

УДОСКОНАЛЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНОГО МЕХАНІЗМУ ОРЕНДНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ

Обґрунтовано організаційні та економічні аспекти формування, функціонування та розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві України. Досліджено проблемні питання та окреслено шляхи удосконалення організаційно-економічного механізму останніх.

Ключові слова: земельні відносини, орендні земельні відносини, організаційно-економічний механізм, сільське господарство, орендар, орендодавець, орендна плата, договір оренди, грошова оцінка, ринок сільськогосподарських земель.

Формування та розвиток механізму орендних земельних відносин на селі є одним із найсуттєвіших результатів трансформаційних процесів аграрного сектору України, що відбулося шляхом законодавчого відновлення приватної власності на землю. Відтак становлення орендних земельних відносин доцільно розглядати як невід'ємну складову частину аграрної політики, яка не лише створює умови для сільськогосподарського виробництва, а й спирається на їх соціально-економічні здобутки і одночасно виступає важливим фактором створення нового господарського механізму в агропромисловому комплексі нашої країни.

Вагомий внесок у вивчення та вирішення проблемних питань системи орендних земельних відносин, а також дослідження специфіки їх розвитку на сучасному етапі зробили Ю. Д. Білик, П. І. Гайдучський, С. І. Дем'яненко, Т. Г. Дудар, П. М. Макаренко, 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 слугували підґрунтям для формування організаційно-економічного механізму орендних земельних відносин у сільському господарстві України. Однак складність і багатогранність земельно-орендних питань, пов'язаних з їх реалізацією на практиці, зумовлюють необхідність проведення подальших наукових студій.

У процесі виконання нашого дослідження необхідно вивчити проблемні питання формування орендних земельних відносин у сільському господарстві та обґрунтувати шляхи удосконалення організаційно-економічного механізму їх ефективного розвитку.

На сучасному етапі розвитку земельних відносин в умовах ринкової економіки постає багато актуальних питань подальшого функціонування сільського господарства, зокрема у контексті формування ефективного механізму орендних земельних відносин, спроможного організувати сільськогосподарське виробництво на засадах раціонального використання та охорони сільськогосподарських земель. Адже на кожному етапі розвитку людства однією з головних проблем завжди було раціональне використання землі з метою забезпечення всіх верств населення продуктами харчування, а промисловості – сировиною. Відтак ступінь раціональності використання землі об'єктивно залежить від рівня соціально-економічної

обґрунтованості та урегульованості земельних відносин – відносин між усіма суб'єктами, що вступають у них з приводу володіння, користування та розпорядження земельними ресурсами.

Дослідження еволюційності розвитку земельних відносин, а також їх системний склад дозволяють констатувати, що останні 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. Вважаємо, що наведене визначення досить повно розкриває суть земельних відносин як специфічної підсистеми суспільних відносин. На підставі вивчення фахових джерел, земельного Законодавства України та проведення власних наукових досліджень укладено та зображено на рисунку 1 структуру земельних відносин в умовах розвитку ринкової економіки.

Змістова складова рис. 1 наочно демонструє, що між суб'єктами земельних відносин, суспільством та державою існують відносини щодо володіння, користування та розпорядження земельними ресурсами. Зауважимо, що право володіння земельними частками (паями) засвідчує Державний Акт, а право користування – договір оренди землі.

У нашій країні оренда земель як форма виробничих відносин на селі вперше юридично була закріплена Земельним кодексом України в 1992 році. Проте, відповідно до його норм, найбільш важливі ланки орендних земельних відносин регулювалися державою, що було свідченням недостатнього рівня розвитку відносин власності взагалі та відсутності чіткого визначення поняття права власності на землю зокрема. Лише з прийняттям низки нормативно-правових актів щодо подальшого удосконалення земельних відносин створено необхідне середовище для впровадження орендних земельних відносин ринкового типу. Юридично такі відносини були закріплені законом України «Про оренду землі» у жовтні 1998 року, з норм якого випливає: ...«орендні відносини розглядаються як один з важливих важелів поліпшення використання сільськогосподарських земель завдяки її концентрації в руках тих сільськогосподарських товаровиробників, які спроможні раціонально використовувати цей основний

