



Економіка. Проблеми економічного становлення

УДК 332.28.012.23:631.11](477)(045)

Богач Л.В.,

канд. екон. наук, старший викладач кафедри глобальної економіки
Національного університету біоресурсів і природокористування України

Врегулювання та розвиток орендних земельних відносин у сільськогосподарських підприємствах

Досліджено проблеми розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві. Висвітлено особливості оренди земель в агроформуваннях ринкового типу. Визначено переваги, недоліки, причини та фактори, під впливом яких відбувається її розвиток. Проаналізовано структурні зміни у формах власності на землю. Розглянуто пропозиції щодо удосконалення механізму регулювання орендних земельних відносин сільськогосподарських підприємств.

Ключові слова: земельні орендні відносини, пай, механізм регулювання, договір оренди, орендар, орендодавець.

В Україні в 90-х роках минулого століття було здійснено важливі етапи реформування земельних відносин: проведено роздержавлення земель, приватизовано понад дві третини площі сільськогосподарських угідь. На новій організаційно-правовій основі сформовані аграрні підприємства ринкового спрямування, громадяни розширили особисті селянські господарства за рахунок земельних паїв.

На сьогодні етап соціально-економічного розвитку набув найбільш гострих та суперечливих проблем, які сконцентровані в сфері земельної політики, земельних відносин, що є визначальними у всій системі виробничих відносин аграрної сфери. Так від стану розвитку орендних земельних відносин значною мірою залежать такі питання як ефективність сільськогосподарського виробництва, рівень сільської зайнятості та соціальне і демографічне благополуччя на селі, а також продовольчої проблеми країни.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання удосконалення механізму регулювання орендних земельних відносин сільськогосподарських підприємств є предметом досліджень широкого кола вітчизняних науковців: Д.І. Бабміндра, В.М. Будзяк, В.П. Галушко, Ю.Г. Гуцуляк, Д.С. Добряк, О.Ю. Єрмаков, М.В. Калінчик, С.М. Кваша, В.Я. Месель-Веселяк, А.М. Мірошниченко, Л.Я. Новаковський, П.Т. Саблук, А.М. Третяк, В.М. Трегобчук, М.М. Федоров, М.А. Хвесик, О.В. Шкільов та багатьох інших дослідників. Позитивно оцінюючи надбання цих вчених, акцентуємо увагу на те, що низка питань щодо формування та регулювання орендних земельних відносин у сільськогосподарських підприємствах внаслідок не-



стабільності ринкового середовища в країні потребує подальшого поглибленого вивчення і вирішення.

Мета дослідження. Проаналізувати розвиток орендних земельних відносин сільськогосподарських підприємств та запропонувати пропозиції щодо удосконалення механізму регулювання орендних земельних відносин.

Виклад основного матеріалу. Ефективність сільськогосподарського виробництва продукції безпосередньо залежить від організації орендних земельних відносин. Поліпшення аграрного виробництва прямо пропорційно відповідає рівню організаційного механізму регулювання орендних земельних відносин у сільськогосподарських підприємствах.

Пріоритетним завданням держави має стати захист прав орендодавців та орендарів. З цією метою необхідно в чинному законодавстві України передбачити: механізм подальшого викупу орендарем орендованої земельної ділянки; збільшення рівня орендної плати; заставу права оренди, що сприятиме залученню сільськогосподарськими товаровиробниками додаткових фінансових ресурсів; створення спеціальних консалтингових підприємств, які інформуватимуть потенційних орендодавців та орендарів про попит, пропозицію та поточні ціни на оренду землі, надаватимуть рекомендації стосовно рівня орендної плати, проводитимуть земельні торги за право оренди земельних ділянок тощо; створення об'єднань власників земельних часток (паїв); сувору відповідальність орендарів за порушення умов договору оренди; проведення постійного контролю за дотриманням орендарями умов орендних договорів, чинних стандартів та нормативів раціонального й ефективного землекористування; створення відповідного механізму страхування ризиків, пов'язаних з орендою сільськогосподарських земель; створення Державного Земельного Фонду, який здійснював би викуп земельних часток (паїв) у землевласників, які неефективно працюють з метою їх подальшого перепродажу або передачі у довготермінову оренду на конкурсній основі більш ефективним господарям тощо. Реалізація усіх цих заходів створить сприятливі умови для сталого та ефективного розвитку земельно-орендних відносин, що сприятиме концентрації та інтеграції сільськогосподарського виробництва, раціональному та ефективному землекористуванню, вирішенню соціально-економічних проблем сільського населення.

Основою організаційного механізму регулювання орендних земельних відносин у сільськогосподарських підприємствах є Закон України «Про оренду землі». Механізм земельно-орендних відносин реалізується через договірні зобов'язання між орендарем та орендодавцем, основою для яких є нормативно-правове забезпечення оренди землі.

