

## Орендні земельні відносини у сільському господарстві Житомирської області

**Мета статті** - дослідити сучасний стан орендних земельних відносин у сільському господарстві Житомирської області та запропонувати шляхи їх удосконалення.

**Методика дослідження.** Для досягнення поставленої мети використовувалися такі методи: діалектичний метод наукового пізнання - розгляд сутності орендних земельних відносин; абстрактно-логічний метод - формування пропозицій та висновків.

**Результати дослідження.** Нині оренда землі становить основу формування земельних відносин у сільському господарстві. Сільськогосподарські підприємства здійснюють свою діяльність переважно на орендованих землях, частка яких перевищує 90%. Як встановлено, переважна більшість сільськогосподарських товаровиробників Житомирської області укладають договори оренди з суб'єктами господарювання, які були утворені в результаті ринкових трансформацій (59,3%). Найпоширенішою формою плати за оренду земельних паїв є натуральна (53%). Найбільше договорів оренди укладається терміном на 8-10 років (48,7%). За розміром орендної плати переважає ставка 4-5% від нормативної грошової оцінки.

**Елементи наукової новизни.** Обґрунтовано необхідність введення механізму регулювання граничного розміру орендованих земель, що перебувають у користуванні однієї фізичної чи юридичної особи.

**Практична значущість.** Розроблено пропозиції щодо унормування максимальної площі земельних угідь, що можуть перебувати у користуванні (у т.ч. на правах оренди, емфітевзису і т.д.) одного суб'єкта землекористування (фізичної чи юридичної особи). У разі, якщо фактичний розмір землекористування перевищуватиме граничні показники, то за кожен наступний гектар землекористувач зобов'язаний буде сплатити земельний податок у підвищеному розмірі. Табл.: 3. Рис.: 1. Бібліогр.: 14.

**Ключові слова:** орендні земельні відносини; термін оренди; землі сільськогосподарського призначення; орендна плата; сільськогосподарські товаровиробники.

Лойко Світлана Володимирівна - здобувач відділу земельних відносин та природокористування, Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки» (м. Київ, вул. Героїв Оборони, 10)  
E-mail: [svetaverbylo@ukr.net](mailto:svetaverbylo@ukr.net)

**Постановка проблеми.** Орендні земельні відносини визнані світовою практикою та являють собою провідну форму використання земель сільськогосподарського призначення. Оренда надає можливість збільшувати площі землекористувань. Спираючись на світову практику стає очевидним, що орендні відносини прийнятні як для орендаря, оскільки виступають надійним способом ведення сільськогосподарської діяльності, так і для орендодавців, адже та їх частина, що не має змоги чи бажання обробляти землі самостійно, надає їх в оренду, отримуючи стабільний дохід у формі орендної плати. Попри переваги орендних земельних відносин, залишаються невирішеними питання, які полягають у монополізації земель на ринку оренди та виснаженні ґрунтів землекористувачами.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Вагомим є внесок у вивчення сутності категорії земельних відносин, їх розвитку та удосконалення багатьох вітчизняних науковців, серед яких доцільно виокремити праці: А. Данкевича, О.Ю. Єрмакова, Л.В. Богач [3], П.Т. Саблука, В.В. Юрчишина [5], А.М. Третьяка [7], М.М. Федорова [8], О.В. Хомаківської [9] та ін.

**Мета статті** - дослідити сучасний стан орендних земельних відносин у сільському господарстві Житомирської області та запропонувати шляхи їх удосконалення.

**Виклад основних результатів дослідження.** Із набуттям незалежності Україною та проведенням аграрної реформи оренда виступає основою формування земельних відносин. На сьогодні вона відіграє важливу роль у формуванні сучасної структури агропромисловості, оскільки дозволяє виробникам сільськогосподарської продукції розширювати площу землекористувань та здійснювати

ти господарську діяльність. Нині сільськогосподарські підприємства ведуть діяльність переважно на орендованих землях, частка яких у їх землекористуванні перевищує 90% [9].