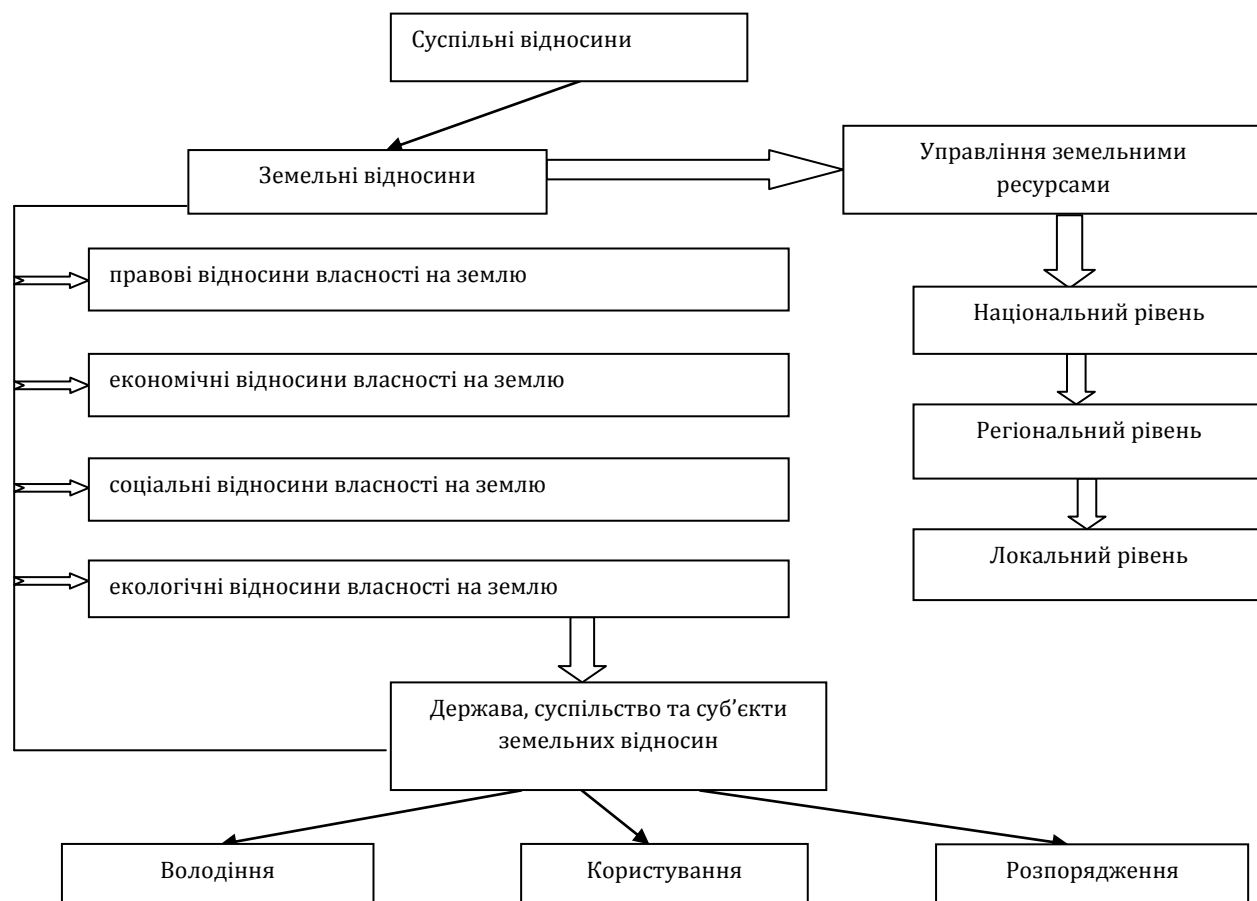


Рис. 1. Модель сутності земельних відносин в умовах розвитку ринкової економіки*

* Розроблено автором на основі Земельного законодавства України та власних досліджень

Доведено, що ефективність земельних відносин визначається чинним 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 здебільшого через операції відведення земель та їх оренду. Встановлено, що чинний механізм орендних земельних відносин передбачає наявність двох сторін: орендодавця та орендаря, які взаємодіють між собою у контексті формування відносин з приводу володіння, користування та розпорядження земельними ресурсами (рис. 2). Згідно із Законом України «Про оренду землі», орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди земель належить право

володіння та користування земельною ділянкою [3, с. 116]. Орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України, Законом України «Про оренду землі» та іншими законами України і договором оренди землі [3, с. 122]. Орендарями земельних ділянок сільськогосподарського призначення з метою здійснення виробництва сільськогосподарської продукції можуть бути лише ті юридичні особи, які мають дозвіл на цей вид діяльності, і фізичні особи, які здобули відповідну кваліфікацію або мають досвід роботи в сільському господарстві [5, с. 198]. Отже, орендні земельні відносини визначаються і регулюються на основі чинних законодавчих актів і укладеного договору оренди землі.

