

УДК 332.3

О. О. Бредіхін,

здобувач, КП "Київський інститут земельних відносин"

ЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ КОНТРОЛЮ ЗБРЕЖЕННЯ РОДЮЧІСТІ ҐРУНТІВ ПРИ ОРЕНДІ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ)

Обґрунтовано пропозиції щодо запровадження механізму обрахунку розміру шкоди, що заподіяна зниженням показників родючості ґрунтів при оренді земельних паїв.

Justified proposals for the introduction of the mechanism for calculating the damages caused by declines in soil fertility in the lease of land shares.

Ключові слова: контроль збереження родючості ґрунтів, оренда земельних часток (паїв), агрохімічний паспорт земельної ділянки.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Стаття 13 Конституції України від 28.06.1996 року № 254к/96-ВР визначає, що земля, як і інші природні ресурси, що знаходяться в межах території України, є об'єктами права власності Українського народу. При цьому кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Функція захисту прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, а також забезпечення соціальної спрямованості економіки Основним Законом покладається на державу. При цьому гарантується рівність усіх суб'єктів права власності перед законом. Також статтею 14 визначено, що земля є основним національним багатством, яка перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується [1].

В Україні із 60,3 млн га земель, 42,8 млн га (70,9%) займають землі сільськогосподарського призначення, у тому числі 41,6 млн га сільськогосподарських угідь, з яких 32,5 млн га ріллі. За даними Державного земельного кадастру, у використанні підприємств, організацій і громадян, які займаються сільськогосподарським виробництвом, обліковується 37,3 млн га земель сільськогосподарського призначення (66%).

Нині проведення земельної реформи в Україні знаходиться на стадії завершення одного з основних етапів — роздержавлення і приватизації земель. Цей процес триває у державі близько двадцяти років. Головною проблемою реалізації задачі постало документальне оформлення передачі у власність громадян земель сільськогосподарського призначення, переданих у свій час до колективної власності членам сільськогосподарський підприємств.

За інформацією Держземагентства, 96,4% власників земельних паїв отримали державні акти в заміні сертифікатів на право на земельну частку (пай). Вважається, що компанію із заміни сертифікатів на державні акти завершено, оскільки решта сертифікатів знаходиться у стадії переоформлення спадщини або належить особам, що виїхали за кордон.

Разом з цим, подібнення та приватизація земель колишніми членами сільськогосподарських підприємств не стало основою для розвитку індивідуальних (сімейних) форм ведення товарного сільського господарства.

Причиною такого стану є те, що власники земельних часток (паїв) — здебільшого (60%) мешканці сільської місцевості непрацездатного віку, які не в змозі обробляти самостійно надану їм у власність землю.

Земельні відносини у сільському господарстві країни набули орендного характеру, оскільки у більшості своїй (17,3 млн га земель сільськогосподарського призначення) власники земельних паїв передали в оренду отримані безкоштовно у приватну власність земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва сільськогосподарським підприємствам, що були утворені на майні колишніх КСП.

Згідно ст. 13 Закону України "Про оренду землі" (надалі — Закон) договір оренди землі — це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Таблиця 1. Інформація про укладання договорів оренди земельної частки (паю) за станом на 01.01.2012 р.

