

УДК 332.28

*В. О. Олексюк,
к. е. н., доцент, Дніпропетровський державний аграрний університет
С. В. Васильєв,
к. е. н., доцент, Дніпропетровський державний аграрний університет
Т. В. Вільхова,
аспірант, Дніпропетровський державний аграрний університет*

ТЕОРЕТИЧНИЙ АСПЕКТ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

THE THEORETICAL ASPECT OF THE AGRICULTURAL LAND LEASE

Розглянуто теоретичний аспект оренди земель сільськогосподарського призначення. Визначено позитивні сторони розглянутих форм землекористування.

Considered the theoretical aspect of the agricultural land lease. Identified the positive aspects of the considered forms of land use.

Ключові слова: оренда земель, форми землекористування, орендар, орендодавець, ринок землі, приватна власність.

Key words: leasing of land, forms of land use, the tenant, the lessor, land market, private property.

ВСТУП

Організація виробництва в будь-якій сфері чи галузі потребує, як відомо, виробничих ресурсів. У сільському господарстві один із головних ресурсів — це земля. У країнах з розвиненими ринковими відносинами потенційний агровиробник може її купити, отримати у спадок, у користування тощо. Звідси можливість для агровиробника використовувати власну або "чужу" земельну ділянку як виробничий ресурс. До речі, таке можливо й щодо інших виробничих ресурсів — таких засобів виробництва, як техніка (машини й обладнання), будівлі на правах прокату, лізингу і т. ін. Водночас більшість підприємств використовують власну техніку й будівлі, тобто надають перевагу їхній купівлі. У сільському господарстві, навпаки, використання чужої землі, як правило, на засадах оренди і раніше, і дотепер істотно не поступається власному землекористуванню.

Так, якщо кількість фермерських господарств у США взяти за 100 %, то 60 % фермерів є повними власниками землі, на якій вони ведуть господарство, 29 % — беруть в оренду частину землі, 11 % — орендують землю повністю. У країнах ЄС на умовах оренди обробляють понад 40 % сільськогосподарських угідь [3].

Як відомо, первісним і головним напрямом земельної реформи в Україні була не просто приватизація державних сільськогосподарських угідь, а втілення в життя гасла "земля на-

лежить тим, хто на ній працює". Але в силу дії багатьох причин сталося так, що майже 90 % земельних паїв, одержаних селянами, було передано ними в оренду новим агроформуванням ринкового типу. Окрім фермерських господарств, усі вони практично повністю господарюють на орендованій 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. І тільки в окремих випадках зазначається, що "не можна очікувати позитивного результату, коли більшість селян одержали у власність землю і не працюють на ній" [13, с. 8].

Натомість, більшість науковців переважно позитивно оцінюють оренду земельних паїв як у економічному, так і в соціальному аспектах.

Чим пояснити той факт, що більшість прихильників принципу "земля належить тим, хто її обробляє", образно кажучи, почали "романтизувати" землекористування на орендних засадах? Чи є необхідність зменшувати частку останнього в загальному користуванні землею в секторі сільгосппідприємств? Відповіді на поставлені вище питання потребують дослідження теоретичних аспектів оренди землі (тут і в подальшому йдеться тільки про землі сільгосппризначення). Зазначена проблематика з по-

чатку земельної реформи і дотепер перебуває у полі зору таких вітчизняних і зарубіжних науковців, як Л.І. Антіпова, А.Є. Данкевич, О.М. Загурський, О.Є. Ємельянов, І.В. Іванюк, М.І. Макеєнко, О.В. Шебаніна, П.І. Юхименко та багатьох інших. Проте, віддаючи належне їхнім розробкам, вважаємо, що деякі аспекти теорії оренди землі потребують більш поглибленого наукового обґрунтування. Йдеться передусім про ототожнення оренди землі з ринком землі, тобто купівлі її та продажу. Немає і єдиної думки щодо порівняння економічного потенціалу використання власної й орендованої землі.

ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Мета статті — поглиблення теоретичних засад щодо оренди земель сільськогосподарського призначення.

РЕЗУЛЬТАТИ

До загальноновизнаних положень оренди землі можна віднести наступні.

Економічна сутність оренди землі. Як і більшість економічних явищ та процесів, оренда землі передбачає наявність двох суб'єктів: землевласника (орендодавця) і землекористувача (орендаря). Об'єкт їхньої економічної угоди — певна земельна ділянка. Орендодавцем може бути приватна особа (або група людей), державні (чи місцеві) органи влади. Орендар — це будь-який господарюючий суб'єкт, котрий одержує монополне право використовувати землю як об'єкт господарювання на визначений термін.

За право користування землею орендар сплачує землевласнику частину одержаного від господарського використання землі прибутку у вигляді орендної плати, яка має різні форми: натуральну, відробіткову, грошову, комбіновану.

Наслідком оренди землі є уособлення процесів землеволодіння і землекористування, земля належить одним, а використовує її інший суб'єкт. З'являється дwoяка монополія: 1) монополія на землю як об'єкт власності; 2) монополія на землю як об'єкт користування. Кожну з них здійснює окремий суб'єкт. До закінчення орендного договору щодо тієї чи іншої ділянки землі, крім орендаря, нею ніхто не має права користуватися.

Оренда землі має й юридичний зміст, або оренда *de jure* (юридично, по праву). Оренда взагалі, і землі зокрема, показує, як право закріплює орендні відносини.

Некоректним, напевно, є визначення оренди землі "як форми реалізації приватної фор-

ми власності на землю" [8, с. 5]. Адже оренда землі може існувати і за інших форм власності на землю, зокрема, держава може виступати як орендодавцем, так і орендарем землі.

Немає підстав погодитися з широко розповсюдженою тезою у вітчизняних економічних джерелах, згідно з якою оренда землі ототожнюється з ринком землі, зокрема стверджується: "Україна наближається до цивілізованого вирішення питання утвердження ринкових відносин в аграрному секторі економіки. Першим практичним кроком цього твердження є формування ринкових орендних відносин" [16, с. 18]. Особливості "регулювання земельних відносин в Україні визначаються перспективою становлення ринку оренди землі" [7, с. 54]. "Ринок оренди сільськогосподарських угідь... цілком реально існує" [17, с. 16].

Таких і подібних положень взаємозв'язку "оренди землі" і "ринку землі" можна навести чимало. Водночас усі вони суперечать загальноновизнаним положенням економічної теорії і практиці орендних відносин.

Почнемо з останнього положення. Оренда землі не забезпечує орендарю-товаровиробнику право власності, не є переходом землі від одного власника до іншого. Тобто оренда землі не зачіпає змісту відносин власності. Власник земельної ділянки зберігає за собою головну прерогативу будь-якого власника, право першорозпорядження, "верховного" розпорядника земельної ділянки. Образно кажучи, тимчасово передається титул власності без зміни самого суб'єкта власності. Орендована земля може передаватися в суборенду, але ніколи не продаватися. А тому ненауковим є словопoeднання "ринок орендних земель".

Інша справа, що "рух" або "обіг" земельної ділянки охоплює такі форми: оренда, перехід у спадок, безоплатна передача іншому суб'єкту, купівля і продаж земельної ділянки. Кожна з усіх цих форм обігу земельних ділянок має свої особливості. Не є винятком і ринок земель. Але до їх оренди він не має жодного відношення. Ринок землі — це її купівля-продаж, відносини двох суб'єктів — власника земельної ділянки і того, хто бажає і купує її. Відбувається перехід земельної ділянки від першого до другого і головне — на еквівалентних засадах (за готівку чи по бартеру). На цьому взаємовідносини продавця і покупця земельної ділянки завершуються. Вона належить останньому, який залишається землевласником.

