарських угідь у користуванні, %:			
- господарств населення	9,1	34,8	61,9
- сільськогосподарських підприємств, що звітують за оперативною звітністю	4,8	34,0	65,4
- фермерських господарств	2,1	42,8	57,2

Із наведених даних у табл. 2 прослідковується, що із покращенням якості сільськогосподарських угідь користування земельними ресурсами збільшується. Адже наявність високоякісних земельних угідь є важливою передумовою для здійснення ефективної господарської діяльності, та відповідно створює потенційні можливості для забезпечення прибуткового господарювання на основі розширеного відтворення.

Динаміка земельних площ у користуванні сільськогосподарських підприємств свідчить, що чинний механізм оренди земельних ділянок власників земельних часток (паїв) не спроможний ефективно запобігати проблемі парцеляції сільськогосподарських угідь. Ключовим елементом економічного механізму оренди земель сільськогосподарського призначення є орендна плата за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв), яка виступає сутнісною характеристикою оренди загалом, формує її як економічне явище. У сільськогосподарських підприємствах України середній розмір орендної плати у 2009 році становив 260,2 грн. за 1 га сільськогосподарських угідь.

Для дослідження впливу найбільш впливового чинника - грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення на розмір орендної плати орендокористувачів за використання 1 га орендованих земель в господарствах Тернопільської області застосовано кореляційно-регресійний аналіз:

$$Y_x = - 65964,505 + 9,036 x$$

Встановлено, що коефіцієнт множинної кореляції становить 0,628, а коефіцієнт множинної детермінації - 0,394 або 39,4%. Це дало підстави стверджувати про наявність помірного зв'язку результативного і факторного показників. Результати проведеного кореляційно-регресійного аналізу показали, що із збільшенням грошової оцінки ріллі на 1 грн. орендна плата за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв) в середньому зростатиме на 9 грн.

Конкурентоспроможність орендарів на ринку оренди землі залежить від їх платоспроможності, яка впливає із результатів ефективності ведення сільськогосподарського виробництва. Відтак підвищення розміру орендної плати повинно бути економічно обґрунтованим і економічно доцільним. Для глибшого з'ясування цих питань запропоновано підхід, який дасть можливість визначати реальний ринковий розмір орендної плати за використання сільськогосподарських угідь, враховуючи урожайність вирощуваних сільськогосподарських культур, середні ціни реалізації продукції та нормативну грошову оцінку сільськогосподарських угідь (табл. 3).

Таблиця 3

Пропонована шкала визначення реального ринкового розміру орендної плати за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв), залежно від виду сільськогосподарських культур та їх урожайності (% від грошової оцінки землі)

Культура	Реальний ринковий розмір орендної плати			Граничний розмір орендної плати		
	Урожайність, ц/га					
	30	40	50	30	40	50
Озима пшениця	2,0-4,0	4,1-7,0	7,1 -10,0	28,0	32,0	49,0
	Урожайність, ц/га					
	20	30	40	20	30	40
	0,3	0,4-3,4	3,5-6,5	0,9	10,2	19,5
	Урожайність, ц/га					
	50	60	70	50	60	70
	11,7	15,5	19,1	35,0	46,5	57,3
	Урожайність, ц/га					
	15	20	25	15	20	25
	5,0-7,0	7,1-11,0	11,1-15,0	21,0	33,0	44,0
	Урожайність, ц/га					
	20	30	40	20	30	40
	1,5	5,3	9,0	4,5	15,9	18,0
	Урожайність, ц/га					
	300	400	500	300	350	400
	18,0	55,0	74,2	54,0	165,0	222,6

В залежності від кон'юнктури продовольчого ринку, для забезпечення ефективного використання орендованих земель, орендар на свій власний розсуд може одночасно вирощувати найбільш доцільно вигідні види сільськогосподарських культур. За таких умов для визначення реального ринкового розміру орендної плати слід користуватися наступною формулою:

$$R_r OP_s = \frac{(R_r OP_1 \times S_1 + R_r OP_2 \times S_2 + \dots + R_r OP_n \times S_n)}{ES}$$

де, $R_r OP_s$ – середньозважений розмір орендної плати за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв), %;

$R_r OP_1, R_r OP_2 \dots R_r OP_n$ – реальний ринковий розмір орендної плати по окремій сільськогосподарській культурі за пропонованою шкалою, %;

$S_1, S_2 \dots S_n$ – площі посіву відповідних культур, га;

ES – загальна площа орендованої землі, га.