Адміністративно-територіальні одиниці	Укладено договорів оренди земельної частки (паю):					частка договорів, що укладені з пенсіонерами, %	Площа земель, переданих в оренду за договорами, тис. га	Фактично виплачено за 2011 р., тис. грн.	Середня орендна плата за 1 га на рік, грн.	Питома вага виплат у грошовій формі, %
	всього, тисяч	із загальної кількості договорів укладено, %:								
		на 1–3 роки	на 4–5 років	на 6–10 років	більше 10 років					
АР Крим	139,7	13,5	41,7	23,5	21,3	43,7	650,7	167323,9	269,3	39,4
Області:										
Вінницька	422,0	1,0	36,7	45,9	16,4	56,9	1020,4	406257,9	362,0	15,6
Волинська	79,5	38,3	31,1	25,6	5,0	58,6	182,8	57396,8	310,3	2,4
Дніпропетровська	232,0	14,0	52,4	27,8	5,8	52,0	1317,4	438117,4	329,9	24,0
Донецька	177,3	1,7	30,2	36,4	31,7	51,2	972,0	293992,5	324,0	55,5
Житомирська	139,9	3,5	43,0	40,3	13,2	53,2	410,8	104268,7	298,3	23,7
Закарпатська	10,7	77,9	15,2	3,9	3,0	23,1	17,5	3212,7	230,3	29,5
Запорізька	174,5	2,0	46,1	40,3	11,6	49,3	1210,6	367730,4	322,9	51,0
Івано-Франківська	83,9	11,4	31,3	46,0	11,3	53,6	81,5	21253,0	293,0	20,5
Київська	249,3	9,8	69,8	16,1	4,3	52,0	775,7	252145,4	208,5	17,9
Кіровоградська	208,0	0,4	42,1	49,0	8,5	55,3	1043,0	378294,8	342,4	34,2
Луганська	129,8	2,4	41,6	48,1	7,9	43,9	813,4	207420,9	261,4	27,6
Львівська	125,3	21,9	32,7	38,2	7,2	56,9	198,2	48468,0	270,3	30,4
Миколаївська	147,2	7,1	48,7	34,6	9,6	44,8	929,7	275717,7	289,5	82,3
Одеська	262,8	10,9	46,2	30,9	12,0	50,6	1171,5	338564,1	293,7	20,4
Полтавська	295,4	2,9	56,4	34,1	6,6	52,9	1094,7	506412,4	456,2	25,9
Рівненська	96,1	13,4	48,3	21,1	17,2	54,7	242,4	84816,6	342,3	37,2
Сумська	199,9	1,1	30,2	47,6	21,1	57,4	673,2	170652,8	282,5	17,8
Тернопільська	228,5	2,3	45,2	43,0	9,5	53,4	439,2	134122,0	264,8	18,4
Харківська	169,3	4,9	24,9	42,7	27,5	43,3	933,9	289954,6	278,5	38,8
Херсонська	134,6	3,4	40,4	35,8	20,4	23,3	819,9	222423,5	291,8	9,8
Хмельницька	305,4	6,8	35,5	45,1	12,6	60,1	696,4	244485,7	354,2	17,2
Черкаська	306,4	4,7	50,9	38,4	6,0	58,1	801,3	517229,6	661,5	33,2
Чернівецька	94,2	0,1	50,2	26,8	7,9	63,2	122,4	45327,7	339,6	8,0
Чернігівська	229,3	4,2	31,1	53,0	11,7	53,8	745,4	209207,0	263,4	33,5
м. Київ	0,4	30,2	0	0	69,8	-	0,7	140,0	711,8	100,0
м. Севастополь	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Україна	4641,4	11,3	39,4	34,5	14,8	52,4	17364,6	5784936,2	327,5	31,4

Відповідно до ст. 15 Закону істотними умовами договору оренди землі є:

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- строк дії договору оренди;
- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату;
- умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду;
- умови збереження стану об'єкта оренди;
- умови і строки передачі земельної ділянки орендарю;
- умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;
- існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки;
- визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;
- відповідальність сторін;
- умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки.

Відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених цією статтею, а також порушення вимог статей 4—6, 11, 17, 19 цього Закону є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови, зокрема якісний стан

земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, порядок страхування об'єкта оренди, порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо охорони і поліпшення об'єкта оренди, проведення меліоративних робіт, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди тощо.

Невід'ємною частиною договору оренди землі є:

- план або схема земельної ділянки, яка передається в оренду;
- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
- акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт приймання-передачі об'єкта оренди;
- проект відведення земельної ділянки у разі його розроблення згідно із законом.

Згідно ст. 21 Закону орендна плата за землю — це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди [3].

Крім того, указом Президента України від 19.08.2008 року № 725 рекомендовано, що розмір орендної плати земельних ділянок, земельних часток (паїв) повинен бути не менше 3 відсотків визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю) [4].

Типовий договір оренди землі затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 року № 220 від 13.12.2006 року та № 780. Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, переглядається за згодою сторін. Орендар має право вимагати відповідного зменшення орендної плати в разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з його вини.

По закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі) [6].

