

УДК 332.28:631.11(477.83)

РОЗВИТОК ОРЕНДНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ ЛЬВІВЩИНИ

В. Босіока, аспірант

Львівський національний аграрний університет

Постановка проблеми. Оренда землі відіграє важливу роль у системі земельних відносин. Вона є однією з економічних форм реалізації власності на землю, а також сприяє розвитку підприємницької діяльності у сільському господарстві, створює стимули для іноземних інвестицій в економіку України, особливо за наявності довготермінової оренди. Орендний механізм має значну господарську мобільність та ефективну мотивацію, що забезпечує стабільний прибуток орендодавцю і спонукає орендаря до підвищення ефективності використання землі.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У вітчизняній економічній літературі проблемам розвитку орендних земельних відносин сільськогосподарських підприємств присвячені праці багатьох науковців, серед яких варто відзначити А.Є. Данкевича, І.Р. Михасюка, Є.Й. Майовця, П.І. Саблука, Л.В. Паламарчук, А.Г. Тихонова, В.М. Трегобчука, А.М. Третяка, М.М. Федорова, О.В. Шебаніну, П.І. Юхименка, М.Г. Ступеня, Р.П. Возняка, Г.В. Черевка.

Постановка завдання. Високо оцінюючи теоретичні розробки і вагомий внесок цих учених у розвиток системи відносин оренди землі, слід вказати на об'єктивну необхідність подальшого поглиблення наукових пошуків щодо вдосконалення елементів існуючого механізму розвитку орендного землекорис-тування.

Виклад основного матеріалу. Процес становлення орендних земельних відносин тісно пов'язаний з проведенням в Україні земельної реформи. У процесі розвитку земельної реформи М.М. Федоров виділяє три основні етапи. На його думку, на першому етапі була здійснена безплатна передача земель у колективну та приватну власність для виробництва сільськогосподарської продукції на добровільних засадах, виходячи з того, що земля повинна належати тим, хто її обробляє; другий етап передбачав надання громадянам права розпоряджання земельною часткою (паєм) у межах чинного законодавства; на третьому етапі проведено реорганізацію колективних та інших недержавних сільськогосподарських підприємств у господарські структури ринкового типу [5, с. 18–19]. Оскільки процес земельної реформи фактично не завершився, така класифікація вимагає вдосконалення.

Загалом сутність земельних орендних відносин, що виникають між орендо-давцем та орендарем щодо об'єкта оренди зводиться до відносин володіння, користування та розпоряджання земельною ділянкою на умовах укладеного договору оренди (рис. 1).

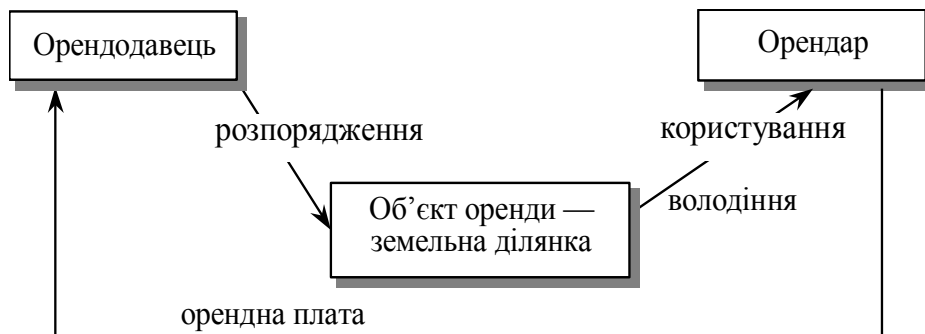


Рис. 1. Орендні земельні відносини [1, с. 226].

За даними Державного управління земельними ресурсами у Львівській області, у 2014 році було укладено 156214 договорів оренди земельної частки (паю): 32849 – з господарствами, де отримано земельний пай або їх правонаступниками; 21518 – з фермерськими господарствами та 101847 – з іншими суб'єктами господарської діяльності.