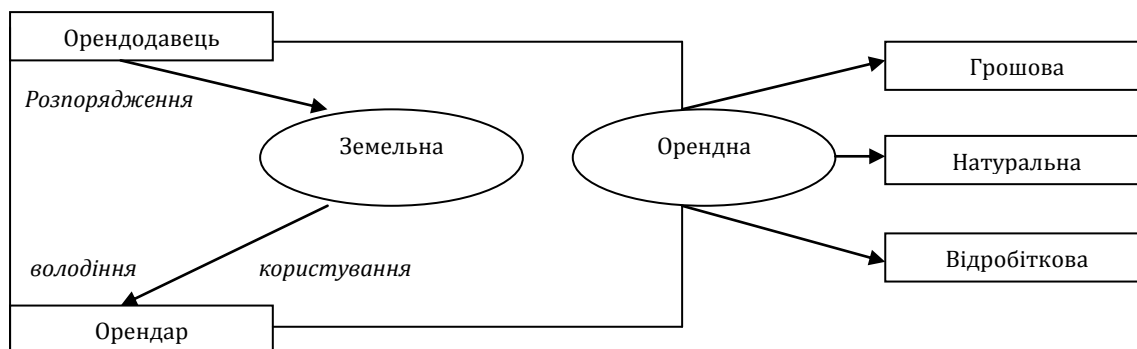


Рис. 2. Організаційно-економічний механізм орендних земельних відносин*

* Розроблено автором на основі Земельного законодавства України

Водночас договір оренди землі – це документ, відповідно до якого орендодавець передає орендарю у володіння та користування земельну ділянку на певний термін та за відповідну орендну плату [5, с. 100]. Орендар повинен використовувати орендовану земельну ділянку відповідно до вимог, зазначених у договорі оренди, та чинного Земельного законодавства. Договір оренди землі необхідно укласти у письмовій формі і, якщо можливо, завіряти нотаріально, що сприятиме виконанню зазначених у ньому вимог обома сторонами.

У чинному Земельному законодавстві зазначено, що в Україні використання землі є платним. Відповідно плата за землю справляється у формі земельного податку, а також орендних виплат за використання земельних часток (паїв), які кожного року вносяться до бюджетів територіальних громад, у межах яких і знаходяться відповідні земельні ділянки. Відповідно до Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних часток (паїв)» від 19 серпня 2008 року за використання земельної частки (паю) нижня межа орендної плати повинна становити не менше 3% від вартості земельного паю. При цьому основою для нарахування орендної плати за використання земельних часток (паїв) слугує запроваджена Законом України «Про плату за землю» нормативна ціна землі.

Закономірно, що 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. Результати проведених досліджень свідчать, що у наш час домінує натуральна форма виплат орендної плати за використання земельних часток (паїв). Поряд із цим, з'ясовано, що при натуральній формі розрахунку з орендодавцями за оренду земельних часток (паїв) орендарі завищують ціну сільськогосподарської продукції, яка в окремих випадках є значно вищою середньої ціни реалізації, що негативно позначається на фінансових інтересах орендодавців. Вважаємо, що у перспективі доцільно було б у договорі оренди землі вказувати форму розрахунку орендаря з орендодавцем, де грошова розрахунку повинна бути встановлена на обумовленому чинним законодавством рівні, для натуральної форми необхідно зазначити хоча б орієнтований перелік сільськогосподарської продукції та її вартість, і вказати можливі види послуг та їх вартість – для відробіткової форми розрахунку.

Для глибшого з'ясування цих питань нами запропоновано підхід, який дає можливість визначити реальний ринковий розмір орендної плати за використання земельних часток (паїв), враховуючи урожайність вирощуваних сільськогосподарських культур, середні ціни реалізації продукції та нормативну грошову оцінку сільськогосподарських угідь (табл. 3). На нашу думку, при визначенні орендної плати за використання земельних часток (паїв), доцільно врахувати досвід зарубіжних країн, який полягає в тому, що загальні витрати орендаря на розрахунку із орендодавцями не повинні перевищувати 30% від його прибутку.

Зважаючи на вищенаведене та з метою удосконалення організаційно-економічного механізму орендних земельних відносин нами запропоновано

шкалу визначення реального ринкового розміру орендної плати за використання земельних часток (паїв) у межах до 30% від загального прибутку орендаря. Для прикладу, на основі запропонованої шкали, реальний ринковий розмір орендної плати за використання земельних часток (паїв), при урожайності озимої пшениці 50 ц/га може бути встановлений на рівні 7,1 – 10,0%; 25 ц/га гречки – 11,1 – 15,0%; 400 ц/га цукрових буряків – 55% від грошової оцінки землі (табл. 1).