Характерною особливістю пропонованого методичного підходу є те, що він дозволяє визначати граничні розміри орендної плати, при яких орендар витрачає практично весь прибуток для розрахунку з орендодавцями за оренду земельних ділянок власників земельних часток (паїв).

Вважаємо, що для мінімізації аграрних ризиків, які в першу чергу пов'язані із чинниками зовнішнього середовища (кліматичні умови, державна політика, рівень інфляції), для орендарів земельних ділянок власників земельних часток (паїв) страхування майбутнього урожаю повинно бути обов'язковим.

У третьому розділі – **«Основні напрями удосконалення земельних відносин в аграрному секторі»** - обґрунтовано особливості розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення на основі проведення SWOT – аналізу процесів реформування земельних відносин в Україні; запропоновано заходи з покращення економічного регулювання відносин власності на землю, організації раціонального використання та охорони сільськогосподарських земель як складової екологічних земельних відносин.

Доведено, що ефективність земельних відносин значною мірою визначається існуючим організаційно-економічним механізмом обігу сільськогосподарських земель, що формує канали руху угідь до нових власників і користувачів. Виходячи із реальних умов, які склалися в аграрному секторі, обіг земель сільськогосподарського призначення здійснювався в основному через операції відведення земель та їх оренду. Сучасні реалії розвитку та врегулювання земельних відносин потребують формування повномасштабного ринку земель сільськогосподарського призначення.

За результатами проведеного SWOT – аналізу процесів реформування земельних відносин в Україні встановлено, що головною перешкодою для формування повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення є: незавершеність процесу приватизації сільськогосподарських земель та персоніфікації земельних ділянок; нерозвиненість системи земельних орендних відносин через недосконалість методичних підходів встановлення рівня орендної плати за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв) та перевага короткострокової оренди; недосконалість механізмів регулювання щодо запровадження та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення; недостатнє забезпечення земельних перетворень висококваліфікованими кадрами тощо.

У контексті гармонізації земельних відносин ринок земель сільськогосподарського призначення повинен базуватися: на використанні законодавчо-нормативних положень, які регулюватимуть обіг земель; на застосуванні дієвих економічних інструментів; забезпеченні розвитку інфраструктури ринку земель. Такий підхід створить належні умови для руху земель до більш дбайливого господаря, підвищить ефективність сільськогосподарського виробництва в цілому, прибутковість товаровиробників, забезпечить одержання прибутків від використання землі та сприятиме росту ступеня її ліквідності. За таких умов ціна на землі сільськогосподарського призначення відповідатиме її реальній ринковій вартості.

Для забезпечення ефективного розвитку земельних відносин в умовах ринкової економіки запропоновано модель (рис. 2), яка базується на удосконаленні управління земельними ресурсами на національному, регіональному та локальному рівнях.



Рис. 2. Модель ефективного розвитку земельних відносин в сільському господарстві в умовах розвитку ринкової економіки

Відсутність законодавчого забезпечення гальмує процес запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення і створює небезпеку розвитку тіньового ринку, що викликає ризик продажу земель за заниженими цінами. В основу аграрної політики держави щодо формування ринку сільськогосподарських земель необхідно покласти принципи максимального захисту інтересів селян-власників земельних часток (паїв). Для цього необхідно сформувати систему забезпечення гарантій продавця і покупця на земельному ринку; створити систему іпотечного кредитування сільського господарства під заставу земель; встановити нижню межу у 5-8 років на термін оренди земель сільськогосподарського призначення, поступово підвищувати розмір орендної плати та грошову форму розрахунку, що дозволить, крім усього, створити механізм раціональної концентрації земельних угідь.

Виявлено, що встановлений розмір орендної плати на рівні 3% від грошової оцінки землі є дещо заниженим, про що також свідчать розрахунки автора щодо визначення реального ринкового розміру орендної плати за землю. Тому, використовуючи різні принципи встановлення розміру орендної плати, слід орієнтуватися на те, що вона повинна бути на рівні 3,5% грошової оцінки сільськогосподарських угідь, а в економічно міцніших господарствах - 4,0%.