На переконання дослідників, ринок оренди земель надає можливість використовувати землі сільськогосподарського призначення різним агроформуванням, у т.ч. малим та середнім товаровиробникам, оскільки не потребує вкладення великих сум капіталу і дозволяє уникнути потреби в кредитах [14]. Згідно з дослідженнями зарубіжних учених, «орендне землекористування сприяє доступу малих товаровиробників до земельних ресурсів, збільшує кількість домогосподарств та їх сукупний дохід» [12].

Відповідно до законодавства України «оренда земель - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності» [4].

При цьому П. Т. Саблук та В. В. Юрчишин розглядають оренду «як форму землекористування, за якою власник землі надає свою земельну ділянку іншій особі (орендареві) для використання її на певний строк за винагороду (орендну плату)» [5, с. 43-44].

На переконання О. Ю. Єрмакова та Л. В. Богач, оренда земель «це своєрідна договірна форма землекористування, зміст якої становлять строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення в межах, установлених законодавством і договором, що передбачає передачу її власником орендареві, який відповідає вимогам, визначених законом, для здійснення переважно підприємницької та іншої діяльності з вико-

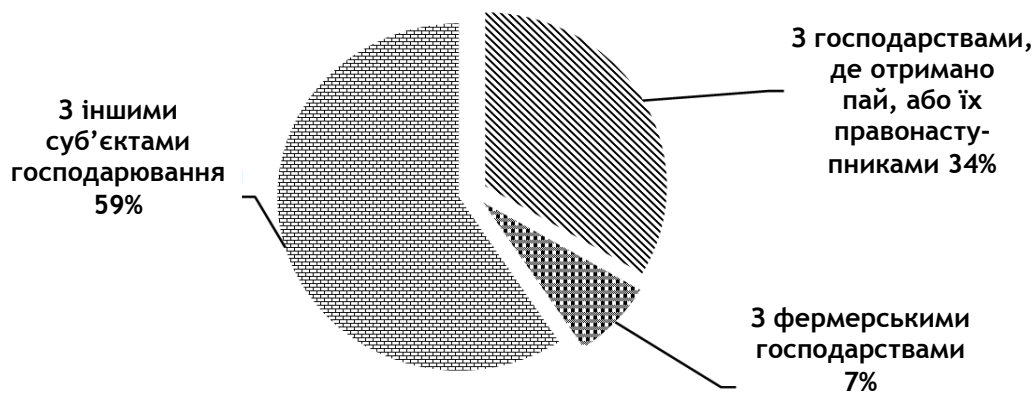
ристанням природних властивостей земель за умови їх раціонального використання» [3, с. 72].

Основними ознаками, характерними для оренди земель є: наявність договору оренди; передача прав користування земельною ділянкою; орендна плата за користування землею; строковість володіння та користування земельною ділянкою [6, с. 177].

Ключовими заходами в орендних відносинах для орендодавців земельних ділянок мають бути гарантування прав власності на землю, справедливої плати за її користування, відповідність розробки документів, чітко визначені терміни та виконання умов договору [7].

Орендні земельні відносини регулюються Законом України «Про оренду землі», Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, іншими нормативно-правовими актами, а також договором оренди земель. У договорі оренди земель зазначається об'єкт оренди, термін дії договору оренди, розмір, умови та строки внесення орендної плати за землю, що встановлюються за згодою сторін (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які визначаються відповідно до Податкового кодексу України).

Станом на 01.01.2018 р. у Житомирській області сільськогосподарськими підприємствами договори оренди укладено переважно з іншими суб'єктами господарювання, утвореними в результаті ринкових трансформацій, частка яких досягає 59,3% (125,2 тис. шт.). Кількість договорів, укладених з господарствами, де отримано пай, або їх правонаступниками становить 33,4% (70,5 тис. шт.), із фермерськими господарствами - 7,3% (15,4 тис. шт.) (рис.).



