

УДК 332.28

О. М. Стеценко,
асистент, Дніпропетровський державний аграрний університет

ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ОРЕНДНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У РЕГІОНІ

Розглянуто особливості та проблеми земельних орендних відносин на сучасному етапі аграрної реформи в регіоні. Визначено суть понять "оренда", "орендна плата" в сільському господарстві.

This article about ground rent's relation are considered in present and future times in agrarian reforms in our region. There are the mines of rent and rent's payments in agriculture.

ВСТУП

Одним з основних завдань земельної реформи є ефективне використання земель. Значний диспаритет цін між реалізованою сільськогосподарською продукцією та матеріально-технічними ресурсами промислового походження, відсутність розвиненої інфраструктури на селі стримують вирішення даного питання.

Головним засобом розподілу земель і оптимізації розмірів землекористування сільськогосподарських підприємств у сучасних умовах виступають орендні відносини. Питання щодо проблем розвитку земельних орендних відносин вивчають багато вчених-аграріїв. Серед них на особливу увагу заслуговують праці Аранчій В. І., Борисової В. А., Мельника Л. Ю., Саблука П. Т., Федорова М. М. та інших. У них досліджуються різні аспекти розвитку земельних відносин, зокрема оренда землі. Великі масштаби оренди землі, низка проблем, які їй притаманні, необхідність їх вирішення зумовили той факт, що орендні відносини в Україні стали пріоритетною складовою земельних відносин. І на сьогодні не прийнято акцентувати увагу на "провалі" головного принципу земельної реформи. Тільки в окремих випадках зазначається, що "не можна очікувати позитивного результату, коли більшість селян одержали у власність землю і не працюють на ній" [4].

Натомість, більшість науковців позитивно оцінюють оренду земельних паїв як у еко-

номічному, так і в соціальному аспектах. Зокрема, відмічають, що на сучасному етапі оренда землі дозволяє оптимізувати розміри новостворених аграрних формувань, матеріально підтримувати за рахунок орендної плати жителів села, наповнювати частину місцевих бюджетів за рахунок передачі в оренду земель державної і комунальної власності [1].

Взагалі, проблеми розвитку земельних орендних відносин потребують подальшого вивчення та вдосконалення. З огляду на це актуальність їх дослідження не викликає сумнівів.

ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Метою запропонованої статті є вивчення проблем розвитку оренди як складової земельних відносин в регіоні на сучасному етапі аграрної реформи.

РЕЗУЛЬТАТИ

Оренда сільськогосподарських земель — відносно нове явище у практиці господарювання в Україні, яке було започатковане у другій половині 80-х років. За часів перебування оренда землі здійснювалась у формі внутрішньогосподарської оренди. У другій половині 90-х років, після розпаювання сільськогосподарських земель, впроваджується в практику інша форма орендних відносин — оренда земельних часток (паїв). Відповідно до Указу Президента України "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної

Таблиця 1. Кількість укладених договорів оренди земельних часток (паїв) сільськогосподарських угідь у Дніпропетровській області

Рік	Короткострокові			Довгострокові			Разом
	усього	у тому числі		усього	у тому числі		
		до 3 р.	4—5 р.		6—10 р.	понад 10 р.	
2006: од.	231347	47034	184313	12824	10946	1878	244171
у %	94,7	19,2	75,5	5,3	4,5	0,8	100
2007: од.	217315	36074	181241	21756	16752	5004	239071
у %	90,9	16,6	74,3	9,1	7,7	1,4	100
2008: од.	202631	37410	165221	36380	29570	6810	239011
у %	84,8	15,6	69,2	15,2	12,3	2,9	100

*Станом на 01.01.2009.

реформи в сфері сільськогосподарського виробництва" право на земельну частку (пай) стало об'єктом купівлі-продажу, дарування, міни, успадкування, застави.

22 жовтня 1998 року набрав чинності Закон України "Про оренду землі", яким визначалися загальні засади набуття, реалізації та припинення права на оренду земельної ділянки, поняття оренди землі. Якщо у Земельному кодексі її визначали як тимчасове користування земельною ділянкою, то в Законі ширше — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. Таке правове визначення значно розширює можливості орендаря щодо напрямів і форм здійснення своєї господарської діяльності [5].

Оренда землі — це складне і багатогранне явище. У всьому світі протягом століть вона проявила себе як прогресивна форма господарювання. Економічна сутність орендних відносин дозволяє 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. Оренда є гнучким інструментом у становленні нової структури аграрного виробництва та реалізації соціально-економічних програм [6].

У економічній літературі є багато визначень поняття "оренда землі" та думок щодо її місця в системі економічних відносин, проте єдиного підходу немає. Здебільшого її трактують як засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької діяльності.

Оренда землі відіграє важливу роль у системі земельних відносин. В умовах первинного накопичення капіталу вона є найбільш ефектив-

ним механізмом на шляху становлення нових агроформувань та швидкої адаптації їх до умов ринкової економіки. Зарубіжний та вітчизняний досвід свідчить, що орендне землекористування сприяє розвитку підприємницької діяльності у сільському господарстві. Орендний механізм є ефективним мотиваційним чин-

ником, який забезпечує стабільний прибуток орендодавцю і спонукає орендаря до підвищення ефективності використання землі [2].

Відмічається, що головним завданням у розвитку орендних земельних відносин є формування конкурентного орендного середовища, дотримання сторонами договірних зобов'язань, гармонізація взаємовідносин між власниками й орендарями у питаннях розміру, форми та повноти виплати орендної плати, збереження та раціонального використання орендованих земель, розробка механізмів залучення середньо- та довгострокових інвестицій для технічного переоснащення і модернізації виробництва. Акцентується увага на необхідності удосконалення правового забезпечення розвитку орендних земельних відносин.