Одним із основних економічних інструментів регулювання відносин власності на землю є грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення. Адже грошова оцінка сільськогосподарських земель виступає основою для визначення розміру фіксованого сільськогосподарського податку та мінімального розміру плати за оренду земельних ділянок у власників земельних часток (паїв). Відтак економічне регулювання земельних відносин повинно здійснюватися відповідно до економічних законів, що діють в умовах ринкової економіки, а конкретне його здійснення повинно реалізовуватися через бюджетну, податкову, фінансово-кредитну, цінову політику держави.

Пореформений розвиток земельних відносин повинен передбачати посилення економічних важелів щодо раціонального використання і охорони сільськогосподарських земель. Економічні важелі мають включати систему субсидій та компенсацій, економічні санкції до порушників вимог раціонального та еколого-безпечного землекористування, ринкові регулятори, що проявляються у відносинах між суб'єктами господарської діяльності.

ВИСНОВКИ

У дисертації здійснено теоретичні узагальнення і запропоновано нові підходи до розв'язання важливого науково-практичного завдання щодо реформування і розвитку земельних відносин в умовах трансформації форм власності і господарювання. Отримані результати дали підстави зробити наступні висновки:

1. Основою земельних відносин в ринкових умовах господарювання є приватна власність на землю та її оренда. Земельні відносини в сільському господарстві – це сукупність правових, економічних, соціальних і екологічних відносин власності на землю, що виникають між державою, суспільством та його членами в процесі володіння, користування, розпорядження землею і управління

земельними ресурсами на національному, регіональному і локальному рівнях. Доведено, що наведене визначення у повній мірі розкриває суть земельних відносин як специфічної підсистеми суспільних відносин в умовах розвитку ринкової економіки.

2. Внаслідок здійснення земельної реформи, головним завданням якої було формування господаря-власника і ефективного землекористувача, відбулося різке зменшення виробництва конкурентоспроможної сільськогосподарської продукції, практично зникає у сільському господарстві розвинене тваринництво, не здійснюється належним чином моніторинг за раціональним використанням і охороною сільськогосподарських земель. Тому вирішення проблем щодо ефективного розвитку земельних відносин у пореформений період повинно відбуватися шляхом застосування комплексного підходу, який розглядає систему земельних відносин як невід'ємну складову інших важливих реформ національної економіки.

3. З метою усунення існуючих суперечностей між орендодавцями та орендарями щодо встановлення об'єктивного розміру орендної плати за використання сільськогосподарських земель, запропоновано підхід щодо визначення плати за оренду земельних ділянок власників земельних часток (паїв), враховуючи урожайність вирощуваних сільськогосподарських культур та середні ціни реалізації продукції, а також нормативну грошову оцінку сільськогосподарських угідь. На основі власних досліджень та проведених розрахунків на даному етапі господарювання доцільно підвищити плату за оренду земельних ділянок власників земельних часток (паїв) в середньому до рівня 3,5%, а в економічно стійкіших аграрних підприємствах - 4% від грошової оцінки сільськогосподарських угідь.

4. Здійснення процесів роздержавлення та приватизації сільськогосподарських земель зумовило активний розвиток небажаних процесів парцеляції сільськогосподарських угідь. Доведено, що дієвим механізмом ліквідації процесів надмірної парцеляції сільськогосподарських земель є оренда земельних ділянок власників земельних часток (паїв). На основі цього запропоновано сільськогосподарським підприємствам за допомогою механізму оренди оптимізувати розміри землекористування, що дозволить більш ефективно господарювати на землі і, відповідно, отримати кращі фінансові результати. З метою дотримання аграрними підприємствами норм раціонального землекористування доцільно встановити мінімальний термін оренди земельних ділянок власників земельних часток (паїв) в межах 5 - 8 років.

