

УДК 332.32

СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНА СУТНІСТЬ ОРЕНДНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

*Н. Бавровська, к. е. н., О. Боришкевич, здобувач
Національний університет біоресурсів і природокористування України*

Постановка проблеми. Оренда землі має важливе значення на сучасному етапі розвитку земельних відносин, як платний перехід її від одного власника та користувача до іншого із збереженням цільового призначення, що є складовою частиною ринку земель сільськогосподарського призначення.

У всьому світі протягом століть оренда землі проявила себе як прогресивна форма господарювання. Економічна сутність орендних відносин дає змогу створити сприятливі умови для роботи підприємливих і працьовитих людей, відновити прадавню любов українського селянства до землеробства, вивести сільське господарство на рівень передових країн світу, забезпечити стабільні доходи власникам землі у вигляді орендної плати.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні й методологічні положення орендних відносин знайшли своє відображення в дослідженнях Ю. Д. Білика, В. І. Богачова, П. І. Гайдучького, Д. С. Добряка, П. Т. Саблука, В. Я. Месель-Веселяка, Ю. Ф. Наумова, Л. Я. Новаковського, М. М. Федорова, В. В. Юрчишина, В. Й. Шияна та інших учених [2]. Ґрунтового наукового аналізу потребують наслідки функціонування створеної в Україні орендної моделі сільськогосподарського землекористування, при якій реальні товаровиробники фактично позбавлені прав власності на основний засіб виробництва. Лише на основі такого аналізу можуть бути розроблені рекомендації щодо формування ефективної державної політики у галузі земельних відносин.

Постановка завдання. Високо оцінюючи теоретичні розробки і вагомий внесок цих учених у розвиток системи відносин оренди землі, слід зазначити об'єктивну необхідність подальшого поглиблення теоретичних розробок щодо вдосконалення елементів існуючого механізму розвитку орендного використання земельних ресурсів.

Виклад основного матеріалу. Орендні земельні відносини мають надзвичайно важливе значення для соціально-економічної сфери України. Це пояснюється насамперед тим, що наша держава є аграрною країною, а тому цей сектор економіки потребує особливої уваги. Щодо селян, то для них оренда є додатковим, а подекуди й основним джерелом доходів, від якого в сучасних умовах відмовитись просто нереально. У кінцевому підсумку орендні відносини цікаві та необхідні також орендарям, адже більшість підприємств мають у власності невеликі площі сільськогосподарських угідь, тому є підстави для висновку, що без орендування землі вони не могли б існувати взагалі.

Головним завданням сучасної державної політики у сфері аграрного землекористування й надалі залишається таке вдосконалення земельних відносин, яке б забезпечувало раціональне використання та охорону продуктивних земель на основі екологізації, охорони та захисту землі як складової навколишнього природного середовища, збереження, примноження та відтворення її продуктивної сили як природного ресурсу.

Федоров М.М. зазначає, що ринок сільськогосподарських земель – це «створення організаційно-економічного і правового середовища, яке має забезпечувати громадянам, юридичним особам та державі здійснення цивільно-правових угод з приводу переходу права власності на земельну ділянку або права користування нею в установленому законодавством порядку з урахуванням попиту і пропозиції» [1, с. 74].

Виконуючи функції перерозподілу (руху) земельних ділянок між власниками та користувачами за допомогою притаманних йому важелів і механізмів, ринок сільськогосподарських земель забезпечує купівлю-продаж земельних ділянок або прав на них, утвердження землі товаром, формування її реальної (ринкової) вартості та встановлення рівноваги цін на землю, створення конкурентного середовища тощо. Усе це покликано стимулювати ефективне використання й охорону земель, а також дає змогу одержувати на основі іпотеки кредити для фінансування розвитку аграрного виробництва.

Світовою практикою доведено, що ринок земель сільськогосподарського призначення сприяє оптимізації площ землекористування конкретних господарюючих суб'єктів.