Значна частка договорів укладена зі селянами-пенсіонерами. Найбільша кількість договорів укладена в Сокальському, Золочівському, Жидачівському та Радехівському районах.

За останні роки у Львівській області відбулися зміни в обсягах оренди сільськогосподарських земель й структурі укладених договорів. За 2008–2014 рр. збільшилася площа орендованих земель. Відповідно за цей період зросла кількість договорів оренди зі 119129 до 156214. Така динаміка свідчить про високу мобільність земельних ділянок (паїв) як об'єктів оренди та господарської діяльності.

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.

Одним із важливих питань земельно-орендних відносин є визначення орендної плати. Її рівень залежить від таких чинників: ринкових відносин, економічних очікувань, якості (родючості) земельної ділянки, її місцезоположення, 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 становить 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 [2].

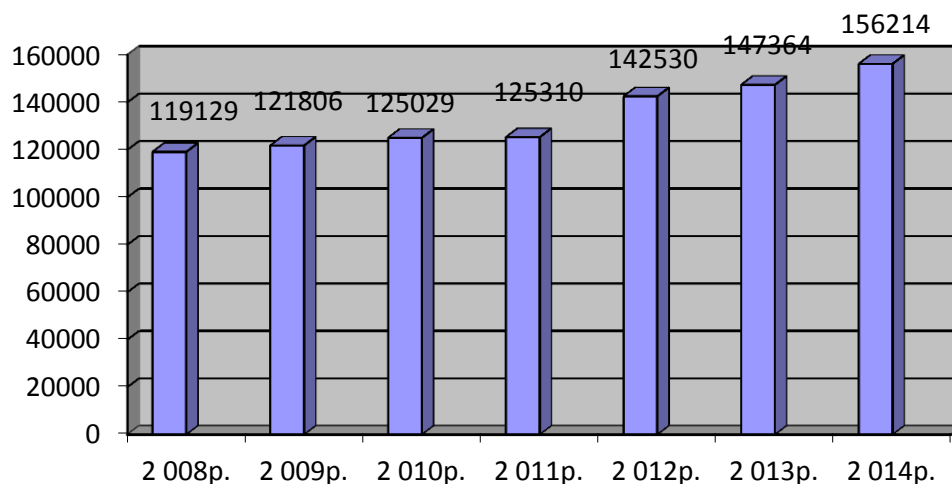


Рис. 2. Динаміка зміни кількості договорів оренди земельних часток (паїв) за 2008–2014 рр.*

*Джерело: розраховано за даними Управління земельними ресурсами у Львівській області.

Так, за 2014 рік орендна плата за 1 га сільськогосподарських угідь в середньому в області коливалася від 136,16 грн (Пустомитівський район) до 970,79 грн (Буський район).

Розрахунок суми платежу здійснюється з урахуванням індексів інфляції та встановлюється у відсотках від грошової оцінки землі. Зокрема у договорі оренди визначається розмір, строки та форма орендної плати (грошова, натуральна, відробіткова чи змішана). У нашій країні поки що переважає натуральна форма орендної плати – 58,3 %, хоча за останні роки намітилася тенденція зростання грошових виплат населенню (рис. 3).

Згідно з Указом Президента України нижня межа орендної плати за землю має становити щонайменше 3% від нормативної грошової оцінки земель [4]. Кількість договорів із відсотком орендної плати до 1,5% в області у 2014 році складала 4482; з відсотком орендної плати від 1,5 до 3,0% – 3248 та від 3% і більше – 148484.

Як показує практика, найпоширенішим строком оренди землі у Львівській області є 4–5 років. За 2008–2014 рр. спостерігається домінування довгострокової оренди. Зокрема кількість укладених договорів строком на 6–10 років зросла з 23,9% до 44,6%. З метою збільшення терміну дії договору орендар зобов'язаний мотивувати зацікавленість власника земельної ділянки наперед як гарний добросовісний господар, а також надавати гарантії раціонального використання орендованих земельних ресурсів.