Ефективність організаційного механізму регулювання орендних земельних відносин у сільськогосподарських підприємствах залежить від налагодженої взаємодії всіх його складових, а саме: дотримання Закону України «Про оренду землі»; укладання договору оренди земельної ділянки та ретельного обґрунтування всіх його пунктів; використання орендованої земельної ділянки за цільовим призначенням і підвищення родючості ґрунтів; своєчасна виплата орендної плати у формі, передбаченій договором; контроль орендодавцем використання земельної ділянки; повернення орендодавцю земельної ділянки у належному стані після закінчення строку оренди.

Нині в Україні діє такий механізм оренди земельних ділянок, в якому обов'язковою умовою є існування двох сторін, а саме – орендаря і орендодавця, між якими відносини складаються з приводу одного і того ж об'єкта власності. Для господарського використання засобів виробництва орендар повинен отримати право володіти ними, що надається йому згідно з укладеною орендною угодою.

Отже, при оренді за власником зберігається розпорядження, а орендар набуває права користування, володіння об'єктом оренди [2]. У результаті в орендаря формується заінтересованість в ефективному його використанні. В наслідок приватизації землі, власниками землі в Україні стали переважно фізичні особи – громадяни України.

Потрібно відзначити, що після здійснення земельної реформи в країні збільшилася частка землекористування фермерських господарств та підприємств, які функціонують на основі приватної власності, за рахунок земель, що належали КСП. Якщо на початок 1992 року весь земельний фонд України перебував у державній власності, то на початок 2013 року питома вага земель державної власності складала 49,9%, приватної – 52% і колективної (згідно з державними актами) – 0,1% [3].



Механізм регулювання орендних земельних відносин у сільськогосподарських підприємствах наведено на рисунку 1. Формами регулювання механізму орендних земельних відносин у сільськогосподарських підприємствах є: встановлення та зміна меж об'єктів землеустрою; надання, вилучення, відчуження земельних ділянок; встановлення в натурі меж земель, обмежених у використанні; організація нових і впорядкування існуючих об'єктів землеустрою; проведення заходів відновленню порушених земель; впорядкування території сільськогосподарських кооперативів, товариств, фермерських господарств, індивідуальних господарств, приватних сільськогосподарських підприємств.



Рис. 1. Механізм регулювання орендних земельних відносин у сільськогосподарських підприємств.

Регулювання земельних орендних відносин передбачає практичну реалізацію суб'єктами регулювання окремих стадій – визначення цілей та планування, організація, мотивація та контроль.



З одного боку, їх зв'язок полягає у логічній послідовності реалізації, а з іншого – всі стадії регулювання повинні реалізуватися як система, як певна впорядкована і взаємопов'язана між собою сукупність дій. Стратегічна мета регулювання земельних орендних відносин повинна максимально враховувати інтерес всіх учасників земельно-орендних відносин, задавати основні напрями їх діяльності. Цілі регулювання орендних земельних відносин повинні випливати з стратегічної мети і характеризувати окремі аспекти її досягнення: екологічні, соціальні та економічні. При цьому стратегічна мета регулювання земельно-орендних відносин і система цілей мають бути чітко взаємопов'язаними: цілі нижчого рівня повинні виступати засобами досягнення цілей вищого рівня. Досягнення ієрархічної побудови системи цілей дозволить спрямувати суб'єктів всіх рівнів на забезпечення стратегічної мети [4].

Варто відзначити, що до органів регулювання земельно-орендних відносин, яким надано право контролювати дотримання земельного законодавства органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами відносять: Кабінет Міністрів України (встановлення порядку проведення моніторингу орендованих земель), Міністерство екології та природних ресурсів (організація моніторингу орендованих земель), Міністерство аграрної політики та продовольства (здійснення моніторингу родючості ґрунтів), Державний технологічний центр охорони родючості ґрунтів (здійснення науково-методичного та організаційного забезпечення проведення державного моніторингу ґрунтів), Державне агентство земельних ресурсів України (забезпечення проведення моніторингу орендованих земель).

Основним документом, який регулює відносини між орендодавцем земельної ділянки і орендарем, є договір оренди земельної ділянки. З огляду на специфіку орендних відносин та особливості об'єкта цих відносин договори відіграють провідну роль у врегулюванні земельних орендних відносин.

Договір оренди земельної ділянки – це юридично оформлена у встановленому законом порядку двостороння угода, за якою орендодавець передає орендареві земельну ділянку у тимчасове платне використання для задоволення його потреб, які визначаються цільовим призначенням орендованої ділянки і спрямовані на забезпечення відповідного виду діяльності за умови раціональності землекористування і охорони земель як з боку орендаря, так і з боку держави, та на інших погоджених умовах [2].