Так, наприклад, у Німеччині та Франції для відчуження земельних ділянок потрібно мати законодавчо закріплений дозвіл, який видається спеціальними комітетами. Треба зазначити, що в Німеччині досить широко використовується довгострокова оренда земель сільськогосподарського призначення з можливістю викупу їх у майбутньому.

На сьогодні в сільському господарстві України орендні відносини є домінуючими. В Україні близько 90 % сільськогосподарських угідь є об'єктом орендних відносин. Привабливість орендних земельних відносин полягає в тому, що вони дають змогу сільськогосподарським підприємствам збільшити розміри землекористування, а власникові – отримати гарантований дохід від своєї власності, особливо за наявності тимчасового мораторію на здійснення іншого виду угод [3].

Більшість селян реалізують своє право на сільськогосподарську землю за допомогою орендних відносин з аграрними господарствами, фермерськими господарствами та іншими суб'єктами господарювання, з якими вони станом на 1 січня 2011 р. уклали 4,620 млн договорів оренди земельної частки (паю) (рис. 1). Переважно більшість договорів укладено з власниками господарств, із земель яких виділено земельну частку (пай), або їх правонаступниками (42,2 %). Орендодавцями здебільшого виступають селяни-пенсіонери, які уклали 2 млн 441,7 тис. договорів (52,9 %).

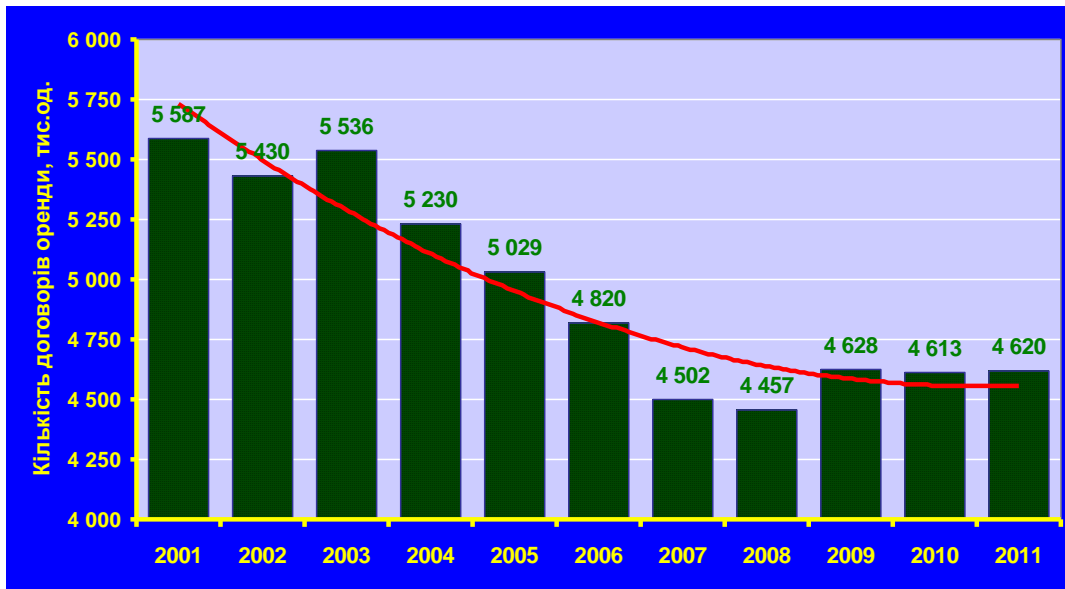


Рис. 1. Зміна кількості договорів оренди земельних часток (паїв) за період 2001–2011 рр., тис. од.

За останні роки в Україні відбулися зміни в обсягах оренди сільсько-господарських земель та структурі укладених договорів оренди (рис. 2). По-перше, за 2001–2011 рр. скоротилася площа земель, що орендується, з 22 до 17,4 млн га. Відповідно за цей період зменшилася кількість орендних договорів з 5,587 до 4,620 млн. За 10 років кількість договорів оренди зменшилась на 967 тис., або в 1,2 раза. Така динаміка свідчить про зростання значення фермерських господарств, особистого селянського господарства та інших господарюючих суб'єктів в аграрному секторі національної економіки [3].