5. Сучасний стан орендних земельних відносин вимагає розробки механізму захисту прав орендодавців і орендарів, який полягатиме у підвищенні рівня інформованості щодо укладених договорів оренди земельних ділянок власників земельних часток (паїв) кожної із сторін. На основі цього запропоновано створити об'єднання власників земельних часток (паїв) і визнати їх повноправними суб'єктами ринку оренди сільськогосподарських земель. З метою збереження родючості ґрунтів та здійснення орендарями заходів щодо їх охорони, необхідно створити під керівництвом органів місцевого самоврядування та за участі об'єднання власників земельних часток (паїв) і орендаря, комісії, яка повинна бути

присутня при передачі земельних часток (паїв) в оренду, а також при їх прийманні від орендаря після закінчення терміну оренди.

6. Подальший розвиток економічного та правового врегулювання системи земельних відносин у сільському господарстві повинен орієнтуватися на реалізацію громадянами всіх прав власності на землю, в тому числі і права розпорядження, шляхом запровадження повноцінного ринку сільськогосподарських земель. Механізм регулювання земельних відносин необхідно розглядати з позиції політичних, економічних, екологічних і правових аспектів, що дозволить чітко розмежувати вплив політики, економіки, екології і права на їх розвиток.

7. В умовах розвитку нових земельних відносин особливу увагу слід звернути на приватне землекористування, яке характеризується відсутністю належного моніторингу за дотриманням вимог раціонального використання та охорони сільськогосподарських земель. У процесі дослідження з'ясовано, що у 2009 році сільськогосподарськими підприємствами України органічні добрива були внесені лише на 3% посівних площ, причому на 1 га посівної площі припадало лише 0,6 тонни органічних добрив, тоді як у 1990 році – 8,6 тонн (або у 14,3 рази більше) та мінеральних добрив кількістю 48 кг діючої речовини у розрахунку на 1 га посівної площі, тоді як у 1990 році – 141 кг (або у 2,9 рази більше). Нераціональне землекористування зумовлює необхідність запровадження в Україні економічних важелів впливу на суб'єктів земельних правовідносин. Іншим виходом із ситуації, що склалася, може бути переорієнтація окремих сільськогосподарських підприємств на виробництво органічної продукції.

8. Найважливішим економічним інструментом регулювання земельних відносин в аграрному секторі економіки України є грошова оцінка сільськогосподарських земель. На сьогоднішній день викликає занепокоєння у власників земельних часток (паїв) занижений рівень грошової оцінки сільськогосподарських земель. В середньому по Україні 1 га ріллі коштує 10643,2 грн., тоді як у Німеччині – 21700,0 американських доларів, у Нідерландах – 19710,0 дол. та Польщі – 8365,0 дол.. У контексті запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення обґрунтовано необхідність перегляду рівня встановленої грошової оцінки сільськогосподарських земель у сторону її збільшення.

9. Ефективність земельних відносин значною мірою визначається результатами функціонування економічного обігу землі, тобто механізмом руху угідь до нових власників і користувачів. До цього часу обіг сільськогосподарських земель здійснювався через операції відведення земель та їх оренду. Повноцінний економічний оборот цього ресурсу стане можливим лише після запровадження ринку сільськогосподарських земель, функціонування якого дозволить здійснювати операції купівлі-продажу земельних ділянок, створить умови для руху земель до ефективнішого господаря, підвищить рентабельність сільськогосподарського виробництва в цілому, забезпечить одержання прибутків від використання землі та сприятиме зростанню рівня її ліквідності. За таких умов ціна на угіддя повинна відображати їх ринкову вартість. Затримки із запровадженням ринку сільськогосподарських земель сприяють його розвитку в неорганізованому вигляді і в нерегульованому варіанті.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

У наукових фахових виданнях:

1. Жлуховська Л.І.* Вдосконалення земельних відносин в аграрному секторі економіки / Л.І. Жлуховська // Наукові записки Тернопільського національного педагогічного університету імені Володимира Гнатюка. Серія : економіка. – №18. – 2005. – С. 191-195 (0,37).

2. Жлуховська Л.І. Державне регулювання земельних відносин в сільському господарстві / Л.І. Жлуховська // Збірник наукових праць Харківського національного аграрного університету «Вісник ХНАУ», Серія «Економіка АПК і природокористування». – Харків : ХНАУ. – №3. – 2006. – С. 96-99 (0,23).

