

УДК 332.285

Остапчук С. М., к.т.н., доцент, Гінда О. О., магістр (Національний університет водного господарства та природокористування, м. Рівне)

РОЗВИТОК ОРЕНДНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ (НА ПРИКЛАДІ ДЖАНКОЙСЬКОГО РАЙОНУ АР КРИМ)

В статті розглянуто особливості оренди земельних часток (паїв) у Джанкойському районі АР Крим. Виконано їх порівняльний аналіз за основними статистичними показниками оренди загалом по Україні.

Ключові слова: оренда, земельні частки (паї), договір.

У сільському господарстві різних країн світу широко застосовують оренду землі. Зрозуміло, що форми і рівень розвитку орендних відносин значною мірою є похідними від досвіду та традицій, існуючих у кожній державі, та залежать від різних факторів. В економічно розвинених країнах оренда проявила себе як прогресивна форма господарювання, що сприяє розвитку підприємництва у сільському господарстві, забезпечує стабільний прибуток орендодавцю і спонукає орендаря до підвищення ефективності використання земель; виступає гнучким інструментом у становленні нової структури агровиробництва та реалізації соціально-економічних програм.

Узагальнюючи відомі матеріали, можна вважати, що оренда земель – це засноване на договорі строкове, платне володіння та користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для ведення підприємницької діяльності.

На даний час в Україні склалися сприятливі умови для розвитку орендних земельних відносин: визначилися земельні власники, розширюються можливості для організації різних форм господарювання, поступово набувають розвитку ринкові відносини. В нових умовах господарювання розвиток орендних земельних відносин має бути зосереджений у напрямі вирішення питань щодо формування конкурентного орендного середовища, відпрацювання взаємовигідних правил гри між суб'єктами договору оренди: встановлення оптимального розміру орендної плати, форм її виплати, термінів оренди, дотримання сторонами договірних зобов'язань, збереження та раціонального використання орендованих земель, розробки механізмів залучення орендарями середньо- й довгострокових кредитів, удосконалення земельного законодавства. Суб'єкти

орендних відносин повинні повною мірою реалізувати всі права і можливості, закладені в тріаді «володіння – користування – розпорядження» земельними ділянками (рис. 1).



Рис. 1. Схема орендних земельних відносин між орендодавцем і орендарем

Об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у приватній власності (громадян, юридичних осіб), комунальній, спільній власності територіальних громад або державній власності. Право оренди виникає після укладання та державної реєстрації договору оренди земельної ділянки.

Правове регулювання орендних відносин здійснюється нормами Земельного кодексу, Цивільного кодексу, Закону України «Про оренду землі», а також договором оренди [1-3]. У наукових публікаціях розглядається здійснення комплексних правових, соціально-економічних, екологічних, технічних, організаційних та інших заходів, що відповідають характеру економіки держави [4-6].

Викликає інтерес аналіз особливостей розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві в окремих регіонах України, в тому числі – у Джанкойському районі АР Крим, який розташований у північно-східній степовій частині півострова. Загальна площа району в його адміністративних межах 266696 га, в тому числі о. Сиваш – 60373 га. Сільськогосподарські угіддя складають 179408 га, з них ріллі

– 144699 га, перелogi – 400 га, багаторічні насадження – 4288 га, в т. ч. сади – 800 га, виноградники – 1307 га; пасовища – 30020 га. Район спеціалізується на зерново-овочево-тваринному напрямі. Велика потужність гумусового горизонту, високий вміст гумусу характеризують ґрунти як сприятливі для вирощування всіх районованих сільськогосподарських культур.

У 26 сільськогосподарських підприємствах було проведено розпаювання земель колективної власності загальною площею 108090 га. У результаті реформування з'явилося 87 новостворених агроформувань (приватно-орендні підприємства, сільськогосподарські акціонерні товариства, сільськогосподарські кооперативи, фермерські господарства та ін.). У районі отримали право на земельну долю загалом 29421 чол., з них за офіційними даними отримали сертифікати 29107 чол., що становить 98,9%. Найкращі показники у Єрмаковській, Ізмурдненській, Кондратієвській, Роскошненській сільських радах (100%), найгірші – у Майській і Мирнівській (менше 98%).

Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва видано по району загалом 26017 державних актів на загальну площу 92720,2 га. Для ведення ж особистого селянського господарства видано загалом 387 державних актів на загальну площу 1512,9 га.