Разом з тим, згідно ст. 3 Цивільного кодексу України одним із принципів цивільного законодавства є "свобода договору". Таким чином, сторони мають право за домовленістю включати в договір будь-які умови, що не суперечать законодавству [2].

Слід зауважити, що питання контролю якості ґрунтів як на момент передачі земельної ділянки в оренду, так і під час її повернення цими документами остаточно не врегульовані і мають лише декларативний характер. Таким чином, одна з основних якісних характеристик об'єкта оренди (земельної ділянки) навіть не віднесена до переліку невід'ємних частин договору і не розглядається як критерій відповідальності орендаря за погіршення якості об'єкта оренди. Відсутня методологія обрахунку заподіяної шкоди земельній ділянці у результаті погіршення показників її родючості. Власник земельної ділянки сільськогосподарського призначення позбавлений важелів впливу на процес забезпечення раціонального використання його власності орендарем.

За таких умов, потребує глибокого вивчення процес контролю за основною характеристикою земель сільськогосподарського використання — родючістю ґрунтів при регулюванні орендних відносин щодо земельних часток (паїв).

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ПУБЛІКАЦІЙ

Незважаючи на те, що проблематика регулювання земельних відносин та охорони ґрунтів є предметом досліджень широкого кола вітчизняних науковців, таких як Д.І. Бабміндра, С.А. Балюк, І.К. Бистряков, П.П. Борщевський, В.М. Будзяк, Б.М. Данилишин, Ю.Д. Гуцуляк, В.О. Греков, А.С. Даниленко, Д.С. Добряк, С.І. Дорогунцов, О.С. Дорош, В.М. Заяць, Я.В. Коваль, Д.Ф. Крисанов, М.А. Лендел, А.С. Лисецький, А.Г. Мартин, В.М. Месель-Веселяк, В.В. Медведєв, А.М. Мірошніченко, Л.Я. Новаковський, Ю.М. Палеха, Б.Й. Пасхавер, І.А. Розумний, П.Т. Саблук, А.Я. Сохнич, О.Г. Тараріко, В.М. Трегобчук, А.М. Третяк, Ю.Ю. Туниця, М.М. Федоров, М.А. Хвесик, О.М. Шпичак, А.Д. Юрченко та інших, питання орендних відносин щодо земель сільськогосподарського призначення та здійснен-

ня контролю родючості ґрунтів при цьому залишаються неврегульованими. Ґрунтового наукового аналізу потребують наслідки функціонування створеної в Україні моделі використання земель сільськогосподарського призначення, при якій реальні власники землі фактично позбавлені прав на контроль якості своєї власності.

Винятково на основі такого аналізу можуть бути розроблені рекомендації щодо подальшого формування ефективної державної політики у галузі земельних відносин.

МЕТА СТАТТІ

Метою даної публікації є аналіз сучасних проблем здійснення контролю за показниками родючості ґрунтів у галузі регулювання питань орендних відносин при використанні земельних часток (паїв), а також визначення перспективних напрямів їх урегулювання.

ВИКЛАД МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Після проведення розпаювання сільськогосподарських угідь широкого розвитку набула оренда земельних часток (паїв) на основі Указу президента України від 10 листопада 1994 року № 666 "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва", в якому право на земельну частку (пай) визнавалося об'єктом купівлі-продажу, успадкування, дарування, обміну та застави [5]. З прийняттям Земельного кодексу України та Закону України "Про оренду землі" створено законодавчо-правову базу орендних відносин, це дало змогу широко використовувати їх під час створення нових агроформувань. У статті 1 Закону України "Про оренду землі" оренда трактується як платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. Орендні відносини здійснюються на основі договору оренди, який укладається між орендарем та орендодавцем за визначеною в Законі формою, після чого здійснюється його державна реєстрація [3].