3. Дудар Т.Г., Жлуховська Л.І. Системний аналіз функціонування земельних відносин в аграрному секторі в умовах оренди земельних ділянок, часток (паїв) / Т.Г. Дудар, Л.І. Жлуховська // Наукові записки Тернопільського національного педагогічного університету імені Володимира Гнатюка. Серія : Економіка. – № 20. – 2006. – С. 203-208 (0,6). *Особистий внесок: проведено аналіз функціонування земельних відносин в аграрному секторі Тернопільської області – 0,3*

4. Жлуховська Л.І. Тенденції розвитку і шляхи удосконалення орендних земельних відносин в сільському господарстві / Л.І. Жлуховська // Вісник ТНЕУ. – Випуск 1. – Тернопіль : Економічна думка, 2007 – С. 102-108 (0,61).

5. Жлуховська Л.І. Вплив орендних відносин на оптимізацію землекористування в аграрних формуваннях / Л.І. Жлуховська // Вісник ТНЕУ. – Випуск 4. – Тернопіль : Економічна думка, 2007. – С. 38-43 (0,53).

6. Заставнюк Л.І. Економічне регулювання відносин власності на землю в сільському господарстві / Л.І.Заставнюк // Інноваційна економіка. – Випуск 4. – Тернопіль: Добрі справи, 2009. – С. 201-207 (0,4).

В інших наукових виданнях:

7. Жлуховська Л.І. Реформування земельних відносин у постсоціалістичних країнах Східної Європи / Л.І. Жлуховська // Матеріали Міжнародного Форуму молодих вчених «Ринкова трансформація економіки постсоціалістичних країн». Том 1. – Харків : ХНТУСГ, 2005, – С. 55-56 (0,1).

8. Жлуховська Л.І. Організаційно-правові аспекти реформування земельних відносин в аграрному секторі / Л.І. Жлуховська // Економічний і соціальний розвиток України в ХХІ столітті: національна ідентичність та тенденції глобалізації: зб. тез доповідей Третьої Міжнар. наук.-практ. конф. молодих вчених, 23-24 лютого 2006 р. Частина 2. – Тернопіль : Економічна думка, 2006. – С. 366-368 (0,12).

9. Жлуховська Л.І. Передумови становлення і розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення / Л.І. Жлуховська // Організаційно-економічні інструменти розвитку інтеграційних процесів в агропромисловому виробництві : зб. наук. праць за Матеріалами міжнар. наук.-практ. конф., 18-19 травня 2006 р. Частина 1. – Тернопіль : ТІ АПВ УААН, ТДЕУ, 2006. – С. 96-101 (0,34).

* Прізвище Жлуховська змінено на Заставнюк згідно свідоцтва про одруження І-ИД №033752

10. Жлуховська Л.І. Сутність формування, розвитку і регулювання земельних відносин / Л.І. Жлуховська // Інноваційна економіка. – Випуск 1. – Тернопіль : Добрі справи, 2006. – С. 44-50 (0,45).

11. Жлуховська Л.І. Формування системи земельних відносин у сільському господарстві / Л.І. Жлуховська // Економічний і соціальний розвиток України в ХХІ столітті: національна ідентичність та тенденції глобалізації: зб. тез доповідей Четвертої Міжнар. наук.-практ. конф. молодих вчених. 22-23 лютого 2007 р. Частина 2. – Тернопіль : Економічна думка, 2007. – С. 383-385 (0,12).

12. Жлуховська Л.І. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення / Л.І. Жлуховська // Економічний і соціальний розвиток України в ХХІ столітті: національна ідентичність та тенденції глобалізації: зб. тез доповідей П'ятої ювілейної Міжнар. наук.-практ. конф. молодих вчених 21-23 лютого 2008 р. Частина 2. – Тернопіль : Економічна думка, 2008. – С. 181-183 (0,15).

13. Заставнюк Л.І. Організація раціонального використання та охорони земель в Україні / Л.І.Заставнюк // Економічний і соціальний розвиток України в ХХІ столітті: національна ідентичність та тенденції глобалізації: зб. тез доповідей Шостої Міжнар. наук.-практ. конф. молодих вчених 26-27 лютого 2009 р. Частина 2. – Тернопіль : Економічна думка, 2009. – С. 280-282 (0,12).