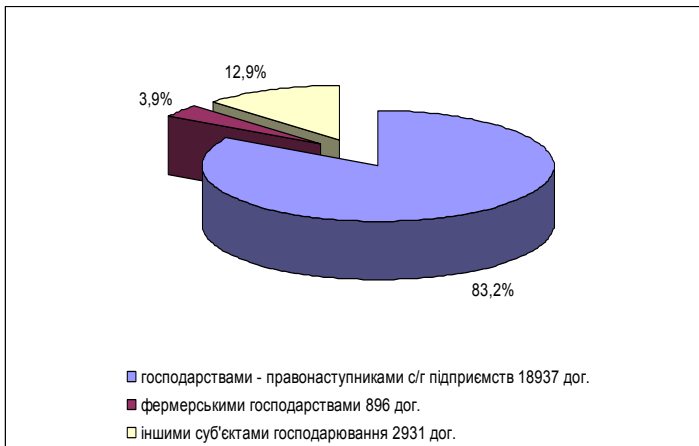
Громадян же, які згідно сертифікатів і державних актів не використовують земельні ділянки, всього по району нараховується 3203 на загальній площі 12401,0 га. Основні причини: 1) померли і немає спадкоємців; 2) не визначилися як розпорядитися своїм правом (не здають в оренду, самостійно не обробляють); 3) виїхали у близьке зарубіжжя.

На рис. 2, 3, 4 за допомогою кругових діаграм показано розподіл оренди земельних часток (паїв), строки дії договорів оренди; структуру плати за оренду земельних часток (паїв). Для порівняння на рис. 2 і 3 наведені дані як по Джанкойському району, так і по Україні. Видно, що у Джанкойському районі із господарствами- правонаступниками сільськогосподарських підприємств договори укладаються у 2 рази частіше, ніж загалом по Україні.

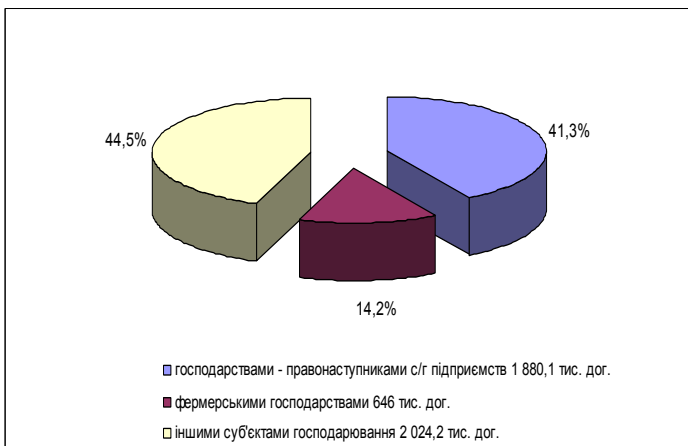
Площа земель, переданих в оренду власниками земельних часток (паїв), становить 42210,60 га або 39,1%. Для України ці показники відповідно становлять – 300,8 тис. га або 44,5% від площі всіх розпайованих земель. Як бачимо, у Джанкойському районі земельні частки (паї) здаються в оренду дещо менше, ніж в середньому по Україні.

Через нестабільну ситуацію, несвоєчасне виконання договірних зобов'язань, власники земельних ділянок не прагнуть передавати землю в оренду на тривалий термін, тому договори оренди укладаються переважно на короткий термін, що, в свою чергу, є негативним фактором в

організації стабільного виробництва, зростанні його економічної ефективності, сталого землекористування та підвищення родючості ґрунтів.