Оренда як форма ринкових операцій із землею повинна сприяти руху землі до ефективного господаря. Тривалість орендних відносин знаходиться у безпосередньому зв'язку із намірами орендаря щодо дбайливого, раціонального землекористування з перспективами на майбутнє. Саме це відповідає сучасним вимогам формування оптимальних за обсягом господарських структур у сільському господарстві. В Україні така закономірність певною мірою не спостерігається. Терміни дії укладених договорів оренди по Україні різні, проте переважаючою є короткотермінова оренда терміном до 5 років, що є надзвичайно негативним явищем і свідчить про перевагу споживацького підходу до використання земельних ресурсів, розрахованого на отримання прибутків без додаткових витрат на охорону земель та збереження родючості ґрунтів. Так, станом на 01.01.2012

року частка орендних договорів терміном до 5 років становила 50,7 % від загальної кількості договорів, а частка договорів понад 10 років — тільки 14,8 %.

Варто зазначити, що відповідно до даних табл. 1. за період з 2002 по 2012 рік відбулися певні зміни — скоротилася частка договорів оренди на термін від 1 до 5 років (з 86,1 % до 50,7 %) та зросла частка орендних договорів на 10 років і більше (з 2,2 % до 14,8%) [7]. Такі зміни є передумовою більш дбайливого ставлення до земель, недопущення їх виснаження у короткотерміновому періоді. Проте власники земельних ділянок і паїв наразі не готові на довгий період дати зобов'язання конкретному орендарю і задовольнитися низьким рівнем орендної плати.

Короткотермінова оренда не задовольняє інтересів орендодавців та не забезпечує умов для раціонального використання та охорони ґрунтів і дотримання вимог сівозмін, оскільки орендарі не здійснюють додаткових капіталовкладень на покращення якості земель. Потрібен певний час для того, щоб витрати на збереження і підвищення родючості ґрунтів змогли себе окупити, повна віддача від них настає через період, що перевищує термін оренди. Короткотермінова оренда земельних ділянок це шлях отримання прибутків з мінімальними витратами для збереження родючості ґрунту. Тому у більшості розвинених країн переважно укладають довготермінові договори оренди (їх частка становить 90 %) терміном від 9—10 років і більше. Законодавством цих країн встановлений мінімальний термін оренди землі. Так, наприклад, у Нідерландах, він становить 6 і 12 років, у Люксембурзі — 6 і 9 років, у Франції — 9 років, Швеції — 10 років, Бельгії — 9—18 років. Чинним законодавством Італії встановлений мінімальний термін оренди у 6 років для земельних ділянок, які розміщені у гірських регіонах, а за умови оренди господарства загалом — 15 років. В Австрії цей термін встановлено у 5 років, а для ведення садівництва і виноградарства — до 15. Мінімальний термін оренди для орендарів, які використовують найману працю у Португалії, визначено у 10 років. Законодавством Бельгії регламентовано оренду на термін 9, 18 і 27 років. У Китаї в оренді перебуває близько 95 % площ, а середній термін оренди сягає 30—50 років у разі освоєння цілих земель та 50—70 — у разі освоєння перелогів [9].

Короткотермінова оренда сільськогосподарських земель є ознакою неринкового характеру орендних земельних відносин в Україні, тобто відсутністю цивілізованого підходу до формування ринкових відносин в аграрному секторі економіки. В Україні неринковий характер орендних відносин проявляється також у наявності фактів неповної, несвоєчасної сплати орендної плати. Станом на 01.01.2012 року фактично виплачено 5784936,2 тис. грн. орендної плати, тобто 91,6 % від обов'язкової загальної суми сплати (табл. 1) [7].

Згідно зі Законом України "Про оренду землі", орендна плата за землю може здійснюватися в грошовій, натуральній та відробітковій формі або у їх поєднанні. Обсяг, форми та терміни виплати орендної плати встановлюються за домовленістю сторін та зазначають у договорі оренди. Величину орендної плати визначають у відсотках від грошової оцінки землі з урахуванням коефіцієнтів індексації, якщо інше не передбачено у договорі.

Із підвищенням ефективності аграрного виробництва та зростанням економічного становища орендарів розмір орендної плати повинен зростати, оскільки визначальним критерієм земельної власності є не сама наявність земельної ділянки, а дохід, який можна з неї отримати. Практика визначення обсягу орендної плати у різних країнах є різною. У країнах ЄС орендна плата за використання сільськогосподарських земель в середньому становить 20—25 % від вартості урожаю, або 2,5 % вартості землі. Висока орендна плата у Швеції — 7—9 % вартості реалізованої продукції. Причому кожні три роки вона зростає в 1,5 рази, що зумовлено підвищенням цін на засоби виробництва і продукцію сільського господарства. У Данії, залежно від якості орендованої землі, орендна плата змінюється у межах 16—20 % вартості урожаю [9].