Функціонування земельного ринку пов'язано зі специфікою землі, яка виступає як національне багатство. Тому в Україні мають діяти особливі механізми, що забезпечують облік і захист інтересів усього суспільства щодо збереження, відтворення й ефективного цільового використання земельних ресурсів. Механізм, який визначає загальні засади набуття, реалізації і припинення права на оренду земельної ділянки, відображено в Законі України "Про оренду землі" [4]. В ньому, зокрема, зазначається, що оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та інших видів діяльності.

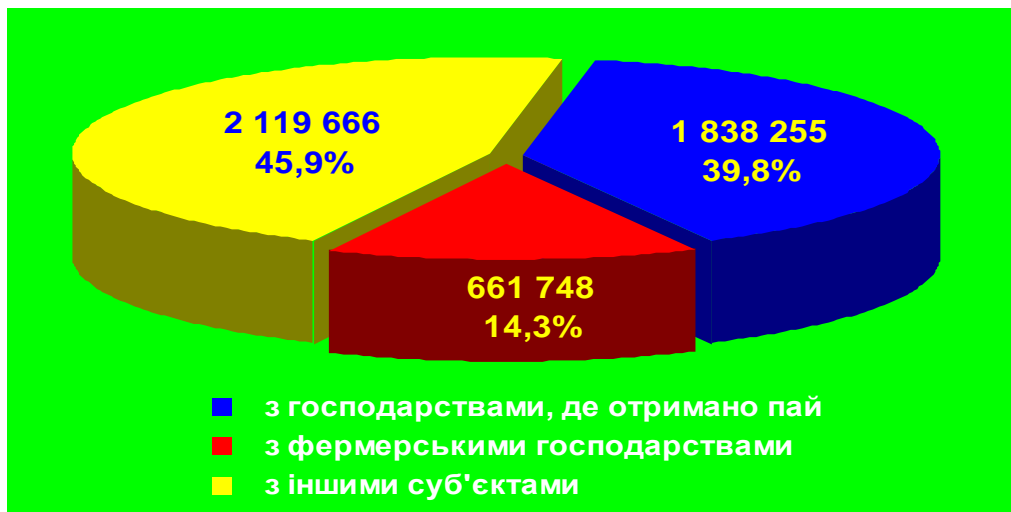


Рис. 2. Структура укладених селянами договорів оренди земельних ділянок та земельних часток (паїв) станом на 1.01.2011 р.

Розвиток орендних земельних відносин має бути зосереджений у напрямі формування конкурентного орендного середовища, встановлення оптимального рівня орендної плати, форм її виплати, термінів оренди та раціонального використання орендованих земель [5].

Одним із важливих питань земельно-орендних відносин є визначення орендної плати. Її рівень залежить від таких чинників: якості (родючості) земельної ділянки, її місцеположення, цін на сільськогосподарську продукцію, що виробляється на орендованій землі, попиту на цей ресурс та пропозиції його у відповідному географічному регіоні. Орендна плата за земельну ділянку являє собою платіж, який орендар сплачує орендодавцеві за володіння і користування земельною ділянкою. Розмір, форма і строки внесення орендної плати встановлюються за згодою сторін і зазначаються в договорі оренди земельної ділянки. В Україні у 2010 році плата за річну оренду 1 га коливалась від 210 грн (Закарпатська обл.) до 446 грн. (Черкаська обл.) (рис. 3). Середня в Україні плата за оренду 1 га – 303 грн на рік, що приблизно дорівнює 38 дол. США [6].

Оскільки оренда землі ще досить тривалий час буде залишатися домінуючою формою земельного обігу в країні, необхідно запровадити ефективний механізм державного регулювання земельно-орендних відносин і розвитку ринку оренди землі в напрямі забезпечення сталого та ефективного ведення сільського господарства, раціоналізації структури землекористування з урахуванням екологічних вимог, стимулювання зростання частки переробленої продукції у структурі аграрного експорту та вирішення проблеми безробіття на селі.