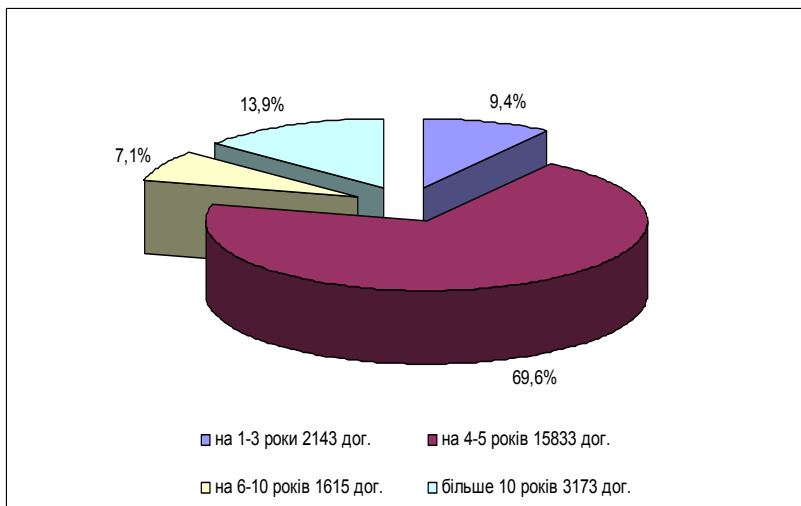


а) Джанкойський район

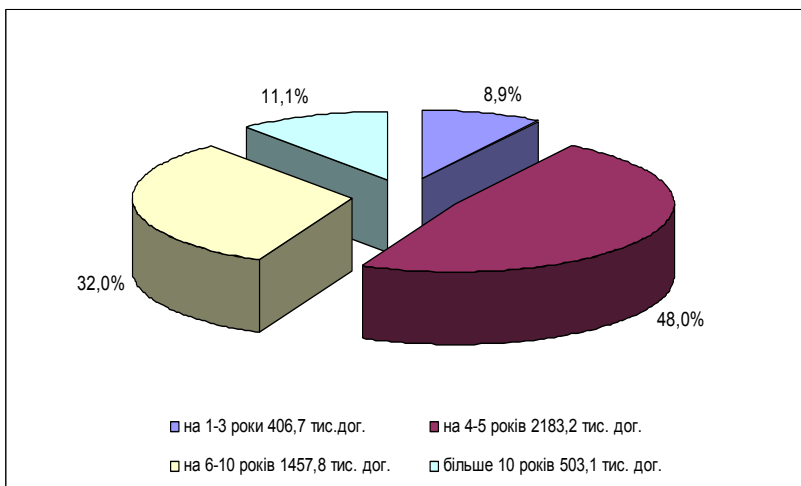


б) Україна

Рис. 2. Розподіл оренди земельних часток (паїв)



а) Джанкойський район



б) Україна

Рис. 3. Строки дії договорів оренди земельних часток (паїв)

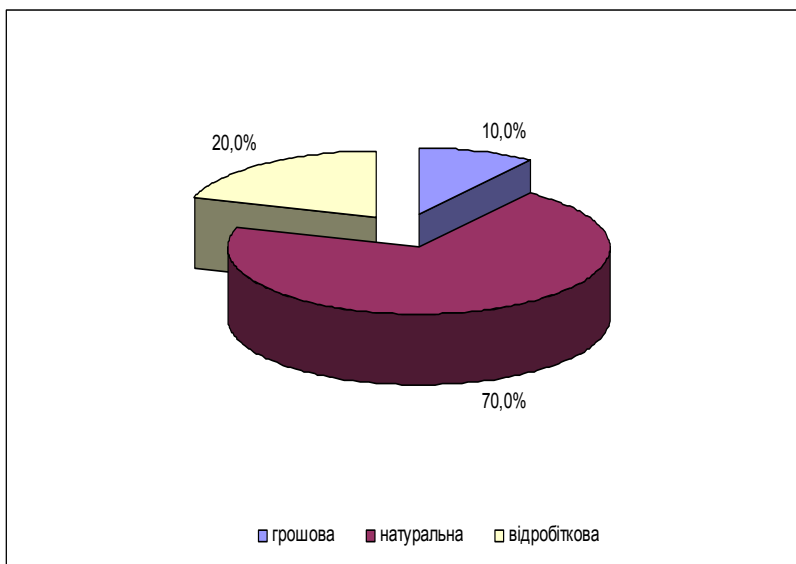


Рис. 4. Структура плати за оренду земельних часток (паїв)

Звернемо увагу, що у відсотковому відношенні сегмент договорів строками на 1-3 роки і більше 10 років для Джанкойського району і України приблизно однаковий, а от термінами на 4-5 років і 6-10 років суттєво різняться.

Основою орендних земельних відносин є орендна плата – платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін безпосередньо у договорі оренди. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

Використовуваний метод розрахунку орендної плати від грошової оцінки землі є об'єктивно необхідним, але не суто ринковим, це пояснюється тим, що ринок оренди земель в Джанкойському районі є надто монополізований: більшість договорів оренди укладено з тими господарствами, де одержано земельні паї. Серед орендодавців переважну частину становлять пенсіонери.