Залежно 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 пропонуємо користуватися наступною формулою, що застосовується для визначення середньозважених величин:

$$R_rOP_s = \frac{(R_rOP_1 \times S_1 + R_rOP_2 \times S_2 + \dots + R_rOP_n \times S_n)}{ES} \quad (1)$$

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

$R_rOP_1, R_rOP_2 \dots R_rOP_n$ – 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 запропонованої методики є те, що вона дозволяє визначити граничні розміри орендної плати, при яких орендар витрачає практично весь прибуток для розрахунку з орендодавцями за оренду земельних часток (паїв). Вважаємо, що для мінімізації аграрних ризиків, які насамперед пов'язані із чинниками зовнішнього середовища (кліматичні умови, державна політика, рівень інфляції) для орендарів земельних часток (паїв) страхування майбутнього урожаю повинно бути обов'язковим.

Основним критерієм встановлення орендної плати у зарубіжних країнах є рівноцінне задоволення інтересів суб'єктів орендних земельних відносин. Зокрема в таких країнах, як Данія, Греція, Ірландія, Люксембург та Нідерланди, власник землі та орендар самостійно домовляються про рівень орендної плати. Інші країни орендні виплати регулюють законодавчо. При цьому влада контролює орендну плату встановленням максимальних виплат або стандартних її розмірів. Така практика діє в Бельгії, Нідерландах, Іспанії, Португалії. При цьому орендна плата виплачується в грошовій формі, з огляду на потенційний врожай і ціни на сільськогосподарську продукцію у минулі роки [1, с. 152].

Одним із важливих чинників, що має значний вплив на розвиток орендних земельних відносин, є встановлення терміну оренди. Адже оренда земельних часток (паїв) на більший термін створює умови орендареві для більш ефективного використання земельних угідь: запровадження раціональної сівозміни, збільшення капітальних вкладень щодо покращення структури ґрунтів та застосування нових технологій вирощування сільськогосподарських культур. Для прикладу у країнах Європейського Союзу граничний мінімальний термін дії договору оренди землі становить: у Бельгії та Франції – 9 років, у Данії – 30, в

Греції – 4 роки. У Німеччині мінімальний термін оренди землі обумовлюється договором, зокрема, суд може продовжити оренду земельної ділянки до 12 років, якщо ж орендується ціле господарство, то до 18 років. У

Португалії термін дії договору оренди землі становить 10 років для тих, хто застосовує найману працю, і 7 років без найманої праці. [1, с. 152].

Таблиця 1. Пропонована шкала визначення реального ринкового розміру орендної плати за використання земельних часток (паїв), залежно від виду вирощуваних сільськогосподарських культур та їх урожайності (% від грошової оцінки сільськогосподарських земель)*

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
Ярий ячмінь	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
Кукурудза	11,7	15,5	19,1	35,0	46,5	57,3
	Урожайність, ц/га					
	15	20	25	15	20	25
Гречка	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
Горох	1,5	5,3	9,0	4,5	15,9	18,0
	Урожайність, ц/га					
	300	400	500	300	350	400
Цукрові буряки	18,0	55,0	74,2	54,0	165,0	222,6

*Розроблено автором на основі власних досліджень та проведених розрахунків

В Україні відповідно до чинного Земельного законодавства, найменший термін дії договору оренди землі складає всього 1-3 роки. З позиції землевласників, які очікують підвищення розмірів орендної плати, такі строки є виправданими. Однак сільськогосподарські підприємства при короткостроковій оренді не спроможні забезпечити раціональне землекористування та їх охорону.

З метою удосконалення орендних земельних відносин в Україні доцільно законодавчо врегулювати мінімальні терміни оренди земельних часток (паїв), які б сприяли виконанню системи заходів, спрямованих на забезпечення раціонального використання та охорони сільськогосподарських угідь. З огляду на агротехнологічні особливості здійснення сільськогосподарського виробництва мінімальний термін оренди земель повинен бути встановлений у межах 5 – 8 років.

У контексті гармонізації орендних земельних відносин у нинішніх реаліях господарювання важливе місце повинно належати державній підтримці сільського господарства і державному регулюванню.

Викликає занепокоєння відсутність будь-якого контролю за ефективним використанням сільськогосподарських земель в умовах оренди. Вивчивши та проаналізувавши досліджуване питання, пропонуємо під керівництвом органів місцевого самоврядування, а також у присутності об'єднання власників земельних часток (паїв) та орендаря створити спеціальну комісію, яка б здійснювала контроль при передачі земельних часток (паїв) в оренду, а також при їх прийманні від орендаря після закінчення терміну дії договору оренди землі.

