

РОЗДІЛ 6. ЕКОНОМІКА ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
ТА ОХОРОНИ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩАОРГАНІЗАЦІЙНІ МОДЕЛІ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ
ЯК ВАЖЛИВИЙ СКЛАДНИК СТАЛОГО АГРАРНОГО ВИРОБНИЦТВА
ORGANIZATIONAL MODELS OF LAND USE AS AN IMPORTANT
COMPONENT OF SUSTAINABLE AGRICULTURAL PRODUCTION

У статті проаналізовано сутність організації сталого землекористування й охорони земельних ресурсів у контексті зміни свідомості землевласників та землекористувачів щодо земельних об'єктів. Проаналізовано сутність повного та обмеженого права володіння землею, особливості їхнього функціонування. Досліджено структуру системи сільськогосподарського землекористування і простежено організаційні взаємозв'язки та відносини між учасниками аграрного виробництва у контексті збереження продуктивних властивостей земель сільськогосподарського призначення. Охарактеризовані загальні моделі використання земель, виходячи з еколого-економічних інтересів учасників земельних відносин. Досліджено перспективи та потенційні небезпеки в екологічній та економічній сферах рентних відносин. Надано пропозиції щодо організації сталого землекористування, у тому числі шляхом застосування регуляторних нормативів, стандартів і правил.

Ключові слова: стале землекористування, організаційні моделі земельних відносин, обмеження прав, регуляторні норми, рентні відносини.

В статті проаналізована сутність організації устойчивого землеполь-

зовання і охорони земельних ресурсів в контексте изменения сознания землевладельцев и землепользователей в отношении земельных объектов. Проанализирована сущность полного и ограниченного прав владения землей, особенности их функционирования. Исследована структура системы сельскохозяйственного землепользования и отслежены организационные взаимосвязи и отношения между участниками аграрного производства в контексте сохранения производительных свойств земель сельскохозяйственного назначения. Охарактеризованы общие модели использования земель, исходя из эколого-экономических интересов участников земельных отношений. Исследованы перспективы и потенциальные опасности в экологической и экономической сферах рентных отношений. Даны предложения по организации устойчивого землепользования, в том числе путем применения регуляторных нормативов, стандартов и правил.

Ключевые слова: устойчивое землепользование, организационные модели земельных отношений, ограничение прав, регуляторные нормы, рентные отношения.

УДК 332.334.4

<https://doi.org/10.32843/infrastruct38-44>

Макарова В.В.

к.е.н., доцент,
доцент кафедри маркетингу та логістики
Сумський національний аграрний
університет

Михайлов А.М.

д.е.н., професор,
завідувач кафедри менеджменту
Сумський національний аграрний
університет

In the article defined the essence of sustainable agrarian land use, process of organization of sustainable land use and protection of land resources. In particular, the author's approach is to define the term sustainable land use, which is considered as a change in the consciousness of landowners and land users in relation to land objects, which will prevent long-term removal of useful properties of land and ensure permanent restoration of the quality status of agricultural land. The author analyzes peculiarities of functioning of full and limited right of land ownership, prospects of these rights in the conditions of the land market. Also investigated the structure of the agricultural land use system, organizational relationships and relations between the agricultural productions participants analyzed in the context of preserving the productive properties of agricultural land. The general models of land use, based on the ecological and economic interests of the participants in land relations characterized by author. In particular, a SWOT analysis of such land use models as the permanent land use model, the exclusive land use rights model and the non-exclusive land use rights model conducted. The author identified the strengths, weaknesses, prospects and potential dangers in the environmental and economic spheres of the rent relations of each model. Substantiated that the most sustainable from the environmental, economic and legal points of view is the model of exclusive land use, which is characterized by equality of ownership, sufficient legislative base, transparency and equilibrium of contractual relations, permanent status of the land user. It has been proved that the term «sustainable model» is to some extent identical with the concept of «sustainable system» of land use, that is, a system capable of performing functional tasks in the long period. Rational land use depends largely on the methods and capabilities of agricultural enterprises used to provide them with the means of increasing fertility and, accordingly, the level of management of these processes. Ecological and economic tools of management and regulation the sphere of land use in the direction of its rationalization involves the use of both market and state regulators.

Key words: sustainable land use, organizational models of land relations, restrictions on rights, regulatory standards, rent relations.