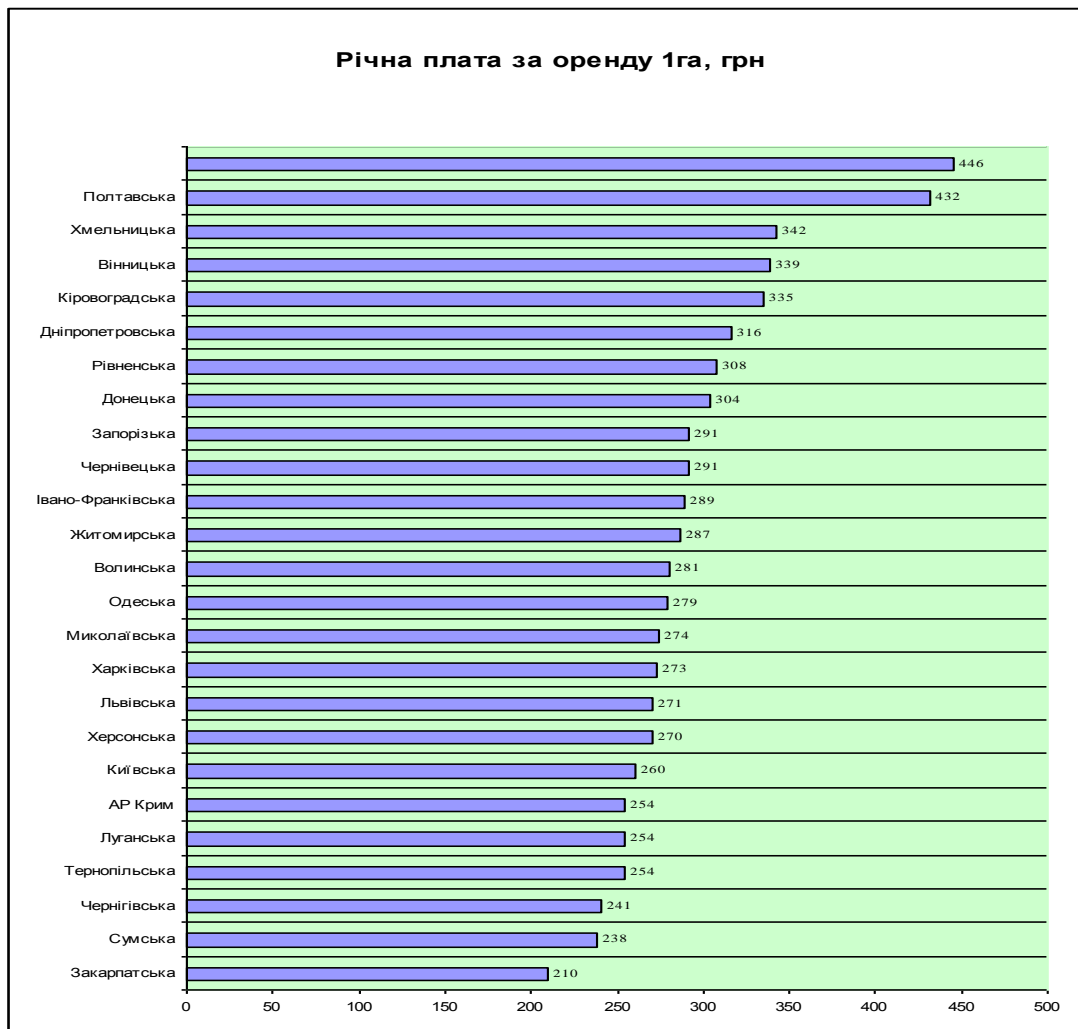


Рис. 3. Плата за оренду 1 га земельних паїв, грн/рік¹.

Удосконалення орендних земельних відносин потребує формування комплексної системи їх правового регулювання, з чітким дотриманням її в умовах виробництва та прийняття довгострокової урядової програми розвитку оренди в аграрному секторі, що дасть змогу суб'єктам орендних відносин повною мірою реалізувати всі правомочності, закладені в тріаді «володіння–користування–розпорядження» земельними ділянками. Усі заходи мають спрямовуватися на максимально можливий захист прав орендодавців і бути прийнятними для орендарів. Подальший розвиток орендних земельних відносин потребує створення відповідної правової бази [6]. Певні позитивні зрушення ми вже маємо, а саме:

- прийнято Закон України «Про державний земельний кадастр»;

¹ За даними Держземагентства України станом на 01.01.2011 р.