Орендарі та орендодавці постійно потребують роз'яснень в питаннях оренди землі. В процесі оформлення договорів оренди земельних часток (паю) часто виникають суперечки між орендарем та орендодавцем, тому ми пропонуємо доопрацювати Типовий договір, доповнивши його деякими пунктами. Перш за все, орендар та орендодавець мають домовитися про збереження стану об'єкта оренди, мають бути прописані гарантії по збереженню оренди земельного паю; чітко визначитися строки передачі земельного паю орендарю; має бути визначено, хто несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди. В разі погіршення якості ґрунту в договорі зазначати розмір відшкодування. Досить важливим питанням в договорі оренди земельної частки (паю) є орендна плата. В договорі має бути чітко прописано форма орендної плати, тобто грошова, натуральна або відробіткова (у вигляді надання послуг орендодавцю), тому що буває часто, коли приходиться час до розплати з орендодавцем, орендар не може розплатитися в грошовій формі і вибирає натуральну форму оплати. Але якщо така ситуація виникає, то в договорі потрібно зазначати певні строки через які можна змінювати форму орендної плати. В договорі чітко прописувати розмір штрафу, в разі зміни цільового призначення орендованої землі (паю).

На нашу думку, термін оренди земельної частки (паю) має бути більше як 5 років. Більший термін оренди дає можливість провести землевпорядкування, ввести раціональну сівозміну, стимулює до вкладення коштів на підвищення родючості ґрунтів, покращення угідь, сприяє підвищенню інтенсифікації сільськогосподарського виробництва. Держава ж у законодавчому порядку має стимулювати власників і орендарів до подовження терміну оренди. Це сприятиме підвищенню ефективності раціонального використання землі, дозволить орендарю одержувати більший прибуток від господарської діяльності.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Отже, Для подальшого розвитку земельних орендних відносин необхідно:

- удосконалити порядок оформлення договорів оренди, їх узгодження між сторонами, що домовляються, під час укладення;



- дотримуватись обома сторонами договірних зобов'язань щодо нарахування та виплати орендної плати;
- вести роз'яснювальну роботу щодо доцільності подовження термінів оренди понад 5 років;
- удосконалювати орендні земельні відносини на основі розвитку конкурентного орендного середовища, тобто ринку права оренди земель;
- вести сільськогосподарське виробництво у режимі збереження та раціонального використання земель;
- розробити механізм залучення орендарями земель середньо- та довгострокових кредитів;
- передбачити економічне стимулювання суб'єктів орендних земельних відносин за збереження і підвищення родючості ґрунтів, зокрема запровадження екологічного моніторингу та контролю, спрямованого на використання орендарями екологобезпечних агротехнологій і належне відтворення родючості ґрунтів.

Література:

1. Бойко Л.М. Регулювання земельних відносин у сільському господарстві / Л.М. Бойко. – К.: ННЦ ІАЕ, 2011. – 316 с.
2. Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду землі» від 2 жовтня 2003 р. № 1211-IV // Урядовий кур'єр. – 2003. – № 208. – С. 1-4.
3. Мартин А.Г. Проблеми орендних відносин у сільськогосподарському землекористуванні / А.Г. Мартин // Землевпорядний вісник. – 2011. – №9. – С. 18-24.
4. Новаковський Л. Шляхи удосконалення законодавчого забезпечення регулювання земельних відносин / Л. Новаковський // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 4. – С. 20-24.

Богач Л.В., канд. экон. наук, старший преподаватель кафедры глобальной экономики Национального университета биоресурсов и природопользования Украины

Урегулирование и развитие арендных земельных отношений в сельскохозяйственных предприятиях. В статье исследованы проблемы развития арендных земельных отношений в сельском хозяйстве. Освещены особенности аренды земель в агроформированиях рыночного типа. Определены преимущества, недостатки, причины и факторы, под влиянием которых происходит ее развитие. Проанализированы структурные изменения в формах собственности на землю. Рассмотрены предложения по совершенствованию механизма регулирования арендных земельных отношений сельскохозяйственных предприятий.

Ключевые слова: земельные арендные отношения, пай, механизм регуляции, договор аренды, арендатор, арендодатель.

Bogach L.V., Candidate of Economic Sciences, Lecturer of the Department of Global Economy, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine

Settlement and development of land leasing relations in agricultural enterprises. The problems of land leasing relations in agriculture are investigated in the article. The peculiarities of land leasing in agricultural enterprises of market type are enlightened. Advantages, disadvantages, causes and factors which influence its development are analysed. Analysis of structural changes in the forms of land ownership is given. Proposals for improving the mechanism of regulation of land relations lease farms are suggested.

Key words: land leasing relations, share, adjusting mechanism, contract of tenancy, leaseholder, lessor.