Постановка проблеми. Земельна реформа в Україні та поспішний перехід економіки до ринкових умов господарювання викликали у такий спосіб істотні трансформації в структурі аграрного землеробства. До переліку найсуттєвіших перетворень маємо віднести масштабне розширення кола власників невеликих сільськогосподарських ділянок (земельних часток – паїв), зміну правової, територіальної та організаційної форм у проведенні госпо-

дарської діяльності виробниками сільгосппродукції, зародження обігу (ринку) земельних ділянок сільськогосподарського призначення, згорання державницьких програм з підтримки інвестиційної і природоохоронної діяльності в сільському господарстві, втрата земельними інспекціями функцій з контролю за родючістю ґрунтів тощо. Як наслідок, поряд із позитивними окреслили й негативні тенденції в організації продуктивного землегосподарювання.

Затребувана у суспільстві стабілізація функціонування аграрного сектору та необхідність у формуванні ефективної структури землекористування в сільському господарстві потребують масштабних прогнозних досліджень у сфері земельних відносин між державними інститутами як представниками суспільства, а також приватними суб'єктами землеволодіння та землекористування.

Аналіз основних досліджень і публікацій.

Вирішенню проблематики розвитку сільських територій та сталого землекористування присвячені наукові доробки В.В. Горлачука, Д.С. Добряка, О.П. Канаша, Є.В. Мішеніна, Л.Я. Новаковського, П.Т. Саблука, М.Г. Ступеня, В.М. Трегобчука, А.М. Третьяка, М.А. Хвесика та ін. Питання еколого-економічного структурування земельних відносин у системі сільськогосподарського землекористування набули свого відображення у працях О.Ф. Балацького, Б.М. Данилишина, В.М. Будзяка, Ю.О. Лупенка, Л.Г. Мельника, А.Я. Сохнича, М.М. Федорова, О.В. Ходаківської та інших фахівців. На подовження розгляду визначених науковцями проблем у статті отримує подальший розвиток аналіз структурних моделей землекористування у сільському господарстві в контексті розвитку сталого землекористування.

Постановка завдання. Метою дослідження є оцінка сучасних проблем сталого аграрного землекористування, аналіз та обґрунтування найбільш ефективних моделей використання земель, виходячи з еколого-економічних інтересів учасників земельних відносин, що сприятиме підвищенню ефективного використання та охорони земельних ресурсів.

Виклад основного матеріалу дослідження.

Змістовне тлумачення еколого-економічного складника поняття «сталий розвиток» (*sustainable development*) проведено в дослідженнях, де визначено, що оскільки зумовлена вище понятійна конструкція є нині залученою до політичних, наукових, навчальних текстів, її необхідно пояснювати й уточнювати за того чи іншого контексту використання. Такий підхід сприятиме не лише більш глибокому розумінню досліджуваної проблеми, а й надасть використовуваному в текстовому матеріалі поняттю більшої точності та об'єктивності [1, с. 421].

Щодо фразеологізму «стале аграрне землекористування», то представлену категорію слід розглядати як цільове використання земель, за якого досягається найоптимальніший баланс між ефективністю вилучення корисних властивостей із земельного утворення та екологічними вимогами щодо збереження, охорони і відновлення якісного стану (родючості) ґрунтів у довготривалій перспективі.

Отже, організацію сталого землекористування й охорони земельних ресурсів коректно розглядати як зміну свідомості землевласників та землекористувачів щодо земельних об'єктів, за підсум-

ком чого слід очікувати довготривале вилучення корисних властивостей угідь і перманентне відновлення якісного стану сільгоспземель на основі регуляторних (обмежувальних) нормативів.

Розглядаючи проблеми інституціональної затребуваності щодо обмежень у використанні земель, встановлено, що власник земельної ділянки зобов'язаний не шкодити навколишньому середовищу, не порушувати права і задовольняти певні претензії громадян, юридичних осіб та держави. Він мусить сплачувати податки, збори і платежі, а також нести витрати на утримання і зберігання належного йому майна й відшкодовувати збитки у разі його пошкодження. У випадках та порядку, встановленому законом, діяльність власника може бути обмежена чи припинена або власника зобов'язано допустити обмежене користування майном з боку інших осіб. За обставин залучення земельної ділянки як предмета застави (іпотеки), встановлюється обмеження щодо розпорядження земельною власністю на період виконання іпотечного зобов'язання [2].

Окрім цього, власники земельних часток (паїв) обтяжені заборонаю у будь-який спосіб відчужувати земельні ділянки, крім передачі їх у спадщину, обміну на інші земельні ділянки відповідно до закону, та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб [2]. Враховуючи ту обставину, що власники часток (паїв), як правило, люди похилого віку й не можуть задовольняти суспільні вимоги у сфері природокористування, вони, власники, вимушені тримати сільгоспугіддя у своїй власності до кращих часів.