В Україні з метою створення сприятливих умов для ефективного господарювання, посилення захисту права власності селян на землю, формування сталого землекористування Указом Президента України "Про додаткові заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)" від 19 серпня 2008 року № 725 внесено зміни до Указу Президента України від 2 лютого 2002 року № 92 "Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та часток (паїв)". Змінами запропоновано збільшити мінімальний розмір орендної плати з 1,5 % до не менш, ніж 3 % визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю) [4]. Ця плата має поступово збільшуватися залежно від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря. Але стає зрозумілим, що це тільки побажання, оскільки жодний з договорів оренди не передбачає залежності орендної плати від результатів господарської діяльності орендаря. Причина криється у самому підході до визначення орендної плати, яка залежить не від якості використання землі, а від синтетичного показника — грошової оцінки земельної ділянки.

Таким чином, орендні відносини в нашій державі наразі не характеризуються достатньо високою соціально-економічною та екологічною ефективністю.

Зміни форм господарювання і власності на землю, що стали основним змістом перетворень в аграрному секторі України в останні роки, на жаль, негативно позначилися на родючості ґрунтів. Вони втратили значну частину гумусу, найродючіші у

світі чорноземи перетворились у ґрунти із середнім рівнем родючості й продовжують погіршуватись.

Зіставлення гумусованості ґрунтів за часів Докучаєва (1882 р.) з сучасним станом свідчить, що відносні втрати гумусу за цей, майже 120-річний період, досягли 22 % в Лісостеповій, 19,5% — в Степовій і біля 19 % — у Поліській зонах України.

Найбільші втрати гумусу відбулися в період 60—80 років минулого сторіччя, що зумовлено інтенсифікацією сільськогосподарського виробництва за рахунок збільшення площ просапних культур, перш за все, цукрових буряків і кукурудзи. В цей період щорічні втрати гумусу сягали 0,55—0,60 т/га.

На жаль, процеси дегуміфікації протягом останніх 20 років не зупинилися, а продовжують протікати з достатньо високою інтенсивністю. За результатами агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення протягом останніх 4-х турів (1986—2005 роки) уміст гумусу в Україні зменшився на 0,5 % в абсолютних одиницях. Особливо значні втрати гумусу відбулись між 5 і 6 турами — 0,37 %, коли почали різко зменшуватися обсяги застосування органічних добрив, а формування врожаю відбувалося за рахунок потенційної родючості ґрунту.

За даними Держкомстату України, у 2008 році норма внесення органічних добрив становила 0,6 т/га, тоді як у кінці 80-х років минулого століття — 8,6 т/га.

У 1996—2008 роках формувалось від'ємне сальдо балансу всіх елементів живлення. В особливому дефіциті були азот і калій, винос яких сільськогосподарськими культурами найбільший. Незважаючи на те, що в останні три роки з мінеральними добривами в ґрунт надходило азоту в 3—5 разів більше, ніж фосфору або калію, дефіцит його зменшився лише на 24 %. Від'ємне сальдо балансу калію впродовж вже двадцяти років зростає. Також не компенсується винос урожаєм фосфору (рис. 1).

Ґрунтовий покрив є одним з основних компонентів довкілля, що виконує життєво важливі біосферні функції. Ґрунтовий і рослинний покрив у природі утворюють єдину систему. Втрата ґрунтом родючості, його деградація позбавляють рослини екологічних основ їхнього існування. Тому відновлення родючості деградованих ґрунтів — це відновлення природного екологічного балансу територій, порушеного людиною у результаті нераціональної господарської діяльності.

Ґрунти регулюють якість поверхневих і підземних вод, склад атмосферного повітря, є середовищем перебування більшості живих організмів на поверхні суші, забезпечують сприятливе середовище для людини, є основним джерелом виробництва сільськогосподарської продукції [8].