Загальна сума щорічної орендної плати за всіма договорами складає 7496013,25 грн. Середній розмір щорічної орендної плати за 1 га по району становить 177,59 грн. Аналіз стану орендної плати за землю в господарствах Джанкойського району показує, що її середній розмір в

останні роки має тенденцію до деякого зростання.

Орендна плата може встановлюватись у таких формах: грошовій; натуральній (за визначеною кількістю чи частиною продукції, яку одержують з орендованої земельної ділянки); відробітковій (надання послуг орендодавцеві). Крім того, сторони можуть передбачити у договорі оренди поєднання зазначених форм плати.

У Джанкойському районі серед форм орендної плати за земельні частки (паї) переважає натуральна – 70,0% (по Україні 78,8%), грошова становить всього 10,0%, що значно нижче, ніж по Україні (16,7%).

Оренда земель – це складне й багатогранне явище. В Україні можливість оренди землі важлива як для власників землі, так і для орендарів. В умовах безробіття, невисоких пенсій, інфляції орендна плата стає додатковим джерелом доходів для багатьох пенсіонерів і селян, які тимчасово не працюють. Для нових господарських структур, що не володіють землею у достатній кількості з метою товарного виробництва, оренда дає змогу розширити розміри землекористування. В подальшому розмір орендної плати має визначатися залежно від ринкової вартості орендованої ділянки, яка складається залежно від попиту та пропозиції на неї. Найкращий шлях для знаходження кращого орендаря – сприяння якомога більшої конкуренції на землю, що здається в оренду. На жаль, у Джанкойському районі, як і загалом в Україні, більша частина землевласників не має широкого вибору здачі землі в оренду на тих умовах, які б їх влаштували. Через відсутність конкуренції вони погоджуються на низькі орендні ставки, що пропонує орендар. Таким чином, подальший розвиток орендних земельних відносин в сільському господарстві створює сприятливі можливості для впровадження сталого землекористування, формування конкурентного середовища, всебічний захист та гарантування прав селян-орендодавців, створення єдиної системи руху прав на землю, адекватне економічному зростанню підвищення орендної плати, і в кінцевому результаті підґрунтям для формування повноцінного ринку земель в Україні.

1. Земельний Кодекс України // Землевпорядний вісник. – 2001. – № 4. – С. 12-55. 2. Цивільний Кодекс України. Із змінами та доповненнями станом на 1.01.2013 // Сайт Верховної Ради України. – 403 с. 3. Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду землі» // Землевпорядний вісник. – 2003. – № 4. – С. 36-42. 4. Данкевич А. Є. Проблеми та перспективи розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві / Данкевич А. Є. // Землеустрій і кадастр. – 2004. – № 1-2. – С. 82-92. 5. Корнілов Л. В. Орендні земельні відносини в аграрній галузі України / Корнілов Л. В., Остапчук С. М., Янчук Р. М. // Вісник НУВГП. – 2005. – № 4. – С. 199-206. 6. Черноштан С. М. Розвиток орендних відносин в Україні / Черноштан С. М. // Землевпорядний

Ostapchuk S. M., Candidate of Engineering, Associate Professor, Hinda A. A., Graduate Student (National University of Water Management and Nature Resources Use, Rivne)

DEVELOPMENT OF LAND LEASED RELATIONS IN AGRICULTURE (FOR EXAMPLE DZHANKOI REGION OF CRIMEA)

The article discusses the features of land lease (shares) in the Dzhankoi region Crimea. Comparative analysis of the main statistical indicators rent in Ukraine is completed.

Keywords: rent, land share (shares) agreement.

Остапчук С. М., к.т.н., доцент, Гинда А. А., магистр (Национальный университет водного хозяйства и природопользования, г. Ровно)

РАЗВИТИЕ АРЕНДНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ (НА ПРИМЕРЕ ДЖАНКОЙСКОГО РАЙОНА АР КРЫМ)

В статье рассмотрены особенности аренды земельных долей (паев) в Джанкойском районе АР Крым. Выполнен их сравнительный анализ по основным статистическим показателям аренды в целом по Украине.

Ключевые слова: аренда, земельные доли (паи), договор.