На нашу думку, подальший розвиток орендних земельних відносин повинен спрямовуватися на захист прав орендодавців, зокрема у контексті оптимізації

поінформованості щодо умов укладення договорів оренди земельних часток (паїв) кожної із сторін. Таким чином, на цьому етапі трансформаційних процесів аграрного сектору механізм орендних земельних відносин є єдиною формою реалізації права власності власників земельних часток (паїв); ринок оренди сільськогосподарських земель слугує основою для формування та укрупнення земельного фонду практично усіх форм господарювання; ефективний розвиток орендних відносин забезпечує реалізацію соціальних гарантій на селі.

На основі проведеного дослідження ми прийшли до висновку, що чинний організаційно-економічний механізм орендних земельних відносин потребує удосконалення у контексті забезпечення ефективного їх розвитку шляхом першочергового вирішення наступних питань: формування орендних земельних відносин на конкурентних засадах; встановлення оптимального розміру орендної плати (власне нами запропоновано шкалу визначення реального ринкового розміру орендної плати за використання земельних часток (паїв), уточнення форм її виплати, підвищення граничного мінімального терміну оренди землі; дотримання сторонами договірних зобов'язань; збереження та раціональне використання орендованих земель; розробка дієвих механізмів залучення орендарями середньо- й довгострокових кредитів; удосконалення земельного законодавства тощо.

Таким чином, вищезазначене свідчить, що у системі земельних відносин залишається неврегульованими та нерозв'язаними низка проблем, які гальмують розвиток орендних земельних відносин. Вважаємо, що дієвим способом удосконалення чинного механізму орендних земельних відносин буде своєчасне внесення змін та коректив у форми і методи здійснення завершального етапу земельних перетворень на селі та здійснення

Список літератури

1. Антіпова Л. І. Залучення зарубіжного досвіду організації земельно-орендних відносин / Л. І. Антіпова // Економіка АПК. – 2007. – №1. – С. 147-153.
2. Бялян А. В. Зарубіжний досвід реформування сільського господарства / А. В. Бялян, М. Д. Федорюк // Економіка АПК. – 2005. – №1. – С. 132-137.
3. Про оренду землі : закон України // Все про бухгалтерський облік. – 28. 12. 2004р. – №122(1033).
4. Про оцінку земель : закон України від 11 грудня 2003 р. // Земельне законодавство України: Зб. нормат. – прав. актів. – К. : Істина, 2008. – 328 с.
5. Земельне законодавство України: Зб. нормат. прав. Актів. – К. : Істина, 2008. – 328 с.
6. Іванюк І. В. Теоретичний аспект розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві / І. В. Іванюк, П. Ю. Ткачук // Економіка АПК. – 2009. – № 11. – С. 53-55.
7. Прус Ю. О. Формування та виплата орендної плати за земельні паї / Ю. О. Прус // Економіка АПК. – 2004. – №8. – С. 87-93.
8. Третяк А. М. Нова парадигма землеустрою в земельній політиці України / А. М. Третяк, О. С. Дорош, Н. А. Третяк // Земельне право України. 2011. – №2. С. 11-14
9. Червен І. І. Розвиток орендних відносин – важливий напрям підвищення ефективності виробництва у фермерських господарствах / І. І. Червен, Н. В. Тютенко // Економіка АПК. – 2003. – №11. – С. 13-16.
10. Шобаніна О. В. Орендні земельні відносини: сучасний стан та основні напрями удосконалення / Шобаніна О. В. // Економіка АПК. – 2008. -№ 7. – С. 7-13.
11. Шеленко Д. І. Розвиток орендних відносин у сільському господарстві Івано-Франківської області / Д. І. Шеленко // Економіка АПК. – 2004. – №9. – С. 44-50.

РЕЗЮМЕ

Заставнюк Любов

Совершенствование организационно-экономического механизма арендных земельных отношений в сельском хозяйстве

Обоснованы организационные и экономические аспекты формирования, функционирования и развития арендных земельных отношений в сельском хозяйстве Украины. Исследованы проблемные вопросы и намечены пути совершенствования организационно-экономического механизма функционирования последних.

RESUME

Zastavnyuk Lyubov

Improvement of the organizational and economic mechanism of rent land relations in agriculture

In the article there have been grounded the organizational and economic aspects of the formation, operation and development of the lease of land relations in agriculture in Ukraine. There have been also researched the issues and ways of improving the organizational and economic mechanism of functioning lease land relations in the countryside.

Стаття надійшла до редакції 04.03.2013 р.