14. Заставнюк Л.І., Мединський Ю. Розвиток ринку землі сільськогосподарського призначення в ринкових умовах господарювання / Л.І.Заставнюк, Ю. Мединський // Збірник тез доповідей студентської наукової конференції «Науково-дослідна робота студентів : формування особистості майбутнього вченого, фахівця високої кваліфікації». 14 квітня 2009 р. – Тернопіль, 2009. – С. 26-27 (0,14). *Особистий внесок: обґрунтовано основні тенденції розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення на сучасному етапі господарювання – 0,07.*

15. Заставнюк Л.І. Суть земельних відносин і фактори їх формування в умовах ринкової економіки / Л.І.Заставнюк // Збірник тез доповідей наукової конференції професорсько-викладацького складу «Економічні, правові, інформаційні та гуманітарні проблеми розвитку України в умовах світової економічної кризи». 15 квітня 2009 р. – Тернопіль, 2009. – С. 18-20 (0,12).

16. Заставнюк Л.І. Формування і розвиток системи орендних земельних відносин у сільському господарстві / Л.І.Заставнюк // Економічний і соціальний розвиток України в ХХІ столітті : національна ідентичність та тенденції глобалізації : зб. тез доповідей Сьомої Міжнар. наук.-практ. конф. молодих вчених, 25-26 лютого 2010 р. Частина 2. – Тернопіль : Економічна думка, 2010. – С. 297-299 (0,12).

17. Заставнюк Л.І. Аналіз проведення земельної реформи в Україні / Л.І.Заставнюк // Збірник тез доповідей наукової конференції професорсько-викладацького складу «Економічні, правові, інформаційні та гуманітарні проблеми розвитку України в умовах економічної нестабільності». 14 квітня 2010 р. – Тернопіль, 2010. – С. 37-39 (0,1).

18. Заставнюк Л.І., Гірна В. Реформування земельних відносин в Україні / Л.І.Заставнюк, В.Гірна // Збірник тез доповідей студентської наукової конференції «Науково-дослідна робота студентів : формування особистості майбутнього

вченого, фахівця високої кваліфікації». 13 квітня 2010 р. – Тернопіль, 2010. – С. 75-77 (0,12). *Особистий внесок: здійснено дослідження етапів реформування земельних відносин – 0,06*.

19. Заставнюк Л.І., Кисіль Л. Суть та особливості розвитку земельних орендних відносин в Україні / Л.І.Заставнюк, Л. Кисіль // Збірник тез доповідей студентської наукової конференції «Науково-дослідна робота студентів: формування особистості майбутнього вченого, фахівця високої кваліфікації». 13 квітня 2010 р. – Тернопіль, 2010. – С. 77-79 (0,1). *Особистий внесок: обґрунтовано особливості розвитку земельних орендних відносин в сільському господарстві України – 0,05*.

АНОТАЦІЯ

Заставнюк Л.І. Реформування і розвиток земельних відносин в умовах трансформації форм власності і господарювання. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.03 – економіка та управління національним господарством. – Тернопільський національний економічний університет. – Тернопіль, 2011.

У дисертаційній роботі досліджено теоретико–методичні аспекти реформування, розвитку і вдосконалення земельних відносин в сільському господарстві. Узагальнено теоретичні положення щодо сутності земельних відносин. Здійснено аналіз процесів реформування земельних відносин в аграрному секторі економіки України. Виявлено вплив орендних земельних відносин на розвиток землекористування в аграрному секторі.

Обґрунтовано засади економічного регулювання відносин власності на землю в сільському господарстві в нових умовах господарювання. Запропоновано комплекс заходів, спрямованих на організацію раціонального використання та охорони сільськогосподарських земель та вдосконалення системи земельних відносин шляхом запровадження і ефективного розвитку повноцінного ринку сільськогосподарських земель.

Ключові слова: земельні відносини, земельна реформа, землекористування, ефективність, оренда земель, ринок сільськогосподарських земель, охорона земель.