Отже, сучасні реалії виглядають так, що, з одного боку, селянин як власник земельної частки (паю) може ніколи не обробляти своєї земельної ділянки, а лише справляти земельний податок та не завдавати шкоди сусіднім ділянкам, третім особам і навколишньому середовищу. З іншого боку, наявна економічна ситуація зумовлюється тим, що утримання незадіяної у господарчій діяльності земельної ділянки є досить обтяжливою та фінансово не виправданою справою. Такий стан речей призводить до того, що власник землі, який не має фінансово-матеріальної бази для ведення сільгоспвиробництва, достатнього здоров'я, членів родини, які могли б бути задіяними у сімейному бізнесі, має два типи поведінки: або втратити набуту ним на безоплатній основі земельну частку (пай), чи здати її будь-кому у користування хоча б за які-небудь гроші, створюючи тим самим передумови для формування тих чи інших структурних організацій землекористування.

Зміст права власності на землю згідно зі ст. 78 ЗК України [2] визначається як право володіти, користуватися і розпоряджатися земельною ділянкою. Об'єднана правомочність згідно літературних джерел із різних галузей економіки визнається

як беззаперечне, безумовне, необмежене, первинне, абсолютне чи-то повне право власності на земельну ділянку. Зокрема, міжнародні стандарти оцінки визначають первинне право на земельну ділянку як абсолютне право з володіння та контролю щодо землі та будь-яких будівель, які розташовані на ній, обмежене вторинними правами та нормами закону [3, с. 63]. Фахівці в галузі нерухомості і, зокрема, Джозеф К. Еккерт визначає абсолютне право власності як набір із шести основних прав, що обумовлюють правочини відносно нерухомого майна: використовувати, відчужувати (продавати), передавати в оренду чи управління, набувати і залишати юридичні відносини, віддавати та дарувати, полишати без уваги або відмовлятися від будь-якої з означених дій [4, с. 114]. Разом із цим учений визнає необхідність обмеження абсолютного приватного права власності з боку державних інститутів в площині суспільних вимог та обумовлює абсолютне право в системах земельної власності як повне право власності на об'єкт нерухомості, обмежене виключною владою держави. В.А. Горемікін та Е.Р. Бугулов з цього приводу визнають, що абсолютної земельної власності не існує, оскільки права землевласників обмежені існуючим законодавством в інтересах суспільства, власників інших ділянок землі та не власників земельних утворень [5, с. 100]. До позначеного є слушним додати понятійний аспект терміну «абсолютний», що тлумачиться як безумовний, безвідносний, вичерпний, досконалий, повний [6, с. 11] та такий, що не містить будь-яких обмежень [7, с. 5]. Виходячи з наведеного, буде більш коректним в системах земельної власності замість поняття «абсолютне право» на земельне майно користуватися категорією «повне право власності» на землю.

У наукових публікаціях, пов'язаних з проблемами земельних правовідносин та землекористуванням, не вживається поняття «повне право власності», але його філологічне тлумачення, надане у словнику В.І. Даля [8, с. 262], розкриває суть терміну «повний» як – цілий, цілісний, вичерпний; такий, що містить у собі повну волю, право господаря, довіреність щось купувати або продавати. Отже, у випадках, за яких суб'єкт права власності має господарчо-правову можливість реалізувати увесь масив норм права щодо володіння, користування та розпорядження землею, право власності на землю можна вважати «повним», тобто таким, що умови його реалізації на підставах правового титулу виключають використання землі іншими особами на іншому «повному» праві, передбачаючи при цьому повне, виключне право панування власника над об'єктом власності.

Водночас за умов передачі повноважень з володіння й користування землею іншим суб'єктам чи у випадках призупинення права власності на

землю, право власності, зміст якого визначається в економічній науці як «пучок прутків» [9, с. 345], «пучок правомочності» [10, с. 174] або «пучок прав» [4, с. 114], перестає існувати у повноцінному форматі за результатом розщеплення пучка і розподілом прав поміж суб'єктами земельних відносин в системах: «державна – господарюючі суб'єкти»; «землевласники – землекористувачі». Набуття або звуження будь-яких законодавчо означених прав на земельні ділянки передбачає подальше визначення юридично допустимого пакету економічно-господарських рішень, які буде здатна приймати кожна із сторін договірних земельних відносин.