ВИСНОВКИ

Теперішній стан використання сільськогосподарських угідь не забезпечує охорону та раціо-

нальне використання найціннішого ресурсу (національного багатства) нашої держави. Власники землі (держава, громада, громадянин) позбавлені важелів впливу і контролю за зміною якості своєї власності. Землекористувачі (орендарі) цієї власності не зацікавлені у покращенні якісних властивостей об'єкта оренди. Спостерігається постійна тенденція деградації ґрунтового покриву, у державі відсутні механізми контролю та впливу на ситуацію. У законодавстві навіть відсутня відповідальність за погіршення (зниження) родючості ґрунтів. Зважаючи на зазначене, для зупинення негативних процесів потребують негайної реалізації ряд наступних заходів законодавчого, нормативного та організаційного характеру.

1. Відміна мораторію на запровадження Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів" від 4 червня 2009 року № 1443-VI.

2. Розробка і прийняття Верховною Радою України Закону України "Про збереження родючості ґрунтів", у якому слід врегулювати питання контролю якості ґрунтів, відповідальності за погіршення якості ґрунтів, визначення розмірів та порядку сплати заподіяної шкоди.

3. Запровадження механізму контролю родючості ґрунтів власниками земельних паїв, що передані в оренду для товарного сільськогосподарського виробництва, а саме:

— при укладанні договорів оренди земель сільськогосподарського призначення особливою умовою цього договору має бути наявність показників якості ґрунтів на момент передачі в оренду земельної ділянки. На законодавчому рівні слід визначити статус агрохімічного паспорту земельної ділянки;

— затвердити механізм обрахунку заподіяної шкоди ґрунтам у разі зниження показників родючості, який, на нашу думку, повинен базуватися на компенсаційних принципах, тобто відновлення втраченого. В даному випадку нанесена шкода базується на відновленні різниці показників родючості ґрунтів окремої земельної ділянки під час передачі її в оренду та перед поверненням або на підставі аналізів проведених через визначений договором оренди період. Слід зазначити, що для контролю показників якості можуть бути використані матеріали агрохімічної паспортизації. Для обрахунку нанесеної ґрунтам шкоди у зв'язку зі зниженням показників родючості пропонується застосування наступної формули:

$$Ш_{зп} = B_{орз} + B_{мін} + B_{зк} + B_{зл} + B_{еп} + B_{інш},$$

де $Ш_{зп}$ — розмір заподіяної шкоди ґрунтам;
 $B_{орз}$ — витрати на відновлення показників гумусу;
 $B_{мін}$ — витрати на відновлення показників хімічних елементів;
 $B_{зк}$ — витрати на знекислення;
 $B_{зл}$ — витрати на знезудження;
 $B_{еп}$ — витрати на протиерозійні заходи;
 $B_{інш}$ — інші витрати на відновлення показників

родючості ґрунтів.

Обрахунок окремих видів витрат повинен здійснюватись на підставі показників науково обґрунтованих доз внесення добрив на відповідних ґрунтах. При визначенні доз внесення добрив слід також враховувати кількість добрив для планування урожайності культур, що будуть розміщуватись на земельній ділянці у відповідний період. Витрати по усуненню наслідків ерозійних процесів складаються з витрат на усунення наслідків та запобігання їх у майбутньому.

Зрозуміло, що порядок визначення заподіяної шкоди у зв'язку зі зниженням родючості ґрунтів — це лише частина механізму забезпечення раціонального використання сільськогосподарських земель. Потребує додаткового вивчення питання створення та фінансування Державного Земельного Фонду, до завдань якого повинно увійти опікування процесом охорони земель у державі та стимулювання власників і землекористувачів щодо раціонального використання земельних ресурсів.

Також, на часі є вивчення питання встановлення залежності розміру орендної плати від отриманого урожаю орендарем на орендованій земельній ділянці.

Реалізація цих заходів створить сприятливі умови для сталого та ефективного розвитку земельно-орендних відносин, що, у свою чергу, вплине на забезпечення раціонального та ефективного землекористування, вирішення соціально-економічних проблем сільського населення.