**Укладання договорів оренди земельних паїв за суб'єктним складом у Житомирській області станом на 01.01.2018 р., %**

Джерело: За даними територіального органу Держгеокадастру в Житомирській області.

Кількість укладених договорів оренди земельних ділянок з кожним роком зростає і станом на 01.01.2018 р. у Житомирській області було укладено 211,1 тис. договорів,

що на 37,5% більше порівняно з 2014 р. За строком дії у 2013-2014 рр. переважала середньострокова оренда (6-10 років), частка якої у 2014 р. становила 46,8% (табл. 1).

### 1. Укладання договорів оренди у Житомирській області за строком їх дії (на початок року)

Строк	Роки									
	2014		2015		2016		2017		2018	
	тис.	%	тис.	%	тис.	%	тис.	%	тис.	%
На 1-3 роки	1,62	1,1	1,47	0,9	-	-	-	-	-	-
На 4-5 років	58,96	38,4	59,51	35,2	-	-	-	-	-	-
До 7 років	-	-	-	-	1,5	0,8	52,3	26,47	41,1	19,47
На 6-10 років	66,92	43,6	79,25	46,8	-	-	-	-	-	-
На 7 років					58,84	31,8	14,4	7,29	25,5	12,08
На 8-10 років	-	-	-	-	91,22	49,3	90,8	45,95	102,8	48,70
Понад 10 років	25,98	16,9	29	17,1	33,6	18,1	40,1	20,29	41,7	19,75
Разом	153,48	100	169,23	100	185,16	100	197,6	100	211,1	100

Джерело: За даними територіального органу Держгеокадастру в Житомирській області.

Після внесення змін до земельного законодавства про встановлення мінімального терміну оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства на рівні 7 років (з квітня 2015 р.) нині переважає середньострокова оренда (8-10 років). Частка таких договорів знаходиться на рівні 48,7%. Протягом досліджуваного періоду спостерігається позитивна тенденція до зменшення кількості укладених короткострокових договорів оренди. Натомість збільшується кількість довгострокових договорів оренди (понад 10 років) (19,7%). Триваліші строки оренди надають можливість орендарям вкладати кошти у поліпшення земель, збереження їх родючості та охорону. Однак, як показує досвід, проблеми раціонального використання земель не вирішуються.

На думку М. М. Федорова, «...в інтересах сільськогосподарського виробництва бажаною була б довгострокова оренда - не менше 10 років. Тоді можна було б розраховувати на прагнення орендаря не лише використовувати землі, а й працювати над їх поліпшенням та охороною» [8, с. 102].

Довгострокові договори оренди сільськогосподарських земель надають можливість успішніше адаптуватися до зовнішніх змін. Крім того, вони мають вищу інвестиційну привабливість. Ключовим фактором у визначенні терміну договорів оренди є різні обмеження, які діють в окремих країнах світу. Так, у Бельгії та Франції мінімальний термін

оренди не може бути меншим 9 років, у Нідерландах - 6, в Іспанії - 5 років [11].

За досліджуваний період структура виплат за договорами оренди у Житомирській області майже не змінилася. Переважаючою формою виплат за оренду земель є натуральна - 53%. У грошовій формі виплачується 45,8 %, у відробітковій - 1,2% від усіх орендних платежів. Орендна плата за досліджуваний період зросла у 2,3 раза і у 2017 р. становила 1381,6 грн/га. Починаючи з квітня 2015 р. орендна плата справляється виключно у грошовій формі, але за згодою сторін розрахунки можуть здійснюватися у натуральному вигляді. У такому разі останній має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати (табл. 2).

Одним із принципових питань орендних відносин залишається визначення розміру орендної плати, який залежить від якості земельної ділянки, її місцезнаходження, цін на сільськогосподарську продукцію, що виробляється, попиту та пропозиції на земельні ділянки у відповідному регіоні [2, с. 199].

Відповідно до Постанови Уряду «Стратегія удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними» від 7 червня 2017 р. землі державної та комунальної власності передаються в оренду виключно на земельних торгах на максимальний термін - 7 років, річна сума орендної плати повинна бути не менше 8 % від нормативної грошової оцінки.