За умови скорочення масиву прав для власників землі та розширення об'єму набутих прав для землекористувачів, виникає певний формат прав, відмінний від права власності, згідно з яким права на землю за різними джерелами визнаються як вторинні, розмиті, часткові, обмежені чи неповні. При цьому вторинні права визначаються як право володіння певною земельною ділянкою та контролю за її долею. Термін «розмиті права» застосовується у площині заборони на відчуження сільгоспугідь (земельних паїв). Часткові права за ст. 88 ЗКУ розглядає як такі, що мають проваджуватися за згодою співвласників. Обмежені права за ст. 110 ЗКУ стосуються заборон, встановлених певними нормативно-правовими актами, судом чи договором. Отже, виваженим категоріальним форматом у разі звуження пучка законодавчо встановлених прав може бути поняття «неповні права на землю». Приведений різновид прав здатний співіснувати із «повним» правом за умовами обмеженого володіння особи об'єктом власності.

В межах сказаного можна визначити, що неповне право на землю – це право, відмінне від права власності, що не підміняє самого права власності, а виникає за умов призупинення цього права, надання земельної ділянки у строкове володіння і користування чи здійснення певного виду господарської діяльності та передбачає обмежене володіння суб'єкта земельним об'єктом.

Зважаючи мотиви трансформації правомочності власників земельних угідь, слід визнати, що мотиваційною домінантою у нашій країні, на відміну від країн із активним обігом землі, є не істотне бажання заробити на своїй власності, тим більше що вона дісталася сучасним землевласникам (як правило, селянам) за умов приватизації на безоплатній основі, а намагання уникнути додаткових витрат, які пов'язані із утриманням цієї власності. Такі витрати можуть стосуватися приписів щодо необхідності виконання землевпорядних, правоустановчих та реєстраційних заходів по відношенню до об'єкта земельної власності, сплати податків та інших зборів і платежів на земельну ділянку, проведення робіт із збереження родючості ґрунту (хоча б за можливості висівання сидератів), зни-

щення бур'янів і паростків мимовільно занесених на ділянку рослин, виконання інших обов'язків, пов'язаних з претензіями власників та користувачів сусідніх земельних ділянок. Тобто, навіть за умов нульового рівня господарської діяльності, власник земельного майна має нести фінансові витрати, які не анулюються через відсутність будь-якого доходу з незадіяної у виробництві земельної ділянки чи земельної частки (паю).

Означений перебіг справ призводить до того, що, з одного боку, з'являється чималий прошарок осіб, які хочуть позбутися землі або хоча б перекласти витрати на утримання своєї власності на того, хто візьме їх землю в обробіток, а з іншого боку, виникає мережа агентів, які бажають вкласти свій капітал в обслуговування взятої у користування землі з метою отримання доходу або щоб скупити великі масиви сільгоспугідь і вилучати земельну ренту шляхом надання земельних парцел у користування інших осіб. В результаті провадження наданого сценарію в Україні, за фактом мають з'явитися одноосібні трударі (у т.ч. підприємці), дрібні та середні фермерські господарства, державні й приватні сільськогосподарські системи, власники великих масивів сільгоспземель (латифундій). Однак, за тих чи інших наслідків реформування земельних відносин в країні, незмінним надалі залишиться те, що земля, як і раніше, буде надаватися у користування, оскільки в активних фермерів забракне власних коштів скупити значні площі землі, а латифундисти не матимуть мотиву особисто господарювати на власній землі. За цих умов набуває актуальності проблема вибору оптимальних структурних моделей сільськогосподарського землекористування.

У філологічному розкритті термін «модель» окреслює схему для пояснення якогось явища чи процесу [6, с. 552]. Категоріальний сенс поняття «структурна модель» маємо визначити як імітацію функціонування досліджуваної економічної системи, надану у описовій формі або у вигляді рівнянь, яка дозволяє з'ясувати й пояснити співвіднесення між наявним результатом та змінними, що відображують дію певних факторів, з урахуванням суттєвих взаємозв'язків, закономірностей та умов розвитку системи.

За наданих позицій структурні моделі землекористування можна визнати як спрощені схеми земельних відносин, представлені за допомоги описових, символічних та математичних форматів, які мають обумовити правові передумови виникнення стосунків, вплив на їх розвиток факторів ендогенного та екзогенного середовищ, урахування обмежень, пов'язаних із наявними ризиками втрати якісних властивостей земельних угідь чи майбутнього врожаю.

У табл. 1 наведено класифікатор нормалізованих структурних моделей землекористування на засадах неповних прав на землю, згідно до якого

можливо спроектувати графічні відображення (моделі) суспільно-земельних відносин.

У дослідженні було виділено три основних типи моделей:

1) використання земельних угідь державної та комунальної власності суб'єктами з різною формою власності на умовах виключного права користування земельними об'єктами (рис. 1-а);

2) використання земельних угідь приватної власності фізичних і юридичних осіб суб'єктами різної форми власності на основі виключного права користування земельним майном за унеможливлення передачі такого права третій стороні (1-б);

3) використання земельних угідь приватної власності фізичних і юридичних осіб суб'єктами різної форми власності на основі невиключного права користування земельним об'єктом за можливості обтяження прав землевласника або передачі прав землекористувача третій стороні (1-в). На рис. 1 наведені загальні описово-графічні моделі використання земель, виходячи з еколого-економічних інтересів учасників земельних відносин в умовах трансформації земельного права.