Література:

1. Конституція України: Прийнята 28 червня 1996 № 254к/96-ВР // Офіційний вісник України. — 2010. — № 72/1. — С. 15. — Ст. 2598.
2. Цивільний кодекс України: Прийнятий 16 січня 2003 № 435-IV // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). — 2003. — № 40. — Ст. 356.
3. Закон України "Про оренду землі": Прийнятий 6 жовтня 1998 № 161-XIV // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). — 1998. — N 46—47. — Ст. 280.
4. Указ Президента України "Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)": Прийнятий 19 серпня 2008 N 725/2008 // Офіційний вісник Президента України. — 2008. — № 32. — С. 20. — Ст. 993.
5. Указ Президента України "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва": Прийнятий 10 жовтня 1994 року N 666/94 [Елект-

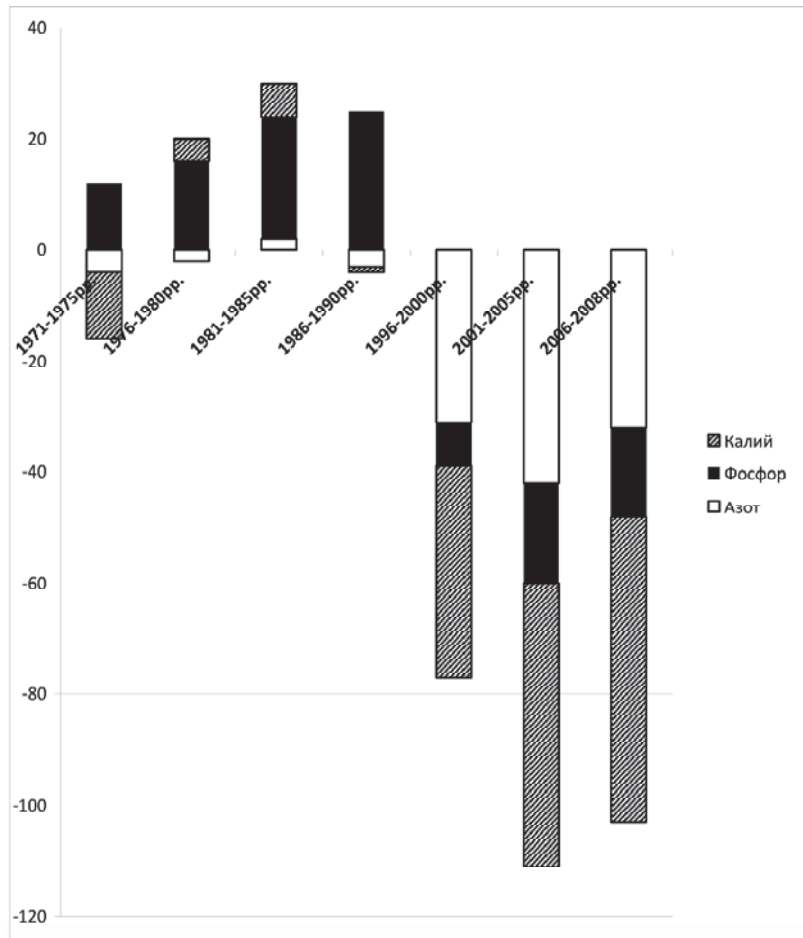


Рис. 1. Динаміка сальдо балансу поживних речовин в землеробстві України за 1971—2008 рр.

ронний ресурс] // Офіційний сайт Верховної Ради України: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/666/94>.

6. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Типового договору оренди землі": Прийнята 3 березня 2004 р. № 220 // Урядовий кур'єр. — 2004. — № 50.

7. [Електронний ресурс]. — Офіційний сайт Державного агентства земельних ресурсів. — http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/category?cat_id=97889.

8. Балюк С.А., Медведєв В.В., Тараріко О.Г., Греков В.О., Балаєв А.Д. Національна доповідь "Про стан родючості ґрунтів України". — К., 2010. — 111 с.

9. Семеряк Ю.А., Москва М.Г. Орендні земельні відносини в аграрному секторі економіки та напрями їх удосконалення // Науковий вісник НАТУ України. — 2010. — № 20.13. — С. 247—253.

10. Копитник М.В., Бредіхін О.О. "Економічна ефективність використання земель сільськогосподарського призначення різними формами господарювання" // Вісник Сумського НАУ. Серія: Фінанси і кредит. — 2007. — Вип. 1. — С. 231—236.

Стаття надійшла до редакції 14.06.2012 р.