## 2. Плата за оренду земельних паїв у Житомирській області

(на початок року)

Показник	Рік									
	2014		2015		2016		2017		2018	
	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%
Укладено договорів, тис. од.	153,5	-	169,2	-	185,2	-	197,6	-	211,1	-
Передбачено платити за договорами, млн грн	263,1	100	292,4	100	397,9	100	579,1	100	745,0	100
У т. ч. у формі: грошовій, млн грн	104,9	39,9	116,9	40,0	151,6	38,1	249,2	43	341,2	45,8
натуральній, млн грн	153,9	58,5	169,4	57,9	235,2	59,1	325,4	56,2	394,5	53,0
відробітковій, млн грн	4,3	1,62	6,1	2,1	11,1	2,8	4,5	0,8	9,3	1,2
Плата за 1 га на рік, грн	593,9	-	615,1	-	771,3	-	1054,1	-	1381,6	-

Джерело: За даними територіального органу Держгеокадастру в Житомирській області.

Розмір орендної плати за землі приватної власності встановлюється у договорі оренди за згодою сторін. Указом Президента України «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» зі змінами від 19.08.2008 р. рекомендований розмір орендної плати - не менше 3% визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки.

За наведеними нижче даними, у Житомирській області спостерігається зростання

орендної плати (табл. 3). За досліджуваний період відбулося зменшення частки договорів оренди з розміром орендної плати до 3% та збільшення частки з розміром орендної плати 6-7% та понад 7%. На початок 2018 р. найбільше договорів оренди було укладено з розміром орендної плати 4-5% від нормативної грошової оцінки - 73,9 тис. од. (35%) та з розміром орендної плати 3% від нормативної грошової оцінки - 67,8 тис. договорів (32,1%).

### 3. Укладання договорів оренди у Житомирській області з розміром орендної плати у відсотках від нормативно грошової оцінки

(на початок року)

Розмір орендної плати	2016 р.		2017 р.		2018 р.		Зміна показника за 2018-2016 рр. тис. шт.
	тис. шт.	%	тис. шт.	%	тис. шт.	%	
До 3%	2,3	1,3	1,3	0,7	0,5	0,2	-1,8
3%	93,0	50,2	77,2	39,1	67,8	32,1	-25,2
4-5 %	70,9	38,3	80	40,5	73,9	35,0	3,0
6-7 %	18,4	9,9	37,9	19,2	40,4	19,1	22,0
>7%	0,6	0,3	1,2	0,6	28,5	13,5	27,9

Джерело: За даними територіального органу Держгеокадастру в Житомирській області.

Як проблему на ринку оренди земель слід вказати обмеженість доступу до кредитних ресурсів через відсутність варіантів забезпечення кредиту, недосконалість інвестиційних стимулів та недостатньо розвинений механізм довгострокової оренди [13, с. 3].

Окремою проблемою у сфері орендних відносин є монополізація земель сільськогосподарського призначення. Вона виникла внаслідок того, що не були встановлені обмеження на розміри земельних ділянок, які можуть перебувати у користуванні окремих осіб. Нині у Житомирській області функціо-

нують агрохолдингові структури, зокрема такі як «UkrLandFarming», який у своєму управлінні на території області налічує 20 підприємств та використовує близько 20 952 га сільськогосподарських земель, «AgroGeneration» - 11 693 га, «Агропромсперис» (NCH) - 10 769 га, «Нібулон» - 8 502 га та інші [1].