Більш повний аналіз моделей має стосуватися сільськогосподарських угідь, проте в будь-якому разі їх використання пов'язане з урегулюванням еколого-економічних інтересів суб'єктів за урахування публічних обмежень природоохоронного характеру. З цих позицій модель використання сільгоспугідь державної і комунальної власності суб'єктами визначених за законом форм власності на засаді виключного (визнаного виключно за однією особою) права володіння та користування землею (рис. 1-а) передбачає:

1) виділення земельних ділянок у постійне користування: державним і комунальним сільськогосподарським підприємствам, організаціям та установам для провадження науково-дослідної і навчальної діяльності та ведення товарного сільськогосподарського виробництва (ст. 24 ЗКУ);

2) надання земель у користування громадянам і юридичним особам згідно до результатів проведених на конкурентних засадах земельних торгів з укладанням цивільно-правових угод про відчуження права оренди чи емфітевзису (ст. 124, ст. 134 ЗКУ).

Модель з використання земельних ділянок приватної власності фізичних та юридичних осіб суб'єктами різної форми власності із застосуванням виключного права користування земельним майном за унеможливлення передачі цього права третій стороні (рис. 1-б) застосовується у випадках:

1) надання земельних угідь чи земельних часток (паїв), що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, в користування державним і комунальним сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям (ст. 24 ЗКУ), громадянам і юридичним особам (ст. 124 ЗКУ) на праві оренди;

Класифікатор нормалізованих структурних моделей землекористування на засадах неповного права на землю (поточним станом на 01.01.2019 року)

НЕПОВНЕ ПРАВО	ЮРИДИЧНА ПІДСТАВА	ПРАВМОЧНОСТІ
Право постійного користування (ст. 92 ЗКУ)	Рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування	Володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності
Право оренди (ст. 93, ст. 124 ЗКУ) (ст. 1 ЗУ «Про оренду землі»)	Договір оренди земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб. Рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування за підсумком проведення земельних торгів для земель державної та комунальної власності	Володіння і користування земельною ділянкою, яка необхідна орендареві для виконання підприємницької та інших видів діяльності. Переважне право орендаря на отримання орендованої ним земельної ділянки у приватну власність
Право суборенди (п. 6 ст. 93 ЗКУ) (ст. 8 ЗУ «Про оренду землі»)	Договір суборенди земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб	Володіння і користування земельною ділянкою іншою від орендаря особою за згодою орендодавця
Право сервітуту (ст. 98 ЗКУ) (ст. 401 ЦКУ) (ст. 403 ЦКУ)	Договір сервітуту між особою, яка вимагає його встановлення, та власником земельної ділянки, відносно якої встановлюється даний земельний сервітут	Обмежене користування чужою земельною ділянкою для задоволення потреб інших користувачів, що не можна бути задоволені у інший ніж сервітут спосіб
Право емфітевзису (ст. 102-1 ЗКУ) (ст. 407 ЦКУ)	Договір емфітевзису між власником земельної ділянки і особою, що виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб	Користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб
Право суперфіцію (п. 1 ст. 102-1 ЗКУ) (ст. 413 ЦКУ)	Договір суперфіцію між власником земельної ділянки і особою, яка бажає використати її для забудови	Користування чужою земельною ділянкою для забудови
Право ренти (п. ст. 131 ЗКУ) (п. 1 ст. 731 ЦКУ)	Договір ренти між одержувачем і платником ренти з приводу передачі у власність певного майна	Володіння, користування і обмежене розпорядження за виключною згодою особи, яка є одержувачем ренти
Право тимчасової передачі майна ЗУ «Про господарські товариства»	Угода між учасниками господарського товариства	Користування земельною ділянкою учасника господарського товариства для одержання прибутку