Отже, земельна реформа створила всі необхідні передумови для розвитку оренди земель сільськогосподарського призначення [6].

У Дніпропетровській області кількість укладених договорів оренди з 2006 по 2008 роки зменшилась на 2,1 %. За строками оренди сільськогосподарських угідь договори оренди за вказані роки розподілилися так: до 3 років — від 19,2 до 15,6 %; 4—5 років — від 75,5 до 69,2 %; 6—10 років — від 4,5 до 12,3%; понад 10 років — від 0,8 до 2,9 % відповідно (табл. 1).

На початку розвитку орендного ринку для орендаря саме короткостроковий вид оренди був найпривабливішим, оскільки давав можливість одержати максимальний прибуток при мінімальних витратах коштів, тому до 2006 року переважали саме договори оренди зі строком 4—5 років. Однак з 2006 року частка таких угод почала поступово зменшуватися, адже орендарі розуміють, що ефективне землеробство неможливе без відповідних капіталовкладень, а тому строк оренди слід подовжувати. Так, з 2006 по 2008 роки кількість договорів довгострокової оренди зросла майже втричі.

У міру розвитку приватного сектора поча-

ла зростати кількість укладених договорів оренди між орендодавцями та фермерськими господарствами — з 19,4% у 2006 до 22,7% у 2008 роках.

Очевидним є факт зростання кількості землевласників, які бажають самостійно господарювати на власних земельних ділянках, адже протягом досліджуваного періоду площа земель, переданих в оренду за договорами, зменшилась на 1,9 % і становила у 2008 році 1361,2 млн тис. га проти 1386,5 млн тис. га у 2006 році. При цьому площа земель, передана в оренду за договорами селянами-пенсіонерами, також зменшилась (на 2,5 %), хоча в загальній площі орендованих земель їхня частка зросла на 6,4 %.

Орендна плата є ключовим аспектом орендних земельних відносин. Законодавчо встановлений її мінімальний розмір на рівні 1,5% від грошової оцінки земель нині відповідає об'єктивному стану справ у сільському господарстві. Підвищення відсоткової ставки понад вказану норму може призвести до різкого зниження рентабельності і навіть до збитковості підприємств. З покращанням економічної ситуації її розмір збільшуватиметься. Основну увагу слід зосередити на питаннях нарахування й виплати орендної плати, посилити відповідальність орендаря за невиконання договірних зобов'язань та налагодити систему дійового контролю [3].

Низьким залишається рівень плати за 1 га орендованих земель. Орендна плата за землю — це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. Так, у 2006 році в середньому орендна плата становила 145,7 грн./га, а в 2008 році — 182,6 грн./га. Негативним явищем є наявність заборгованості з виплат орендної плати.

У міру зменшення соціальної напруги поширюється грошова форма орендної плати. За 2006—2008 роки кількість грошових виплат зросла з 13,6% до 18,5%. Така тенденція цілком закономірна.

У процесі аналізу виділено передумови, що стримують розвиток орендних земельних відносин в регіоні, які можна поділити на три групи: природні, організаційні та фінансові. Природні — викликані якісними властивостями ґрунтів і специфікою природних умов регіону. Організаційні — пов'язані із затяжним характером перехідного періоду, відсутністю конкурентного орендного середовища, домінування короткострокової оренди, низькою обізнаністю населення у своїх правах, відсутністю дієвих механізмів контролю за

раціональним використанням земель, а також розвинутої інфраструктури аграрного ринку. Економічні — відсутність економічних важелів підтримки сільського господарства (механізмів залучення середньо- і довгострокових інвестицій, сприятливої дотаційної політики); значний диспаритет між цінами на сільськогосподарську продукцію та матеріально-технічними ресурсами промислового походження, збитковість більшості підприємств [3].

ВИСНОВКИ

Таким чином, проведений аналіз розвитку земельних орендних відносин в аграрному секторі економіки Дніпропетровської області дає можливість стверджувати, що оренда землі на сьогодні є практично єдиною формою реалізації права власності власників земельних паїв. У перспективі вибір напряму розвитку земельних відносин залежатиме від селян. Вирішальну роль у розв'язанні цих складних питань можуть відігравати особисті можливості селян, його погляди та ситуація, що склалася у тому чи іншому селищі.

Отже, на сьогоднішній день основними проблемними питаннями оренди землі є: оформлення договорів оренди, їх укладення й узгодження; дотримання сторонами договірних зобов'язань у питаннях нарахування та виплати орендної плати; раціональне використання, збереження і відтворення родючості ґрунтів, виділення земельних паїв у натурі.

Література:

1. Данкевич А.Є. Розвиток орендних земельних відносин в сільському господарстві // Економіка АПК. — 2004. — № 5. — С. 43—46.
 2. Лавейкін М.І. / Реформування системи землекористування в Україні. — К.: РВПС України НАН України. — 376 с.
 3. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / За заг. ред. В. В. Медведчука — К.: Юрінком ІНТЕР, 2004. — 654 с.
 4. Саблук П. Т. Структурно-інноваційні зрушення в аграрному секторі України як фактор його соціально-економічного зростання // Економіка АПК. — 2004. — № 6. — С. 3—8.
 5. Формування ринку землі в Україні / За ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. — К.: Урожай, 2001. — С. 94.
 6. Червен І.І., Бабич М.М. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві Миколаївської області // Економіка АПК. — 2008. — № 1. — С. 24—28.
- Стаття надійшла до редакції 09.03.2010 р.*