Удосконалення орендних земельних відносин у першу чергу має бути спрямоване на урегулювання землекористувань агрохолдингових компаній та обмеження максимального розміру земельних угідь, що перебувають у їх користуванні. З огляду на це вважаємо за

необхідне вжити заходів щодо проведення інвентаризації земельних угідь за формами власності та господарювання, враховуючи принципи афілійованості агрокомпаній та екстериторіальності їх розміщення. З метою запобігання подальшій монополізації сільськогосподарських земель пропонується встановити оптимальні розміри та граничні норми земельних ділянок, що можуть перебувати у користуванні господарських структур з урахуванням регіональних особливостей, фактичного рівня землезабезпеченості та прогнозного рівня попиту і пропозиції на землі сільськогосподарського призначення. У разі, якщо фактичний розмір земель перевищуватиме встановлені нормативи, то землекористувач буде зобов'язаний за понаднормові земельні угіддя сплатити земельний податок у двократному розмірі. Реалізація даної пропозиції потребує внесення відповідних змін до статті 274 Податкового кодексу України. Крім того вважаємо за необхідне внести зміни до статті 293.9 Податкового кодексу України, встановивши, що суб'єкти господарювання у користуванні яких площі земельних угідь перевищують гранично допустимі значення, не можуть претендувати на спрощену систему оподаткування, а відповідно бути платниками єдиного податку 4-ої групи та повинні перейти на загальну систему оподаткування.

На сьогодні в Україні гостро постала проблема раціонального використання земель та підвищення якості ґрунтів, оскільки сільськогосподарські товаровиробники недоотримуються науково обґрунтованих сівозмін, не вносять необхідну кількість органічних добрив, вирощують високоприбуткові, швидкоокупні культури, які досить часто виснажують ґрунт, що у кінцевому підсумку призводить до посилення процесів деградації ґрунтового покриву. Одним із можливих

шляхів підтримки якості ґрунтів на належному рівні є контроль їх якісного стану. Зокрема при укладанні договорів оренди та після їх завершення пропонується визначати якісні показники ґрунтів. Якість ґрунтів слід визначати за основними показниками: вміст гумусу, рівень кислотності та вміст основних поживних речовин. Контроль якості ґрунтів має проводитися кожні 7 років. Якщо після закінчення строку оренди якість земельної ділянки погіршилася, то орендареві надається час на її відновлення. У разі невиконання цієї вимоги він зобов'язаний відшкодувати витрати на відтворення її родючості.

**Висновки.** Нині основним способом використання земель у сільському господарстві слугує оренда. Очікується, що орендні земельні відносини зберігатимуть провідну роль навіть після скасування мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення. З огляду на це держава має забезпечити гарантування та захист прав орендарів та орендодавців.

У Житомирській області фактична орендна плата становить 3-5% від нормативної грошової оцінки. Переважна більшість сільськогосподарських товаровиробників укладає договори оренди строком на 8-10 років.

Для удосконалення орендних земельних відносин та запобігання монополізації земельного ринку необхідне встановлення максимального граничного розміру земель, які можуть перебувати в оренді одного сільськогосподарського товаровиробника.

Необхідно також контролювати за використання земель з періодичністю не рідше одного разу кожні 7 років. Такий контроль пропонується здійснювати за такими показниками, як вміст гумусу, рівень кислотності та вміст основних поживних речовин.

#### Список бібліографічних посилань

1. Агрохолдинги України. URL : <https://tripoli.land/agroholdingi-ukrainy> (дата звернення 20.11.2018 р.).
2. Андрійчук В. Г. Економіка аграрних підприємств : підручник / 2-ге вид., доп. і переробл. Київ : КНЕУ, 2002. 624 с.
3. Єрмаков О. Ю., Богаць Л. В. Розвиток орендних земельних відносин сільськогосподарських підприємств. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2012. № 1-2. URL : [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zemleustriy\\_2012\\_1-2\\_16](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zemleustriy_2012_1-2_16) (дата звернення 20.11.2018 р.).
4. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. База даних «Законодавство України» / ВР України. URL : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (дата звернення 9.11.2018 р.).