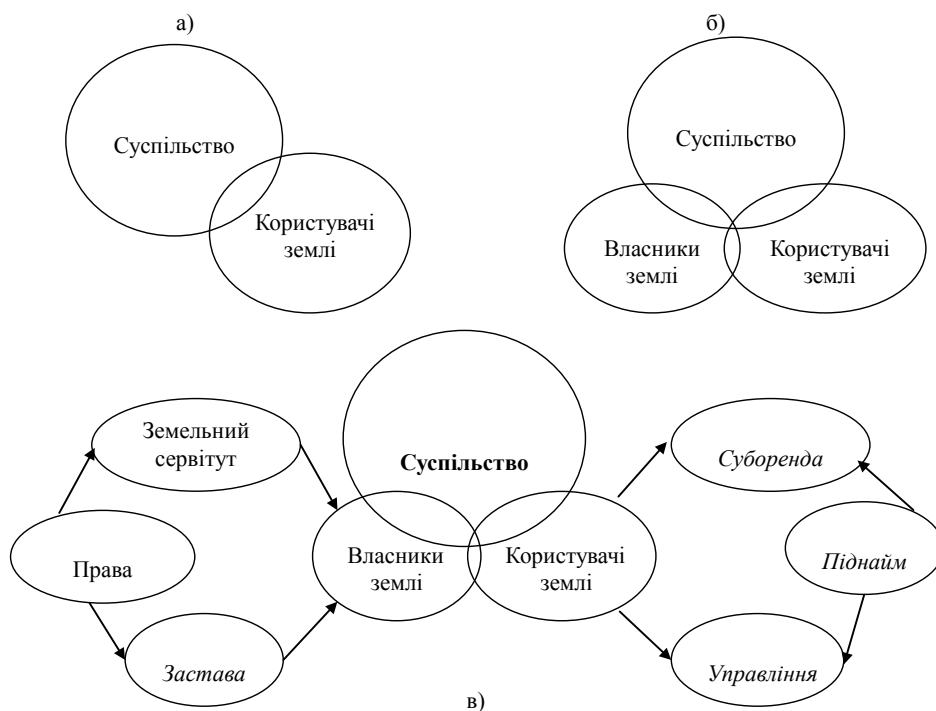


Рис. 1. Загальні описово-графічні моделі землекористування, спроектовані за урахування еколого-економічних інтересів суб'єктів земельних відносин

SWOT-аналіз моделі постійного права землекористування

Сильні сторони (S)	Слабкі сторони (W)
<p>Економіко-правові фактори:</p> <ul style="list-style-type: none"> – достатня законодавча база; – рівноправність форм власності; – прозорість договірних відносин; – постійність одного користувача; – однорівневість домовленостей; – наявність масової оцінки земель <p>Екологічні фактори:</p> <ul style="list-style-type: none"> – економія державних коштів на виконання заходів з відтворення якісних властивостей землі; – прагнення землекористувачів до переоснащення виробництва 	<p>Економіко-правові фактори:</p> <ul style="list-style-type: none"> – велика кількість землевласників; – обов'язкова згода власника на дії та рішення землекористувача; – недосконалий механізм рентних домовленостей (строк, платежі); – складна процедура набуття прав <p>Екологічні фактори:</p> <ul style="list-style-type: none"> – недовіра механізму заохочення користувачів щодо відновлення якісних властивостей земель; – відсутність робочого механізму компенсації понесених збитків
Можливості (O)	Загрози (T)
<p>Економіко-правові фактори:</p> <ul style="list-style-type: none"> – розвиток ринкових відносин; – розробка вигідних умов ренти; – освоєння новітніх технологій; – залучення активного господаря; – викуп сільгоспугідь орендарями; – присутність на світових ринках <p>Екологічні фактори:</p> <ul style="list-style-type: none"> – моніторинг якісного стану угідь та поточне відтворення погіршених властивостей сільгоспугідь; – зацікавленість користувачів у продуктивності земель 	<p>Економіко-правові фактори:</p> <ul style="list-style-type: none"> – зміна законодавства країни; – вилучення земельної ділянки за вимоги суспільної необхідності; – короткостроковість оренди; – неприйнятна орендна плата <p>Екологічні фактори:</p> <ul style="list-style-type: none"> – втрата якісних властивостей ґрунтів через дію третіх осіб; – нехтування орендарями еколого-економічного обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь

2) надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) особі, яка виявила бажання щодо використання цієї земельної ділянки для означених потреб (ст. 102-1 ЗКУ).

Модель з використання земельних ділянок приватної власності фізичних та юридичних осіб суб'єктами різної форми власності на основі невиключного права користування земельним об'єктом за можливості обтяження прав землевласника або передачі прав землекористувача третій особі (рис. 1-в) має місце у випадках:

1) задоволення права третьої сторони (сервітут, застава тощо) по відношенню до об'єкта земельної власності (ст. 90, ст. 98 ЗКУ) в межах правомочності власника земельної ділянки;

2) передачі права володіння та користування або оперативного управління земельною ділянкою (піднайм земельного майна) згідно повноважень землекористувача за згодою власника землі (ст. 93 ЗКУ; ст. 774 ЦКУ).