АННОТАЦИЯ

Заставнюк Л.И. Реформирование и развитие земельных отношений в условиях трансформации форм собственности и хозяйствования. – Рукопись.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.03 – экономика и управление национальным хозяйством, – Тернопольский национальный экономический университет. – Тернополь, 2011.

В диссертационной работе исследованы теоретические и методические основы формирования, развития и совершенствования земельных отношений в сельском хозяйстве. Обобщены теоретические положения сущности земельных отношений. Уточнено определение земельных отношений как совокупности правовых, экономических, социальных и экологических отношений собственности на землю,

которые возникают между государством, обществом и его членами в процессе владения, пользования, распоряжения землей и управления земельными ресурсами на национальном, региональном и локальном уровнях.

В диссертации проанализированы процессы реформирования земельных отношений в аграрном секторе и их влияние на развитие сельскохозяйственного производства. Установлено, что важным последствием реализации земельной реформы стало перераспределение земельных ресурсов, в результате которого уменьшилась площадь сельскохозяйственных угодий в пользовании сельскохозяйственных предприятий. Вместо этого увеличилась площадь сельскохозяйственных угодий в пользовании хозяйств населения, которые нельзя считать перспективной формой агропроизводства. В этом проявляется одно из наиболее проблемных последствий реформирования земельных отношений.

Достичь рациональных размеров сельскохозяйственных предприятий возможно путем аренды земельных участков у владельцев земельных долей (паев), что создает условия для нормального функционирования не только больших сельскохозяйственных предприятий, но и относительно небольших фермерских хозяйств. Ввиду этого, необходимо с помощью механизма аренды оптимизировать средний размер землепользования в сельскохозяйственных предприятиях. Ведь лишь оптимальные размеры землепользования позволяют эффективно хозяйничать и получить высокие результаты финансово-хозяйственной деятельности. Так как в Украине 16% договоров аренды земельных участков заключено на короткий срок (до трех лет), это дает возможность эффективно перераспределить права на землепользование между сельхозпредприятиями.

На основе проведенных исследований установлено, что в результате осуществления реформирования земельных отношений существенного влияния испытало производство конкурентоспособной сельскохозяйственной продукции. В частности, состоялось значительное нарушение производственных, технологических, финансово-экономических и организационных связей между отдельными отраслями агропромышленного комплекса, хозяйствами и предприятиями. Это определяет необходимость свершения структурных корректив в аграрной политике и земельных отношениях, в частности. На данном этапе развитие системы земельных отношений должно базироваться на принципах рационального и эколого-безопасного высокоэффективного землепользования.

Существенным в гармонизации земельных отношений является формирование рынка земель сельскохозяйственного назначения. Развитие рынка сельскохозяйственных земель должно происходить по мере формирования и функционирования основных его составляющих: адаптации владельцев земли к рыночным условиям, появления мотивации выхода на рынок покупателей и продавцов земли, создания соответствующей рыночной инфраструктуры (земельные банки, земельные биржи, страховые компании и тому подобное), внедрения государственной регистрационной системы прав собственности на землю юридических и физических лиц.

Ключевые слова: земельные отношения, земельная реформа, землепользование, эффективность, аренда земель, рынок сельскохозяйственных земель, охрана земель.

ANNOTATION**Zastavnyuk L.I. Reforming and development of the landed relations in the conditions of ownership and manage patterns transformming. - The Manuscript.**

Dissertation for the receipt of scientific degree of candidate of economic Sciences by speciality 08.00.03 – Economy and Management of National Economy. Ternopil National Economic University. – Ternopil, 2011.

In dissertation theoretic-methodology aspects of reformation, development and perfection of the landed relations in agriculture are investigated. The theoretical positions to essence of the landed relations are generalized. The analysis of reforming processes of the landed relations in agrarian sector are explored. The influence of leasing relations by introduction of land-tenure in an agrarian sector found out.

Principles of the economic adjusting of ownness relations on earth in agriculture in the new terms of manage is proved. The complex of measures, directed on organization of the rational use and guard of agricultural earths and perfection of the landed relations system by introduction and effective valuable market development of agricultural earths is offered.

Keywords: landed relations, landed reform, land-tenure, efficiency, lease of earths, market of agricultural earths, guard of earths.