#### References

1. Ahrokhodynny Ukrainy [Agroholdings of Ukraine]. (n.d.). Retrieved from: <https://tripoli.land/agroholdingi-ukrainy> [In Ukrainian].
2. Andriichuk, V.H. (2002). *Ekonomika ahrarnykh pidpryyemstv: Pidruchnyk [Economics of agrarian enterprises: textbook]*. Kyiv: KNEU [In Ukrainian].
3. Yermakov, O.Yu. & Bohach, L.V. (2012). Rozvytok orendnykh zemelnykh vidnosyn silskohospodarskykh pidpryyemstv [Development of leasehold land relations of agricultural enterprises]. *Zemleustriy, kadastr i monitorynh zemel, 1-2*. Retrieved from: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zemleustriy\\_2012\\_1-2\\_16](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zemleustriy_2012_1-2_16) [In Ukrainian].

5. Рекомендації щодо створення приватного сільськогосподарського підприємства з орендними відносинами та організації його розвитку / Саблук П. Т., Юрчишин В. В. та ін. Київ : ІАЕ, 1998. 130 с.

6. Розвиток земельних відносин в аграрній сфері : монографія / М.М. Федоров, В. Я. Месель-Веселяк, О. В. Ходаківська ; ред. Ю. О. Лупенка. Київ : ННЦ «ІАЕ», 2016. 432 с.

7. Третяк А. Стратегічні напрями розвитку земельних відносин в Україні на 2015-2025 роки. *Землепорядний вісник*. 2014. № 12. С. 18-22. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zv\\_2014\\_12\\_7](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zv_2014_12_7) (дата звернення 20.11.2018 р.).

8. Федоров М. М. Розвиток орендних земельних відносин. *Економіка АПК*. 1999. №1. С.100-103.

9. Ходаківська О. В. Орендні земельні відносини: досвід країн Європейського Союзу та вітчизняна практика. *Економіка і організація управління*. 2014. № 1 (17) - 2 (18). С. 297-303.

10. Ходаківська О. В. Особливості регулювання орендної плати за землі державної власності. *Економіка АПК*. 2016. № 6. С. 49-60.

11. Ciaian, P., Kancs, d., Swinnen, J., Van Herck K., and Vranken L. Rental Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries. *Factor Markets*. 2012. No. 15. 23 p. URL : <https://www.researchgate.net/publication/254410611> (дата звернення 28.11.2018 р.).

12. Jianyun Hou, Xuexi Huo, Runsheng Yin. Land Rental Market Participation and Its Impact on Fixed Investment and Household Welfare: Evidence from Chinese Apple Production Sites. *Sustainability*. 2017. Vol.9, Issue 11. URL : <https://www.mdpi.com/2071-1050/9/11/1961> (дата звернення 23.11.2018 р.).

13. Swinnen J., Vranken L., Stanley V. Emerging Challenges of Land Rental Markets. A Review of Available Evidence for the Europe and Central Asia Region. The World Bank. Washington, D.C. 2006. Vol. 1. № 4. 99 p.

14. Wineman, A., Saweda Liverpool-Tasie, L. Land Markets and Equity of Land Distribution in Northwestern Tanzania. Selected Paper prepared for presentation at the 2016, Boston, Massachusetts, July 31-August 2. 31p.

4. Pro orendu zemli : Zakon Ukrayiny vid 06.10.1998 # 161-XIV [On lease of land: Law of Ukraine dated 06.10.1998, No. 161-XIV]. *Baza danykh "Zakonodavstvo Ukrayiny"*. VR Ukrayiny. Retrieved from: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14> [In Ukrainian].

5. Sabluk, P.T., Yurchyshyn, V.V., et al. (1998). *Rekomendatsiyi shchodo stvorennya pryvatnoho silskohospodarskoho pidpryyemstva z orendnyimi vidnosynamy ta orhanizatsiyi yoho rozvytku [Recommendations for the establishment of a private agricultural enterprise with the lease relations and organization of its development]*. Kyiv: IAE [In Ukrainian].

6. Fedorov, M.M., Mesel-Veseliak, V.Ya., Khodakivska, O.V., et al. (2016). *Rozvytok zemelnykh vidnosyn v ahrarniy sferi: monographia [Development of land relations in the agrarian sector: monograph]*. Yu.O. Lupenko (Ed.). Kyiv: NNTs "IAE" [In Ukrainian].