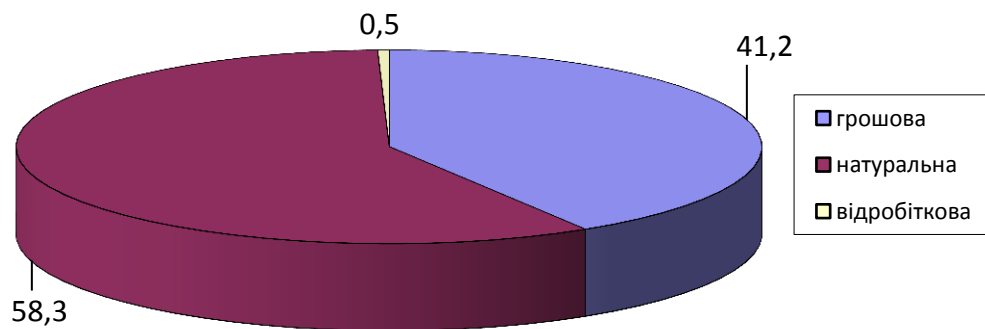


Рис. 3. Плата за оренду земельних часток (паїв) за формами орендної плати у 2014 р., %*.

*Джерело: розраховано за даними Управління земельними ресурсами у Львівській області.

Висновки. Як показують результати проведеного дослідження, за останні сім років у Львівській області зросла кількість укладених договорів оренди з відносно високим відсотком орендної плати й тривалішим терміном оренди. Проте переважання натуральної форми орендної плати, недосконалі умови договору оренди та відсутність ринку оренди землі виступають стримувальними чинниками розвитку орендних відносин.

Бібліографічний список

1. Андрійчук В. Г. Економіка підприємств агропромислового комплексу : підручник / В. Г. Андрійчук. – К. : КНЕУ, 2013. – 779 с.
2. Бавровська Н. Соціально-економічна сутність орендних земельних відносин в Україні [Електронний ресурс] / Н. Бавровська, О. Боришкевич. – Режим доступу : <http://irbis-nbuv.gov.ua>.
3. Возняк Р. П. Земельно-правовий процес : навч. посіб. для студентів вищих навчальних закладів / Возняк Р. П., Ступень М. Г., Падляк І. М. – Львів : Новий Світ-2000, 2006. – 224 с.
4. Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв) : Указ Президента України від 02.02.2002 р. № 92/2002 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.president.gov.ua/documents/208.html>.
5. Федоров М. М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов / М. М. Федоров // Трансформація земельних відносин до ринкових умов господарювання : матеріали Других регіональних річних зборів Північно-Східного відділення Всеукраїнського Конгресу вчених економістів-аграрників, 5 лютого 2009 р., м. Харків. – Харків : ХНТУСГ, 2009. – 222 с.

Босіока В. Розвиток орендних земельних відносин сільськогосподарських підприємств Львівщини

Визначено роль і значення оренди землі в системі земельних відносин. Проведено аналіз динаміки зміни кількості договорів оренди земельних часток (паїв). Встановлено розмір, форму і строки внесення орендної плати, а також термін дії договору оренди. Визначено стримувальні чинники розвитку орендних відносин.

Ключові слова: орендні земельні відносини, договір оренди, орендна плата.

Bosioka V. Development of rental land relations of agricultural enterprises Lviv region

The article is defined the role and importance in the system of rental land relations. The analysis of changes shares in the number of leases of land. The size, form and terms are established for the rent and the term of the lease. It is found constraints of the lease.

Key words: rental land relations, lease, rent.

Босіока В. Развитие арендных земельных отношений сельскохозяйственных предприятий Львовской области

Определены роль и значение аренды земли в системе земельных отношений. Проведен анализ динамики изменения количества договоров аренды земельных долей (паев). Установлены размер, форма и сроки внесения арендной платы, а также срок действия договора аренды. Показаны сдерживающие факторы развития арендных отношений.

Ключевые слова: арендные земельные отношения, договор аренды, арендная плата.