- проект Закону України «Про ринок землі», який наразі викликав масу дискусій, адже містить певні суперечності;

- проект Закону України «Про державний земельний (іпотечний) банк».

Висновки. Головним завданням у розвитку орендних земельних відносин в Україні є: формування відповідного конкурентного орендного середовища; дотримання сторонами умов договірних зобов'язань; удосконалення відносин між власниками і орендарями у питаннях розмірів, форм та повноти виплати орендної плати; підтримання родючості та раціонального використання орендованих земель тощо. При цьому держава повинна посилити контроль за раціональністю використання орендованих земель, запровадити належне стимулювання власників і користувачів за покращання якісних характеристик ґрунтів, провести паспортизацію й інвентаризацію земель, створити банк даних щодо руху прав власності на землю.

Наведене дає підстави стверджувати, що у сфері земельних відносин наявна ще значна кількість нерозв'язаних проблем, за яких не можуть ефективно розвиватись орендні земельні відносини. Тому існує нагальна потреба запровадження нових підходів до формування та реалізації державної земельної політики, започаткування нового, завершального етапу земельної реформи і забезпечення ефективного землекористування.

Бібліографічний список

1. Федоров М. М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2007. – № 5. – С. 73-78.
2. Орендні відносини в сільськогосподарському виробництві : монографія / [Шкільов О. В., Єрмаков О. Ю., Ярославський В. А. та ін.] ; за ред. О. В. Шкільова. – К. : Четверта хвиля, 2009. – 320 с.
3. Становлення ринку сільськогосподарських земель в Україні: зміни, тенденції та світовий досвід : презентація М. І. Кобця, к.б.н., провідного експерта Асоціації «Земельна спілка України» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.zsu.org.ua/docs/useful/Kobets%20Regional%20Seminars%2011.ppt>.
4. Шебаніна О. В. Орендні земельні відносини: сучасний стан та основні напрями удосконалення / О. В. Шебаніна // Економіка АПК. – 2008. – № 7. – С. 7–13.
5. Мартин О. М. Економічні передумови формування оренди землі в процесі реалізації державної регіональної політики / О. М. Мартин // Науковий вісник Львівського національного університету ветеринарної медицини та біотехнологій ім. С. З. Гжицького. – 2007. – Т. 9, № 4 (35), ч. 2. – С. 172–175.
6. Данкевич А. Є. Розвиток орендних відносин у сільському господарстві : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.07.02 "Економіка сільського господарства і АПК" / А. Є. Данкевич. – К., 2005. – 20 с.

Бавровська Н., Боришкевич О. Соціально–економічна сутність орендних земельних відносин в Україні

Розглянуто основну суть орендних земельних відносин в Україні. Проаналізовано сучасний стан розвитку орендних земельних відносин в Україні та визначено чинники, які на нього впливають.

Ключові слова: орендні відносини, аграрні відносини, оренда земельних ділянок сільськогосподарського призначення, договір оренди, ринок сільськогосподарських земель.

Bavrovska N., Borishkevich O. Socio-economic essence renting land relations in Ukraine

The basic essence of lease of land relations in Ukraine is considered. The present condition of the lease of land relations in Ukraine is analysed and the factors that affect it are **identified**.

Key words: leases relations, agrarian relations, lease agricultural land, contract rent, agricultural land market.

Бавровская Н., Боришкевич О. Социально-экономическая сущность арендных земельных отношений в Украине

В статье рассматривается сущность арендных земельных отношений в Украине. Проанализировано современное состояние развития арендных земельных отношений в Украине и определены факторы, которые на него влияют.

Ключевые слова: арендные отношения, аграрные отношения, аренда земельных участков сельскохозяйственного назначения, договор аренды, рынок сельскохозяйственных земель.