7. Tretyak, A. (2014). *Stratehichni napryamy rozvytku zemelnykh vidnosyn v Ukrayini na 2015-2025 roky [Strategic directions of development of land relations in Ukraine for 2015-2025]*. *Zemleporiadnyy visnyk*, 12, pp. 18-22. Retrieved from: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zv\\_2014\\_12\\_7](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zv_2014_12_7) [In Ukrainian].

8. Fedorov, M.M. (1999). *Rozvytok orendnykh zemelnykh vidnosyn [Development of lease land relations]*. *Ekonomika APK*, 1, pp. 100-103 [In Ukrainian].

9. Khodakivska, O.V. (2014). *Orendni zemelni vidnosyny: dosvid krayin Yevropeyskoho soyuzu ta vitchyznyana praktyka [Leasing land relations: experience of the European Union countries and domestic practice]*. *Ekonomika i orhanizatsiya upravlinnya*, 1 (17) - 2 (18), pp. 297-303 [In Ukrainian].

10. Khodakivska, O.V. (2016). *Osoblyvosti rehulyuvannya orendnoyi platy za zemli derzhavnoyi vlasnosti [Features of regulation of land rent of state property]*. *Ekonomika APK*, 6, pp. 49-60 [In Ukrainian].

11. Ciaian, P., Kancs, D., Swinnen, J., Van Herck, K., & Vranken, L. (2012). Rental market regulations for agricultural land in the EU member states and candidate countries. *Factor Markets*, 15, p. 23. Retrieved from: <https://www.researchgate.net/publication/254410611> [In English].

12. Jianyun, H., Xuexi, H., & Runsheng, Yi. (2017). Land rental market participation and its impact on fixed investment and household welfare: evidence from Chinese apple production sites. *Sustainability*, 9 (11). Retrieved from: <https://www.mdpi.com/2071-1050/9/11/1961> [In English].

13. Swinnen, J., Vranken, L., & Stanley, V. (2006). Emerging challenges of land rental markets. A review of available evidence for the Europe and Central Asia region. *The World Bank. Washington, D.C.*, 1 (4) [In English].

14. Wineman, A. & Saweda Liverpool-Tasie, L. (2016). *Land markets and equity of land distribution in Northwestern Tanzania. Selected paper prepared for presentation at the 2016. Boston, Massachusetts* [In English].

#### **Loiko S.V. Lease land relations in the agriculture of Zhytomyr region**

*The purpose of the article is to research problems of the development of leasehold land relations in the agriculture of Zhytomyr region and to find ways to improve them.*

*Research methods.* To achieve this goal the following methods were used: the dialectical method of scientific knowledge for consideration of essence of lease land relations; abstract and logical method for formation of proposals and conclusions.

*Research results.* Nowadays land lease is the basis for forming land relations in the agriculture. Agricultural enterprises mainly operate on leased land, total share of which is more than 90%. It was established that the vast majority of agricultural producers in the Zhytomyr region enter into lease agreements with business entities that were formed as a result of market transformations (59.3%). The most common form of payment for lease of land shares is natural (53%). Most lease agreements are concluded for a period of 8-10 years (48.7%). Size of rent is dominated by a rate of 4-5% of the standard monetary valuation.

*Elements of scientific novelty.* Necessity of introduction of the mechanism of the limiting size restriction of leased land that is in use by one physical or legal person was substantiated.

*Practical significance.* Proposals for limiting the maximum area of land leased by one subject of land use (physical or legal person) were developed. If an actual amount of land use exceeds limit values, a land user will be required to pay a land tax of a double amount for each subsequent hectare. Tabl.: 3. Figs.: 1. Refs.: 14.