З позицій комплексного вивчення ефективності моделей землекористування у контексті розвитку раціонального використання та охорони земельних ресурсів в ринкових умовах сільськогосподарського виробництва є необхідним дослідити перспективи та потенційні небезпеки у екологічній і економічній сферах рентних відносин. Такий підхід має сприяти формуванню стратегії розвитку галузі АПК та визнанню екологічної місії сільського господарства, що співпадає з виголошеною у національній парадигмі сталого розвитку України тенденції з дотримання такої системи землекористу-

вання, яка б одночасно забезпечила економічно ефективно, екологічно безпечно та соціально справедливе використання земельних ресурсів в аспекті збереження можливості задовольняти свої життєві потреби як теперішнім, так і майбутнім поколінням [11, с. 15].

SWOT-аналіз є достатньо дієвим методом стратегічного планування, який передбачає визначення сильних та слабких сторін, можливостей і загроз, встановлення взаємозв'язків між цими показниками з метою їх використання для формування стратегії подальшого розвитку сталого землекористування. Найбільш стійкою з еколого-економіко-правової точки зору є модель виключного землекористування (табл. 2), яка визначається рівноправністю форм власності, достатньою законодавчою базою, прозорістю та однорівневістю договірних відносин, постійним статусом землекористувача.

Оскільки економічна модель є імітацією системи земельних відносин, термін «стала модель» є певною мірою тотожним із поняттям «стала система» землекористування, тобто система, що здатна виконувати функціональні завдання у довготривалій перспективі.

Висновки з проведеного дослідження. Оскільки структура сільськогосподарського землекористування відноситься до багаторівневих складноформатованих системних утворень, зв'язки і відносини між усіма учасниками означеної конструкції знаходяться у безперервному процесі трансформаційних перетворень, зумовлених зміною політичних, економічних та екологічних передумов розвитку аграрної галузі. У такому разі

організація сталого землекористування передбачає утворення й аналіз юридично можливих і економічно доцільних моделей земельних відносин в сільськогосподарському виробництві, результатом чого має стати формування ефективної структурної конструкції аграрного землегосподарювання. Визначений у цей спосіб підхід дасть можливість забезпечити таке динамічно-еволюційне функціонування земельного ресурсу в сільському господарстві, за статусом якого аграрний потенціал зоставатиметься придатним справджувати життєві потреби не тільки нинішніх, але й наступних поколінь в умовах обмеження антропогенного впливу суспільства на продуктивні властивості природного ресурсу.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК

1. Макарова В.В. Еколого-економічний складник поняття «сталий розвиток». Східна Європа: економіка, бізнес та управління. Електронне наукове фахове видання. Дніпро: Придніпровська державна академія будівництва та архітектури. 2019. Вип. 3(20). С. 417–421. URL: www.easterneurope-ebm.in.ua (дата звернення: 05.12.2019).
2. Земельний кодекс України. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 27.
3. Міжнародні стандарти оцінки, 2011. Пер. з англ. УТО. К.: Аванпост-Прим, 2012. 144 с.
4. Джозеф К. Еккерт. Организация оценки и налогообложения недвижимости. Т. 1. М.: Академия оценки, СТАР ИНТЕР, 1997. 382 с.
5. Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости. М.: Информационно-издательский дом «Филинъ», 1999. 592 с.
6. Словник іншомовних слів: за ред. О.С. Мельничука. К.: Головна редакція Української радянської енциклопедії, 1985. 968 с.
7. Тлумачний словник сучасної української мови. К.: Арії, 2007. 512 с.
8. Толковый словарь живого великорусского языка. М.: Государственное издательство иностранных и национальных словарей, 1955. Т. 3: П. 556 с.
9. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М.: Дело, 1997. 489 с.
10. Лопатинський Ю.М. Трансформація інституту власності. Економічні науки. Чернівці: Книги – XXI, 2010. Вип. 6. 423 с. С. 171–183.
11. Національна парадигма сталого розвитку України. К.: Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України», 2012. 72 с.