**Keywords:** lease land relations; lease term; agricultural land; rent; agricultural producers.

**Loiko Svitlana Volodymyrivna** - competitor of the department of land relations and environmental management, National Scientific Centre "Institute of Agrarian Economics" (10, Heroiv Oborony st., Kyiv)  
E-mail: [svetaverbylo@ukr.net](mailto:svetaverbylo@ukr.net)

*Лойко С.В. Арендні земельні відносини в сільському господарстві Житомирської області*

**Цель статьи** - исследовать современное состояние арендных земельных отношений в сельском хозяйстве Житомирской области и предложить пути их совершенствования.

**Методика исследования.** Для достижения поставленной цели использовались такие методы: диалектический метод научного познания - рассмотрение сущности арендных земельных отношений; статистико-аналитический метод - исследование современного состояния аренды земель сельскохозяйственного назначения; абстрактно-логический метод - формирование предложений и выводов.

**Результаты исследования.** Ныне аренда земли составляет основу формирования земельных отношений в сельском хозяйстве. Сельскохозяйственные предприятия осуществляют свою деятельность преимущественно на арендованных землях, доля которых превышает 90%. В результате исследования установлено, что подавляющее большинство сельскохозяйственных товаропроизводителей Житомирской области заключают договоры аренды с субъектами хозяйствования, которые были образованы в результате рыночных трансформаций (59,3%). Самой распространенной формой платы за аренду земельных паев является натуральная (53%). Больше всего договоров аренды заключается сроком на 8-10 лет (48,7%). По размеру арендной платы преобладает ставка 4-5% от нормативной денежной оценки.

**Элементы научной новизны.** Обоснована необходимость введения механизма регулирования предельного размера арендуемых земель, находящихся в пользовании одного физического или юридического лица.

**Практическая значимость.** Разработаны предложения по ограничению максимальной площади земель, находящейся в аренде одного субъекта землепользования (физического или юридического лица). В случае, если фактический размер землепользования будет превышать предельные показатели, то за каждый следующий гектар землепользователь обязан будет уплачивать земельный налог в повышенном размере. Табл.: 3. Илл.: 1. Библиогр.: 14.

**Ключевые слова:** арендные земельные отношения; срок аренды; земли сельскохозяйственного назначения; арендная плата; сельскохозяйственные товаропроизводители.

Лойко Светлана Владимировна - соискатель отдела земельных отношений и природопользования, Национальный научный центр «Институт аграрной экономики» (г. Киев, ул. Героев Оборона, 10)  
E-mail: svetaverbylo@ukr.net

Стаття надійшла до редакції 10.12.2018 р.

Фахове рецензування: 21.12.2018 р.

**Бібліографічний опис для цитування:**

Лойко С. В. Орендні земельні відносини у сільському господарстві Житомирської області. *Економіка АПК*. 2019. № 1. С. 89 – 95.

\*

УДК 338:352.071

JEL Classification: Q14; R1

DOI: <https://doi.org/10.32317/2221-1055.201901095>

**М.М. ПАТИНСЬКА, аспірант\***

## Теоретико-методологічні підходи до економічної сутності фінансового потенціалу сталого розвитку об'єднаних територіальних громад

**Мета статті** - теоретично обґрунтувати сутність та складові фінансового потенціалу сталого розвитку територіальних громад на основі сучасних та історичних концепцій.

**Методика дослідження.** Робота ґрунтується на діалектичних методах пізнання процесів і явищ, методологічному аналізі, на основі якого виявлено наукові підходи щодо сутності фінансового потенціалу сталого розвитку територіальних громад; монографічному методі (аналіз наукових позицій вітчизняних учених щодо структури фінансового потенціалу); абстрактно-логічному (теоретичні узагальнення та формулювання висновків).

**Результати дослідження.** Узагальнено теоретичні підходи до сутності, класифікаційних ознак фінансового потенціалу як економічної категорії, розкрито наукові підходи до його структуризації, обґрунтовано економічну сутність фінансового потенціалу сталого розвитку територіальних громад.

\* Науковий керівник - Т.О. Зінчук, доктор економічних наук, професор.

© М.М. Патинська, 2019