REFERENCES:

1. Makarova V. V. (2019) Ekologo-ekonomichnyy skladnyk ponyattya «stalyy rozvytok» [Ecological and economic component of the concept of "sustainable development"]. *Skhidna Yevropa: ekonomika, biznes ta upravlinnya* [Eastern Europe: Economics, Business and Management] (electronic journal). Dnipro: Prydniprovska derzhavna akademiya budivnytstva ta arkhitektury, vol. 3(20), pp. 417–421. Available at: <http://srd.pgasa.dp.ua:8080/bitstream/123456789/2249/1/Makarova.pdf> (accessed 5 December 2019).
2. Zemelnyy kodeks Ukrayiny (2002) Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny. 2002. № 3–4. St. 27.
3. Mizhnarodni standarty otsinky (2011) [International evaluation standards]. Per. z anhl. UTO. K.: Avandpost-Prym.
4. Dzhozef K. Yekkert (1997) *Organizatsiya otsenki i nalogooblozheniya nedvizhimosti*. [Organization of valuation and taxation of real estate]. T. 1. M.: Akademiya otsenki, STAR INTER.
5. Goremykin V. A., Bugulov E. R. (1999) *Ekonomika nedvizhimosti* [Real Estate Economics]. M.: Informatsionno-izdatel'skiy dom «Filin».
6. Melnychuk O. S. (ed.) (1985) *Slovnnyk inshomovnykh sliv* [Dictionary of foreign words]. Holovna redaktsiya Ukrayinskoyi radyanskoyi entsyklopediyi, 968 p.
7. Ariy (2007) *Tlumachnyy slovnnyk suchasnoyi ukrayinskoyi movy* [Interpretative Dictionary of Modern Ukrainian]. K.
8. Gosudarstvennoye izdatelstvo inostrannykh i natsionalnykh slovarey (1955) *Tolkovyy slovar zhivogo velikoruskogo yazyka* [Explanatory dictionary of living Great Russian language]. M.: T. 3: P. 556 pp.
9. Fridman Dzh., Orduy N. (1997) *Analiz i otsenka prinosyashchey dokhod nedvizhimosti* [Analysis and valuation of income-generating real estate]. Per. s angl. M.: Delo.
10. Lopatynskyy Y. M. (2010) *Transformatsiya instytutu vlasnosti* [Transformation of the property institute]. *Ekonomichni nauky* [Economic sciences]. Chernivtsi: Knyhy – XXI, vol. 6, pp. 171–183.
11. Derzhavna ustanova «Instytut ekonomiky pryrodokorystuvannya ta staloho rozvytku Natsionalnoyi akademiyi nauk Ukrayiny» (2012) *Natsionalna paradyhma staloho rozvytku Ukrayiny*. K., 72 p.

Makarova Viktoriia

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,
Senior Lecturer at Department of Marketing and Logistics
Sumy National Agrarian University

Mykhaylov Andriy

Doctor of Economic Sciences, Professor,
Head of the Management Department
Sumy National Agrarian University

ORGANIZATIONAL MODELS OF LAND USE AS AN IMPORTANT COMPONENT OF SUSTAINABLE AGRICULTURAL PRODUCTION

The purpose of the article. The development of sustainable land use involves the introduction of a progressive and effective system of regulators of land relations in agricultural production. Its implementation will allow to optimize ecological and economic constraints and to ensure development of land relations between the state, owners and users of lands. Therefore, agricultural enterprises and households in Ukraine face the problem of maintaining and restoring the fertility of agricultural land due to the introduction of modern efficient land use models. The purpose of the article is to thoroughly analyze and substantiate the most effective land use models based on the environmental and economic interests of the participants in land relations.

Methodology. The following methods used for the study: abstract-logical, monographic, design, SWOT-analysis.

Results. The organization of sustainable land use and protection of land resources is a change in the awareness of landowners and land users about land objects, resulting in long-term removal of useful properties of land and restoration of the quality of agricultural land based on restrictive standards.

Structural models of land use defined as simplified land relations schemes, which determine the legal pre-conditions for the relationship, the impact on their development of environmental factors, taking into account the limitations associated with the existing risks of loss of quality properties of land or future harvest. In this study we analyzed the three main types of models what: 1) the use of state and communal property land by entities with different forms of ownership under the conditions of exclusive right to use land objects, 2) exclusive right to use land property to prevent the transfer of such right to a third party and non-exclusive right to use land the object of burdening the rights of the landowner or transferring the rights of the land user to a third party.

Because of the SWOT analysis, we identified and characterized the strengths, weaknesses, opportunities and threats of each of the land-use models. It is determined that the most common economic problems of all models are a complex procedure of acquiring rights, insufficient legal basis, – privilege of private property and imperfection of the mechanism of payment of rent. Environmental problems include lack of state support for agricultural producers, lack of interest in implementing environmental measures, violation of agricultural standards, deterioration of the properties of the lands, etc.

Practical implications. Organization of sustainable land use involves the formation and analysis of legally possible and economically feasible models of land relations in agricultural production, which should result in the formation of an effective structural design of agricultural land management.

Value/originality. As a result, we noted that the most sustainable from an environmental, economic and legal point of view is a model of exclusive land use, which characterized by equality of ownership, sufficient legal basis, transparency of contractual relations.