Усі вищезазначені форми "руху" земельної ділянки, крім передачі її в оренду, змінюють її власника, хоча за винятком купівлі-продажу

також не є складовими ринку землі. Насамкінець ще раз підкреслимо — ринок землі не просто зміна її власника, а відчуження-привласнення на еквівалентних, добровільних засадах. І цей процес безпосередньо не пов'язаний із орендою землі.

Важливим аспектом оренди землі є визначення економічного її потенціалу, тобто впливу на продуктивне використання земельної ділянки і не менш важливо — відновлення родючості ґрунту. У цьому плані доцільним є порівняння економічного потенціалу двох форм землекористування: 1) власної землі; 2) орендованої. Питання і раніше, і дотепер залишається дискусійним.

Більшість дослідників вважають, що приватна форма власності на землю "має істотні переваги щодо ефективного використання землі за умов досконалого державного регулювання земельних відносин" [6, с. 15].

Мати землю в приватній власності "вигідніше за інші форми її використання" [с. 63].

"Споконвіку відома притча про те, що орендар — шкідник землі. Для патріархального господарства це справді було звичним явищем. Сьогодні серйозною проблемою стало виснаження орендованої землі внаслідок використання тільки високоінтенсивних технічних культур, часто без дотримання сівозмін та без відповідного підживлення" [9, с. 5].

Водночас нерідко висловлюється й інша думка, згідно з якою оренда землі "являє собою відносно легку, але достатньо гнучку систему виробництва, дає можливість збільшувати масштаби землекористування та ведення великого господарства на основі інтенсифікації виробництва" [2, с. 31].

"Оренда землі об'єктивно більше сприяє їх ефективному використанню у порівнянні із власною" [10, с. 70].

"У сучасних умовах оренда землі в аграрному секторі АПК за належної законодавчої бази, дотримання умов укладених угод є запорукою сталого ефективного розвитку сільського господарства й пов'язаних з ним переробних підприємств" [15, с. 7].

Як бачимо, в економічній науці не досягнуто єдності думок щодо оцінки орендного землекористування. І на практиці агровиробником перед "відкриттям справи" в агробізнесі (землеробського напрямі) у підприємця, напевне, завжди існує дилема — купити земельну ділянку чи її орендувати? У кожному випадку це питання вирішується потенційним підприємцем, виходячи із врахування конкретних обставин. Зрозуміло, що за умови обмеженості авансо-

ваного капіталу, він може надати перевагу оренді землі.

Разом з тим наукові дослідження повинні дати обґрунтовану відповідь на питання: яка із двох форм землекористування має переваги, а в чому вони рівнозначні? На наш погляд, дискусія з цього питання зумовлена передусім тим, що не враховуються особливості використання землі як виробничого ресурсу.

Усі уречевлені засоби праці, як відомо, в процесі їхнього використання зношуються і впродовж певного часу стають непридатними виконувати свої функції. Їх замінюють новими. Тут не існує проблеми відновлення, а тим більше підвищення функціонуючих засобів праці. Інша справа — земельні ресурси. У процесі їхнього використання вони також "зношуються", тобто знижується родючість землі. Але її можна відтворювати і навіть підвищувати.

У цьому контексті важливо виділити два аспекти, притаманні землекористуванню. По-перше, продуктивне використання земельного ресурсу, одержання по можливості найбільш високих врожаїв, вирощування тих видів рослинницької продукції, які користуються на даний час великим попитом і на них високі ринкові ціни. По-друге, проведення різних заходів, направлених на відновлення родючості ґрунту (додержання науково обґрунтованих для даної зони сівозмін, внесення добрив, застосування спеціальних технологій захисту родючості тощо). Зрозуміло, що усе це потребує певних витрат, що зрештою підвищує собівартість продукції і за даних ринкових цін не зменшує прибутку.

З огляду на викладене вище можна стверджувати наступне. Будь-який землекористувач за умови, що він є самостійним господарем-товаровиробником, безпосередньо зацікавлений у найбільш продуктивному використанні землі. До цього його змушують принципи і закони ринкової економіки — максимізація прибутку. На ринкові ціни він вплинути не може. Залишається — зниження собівартості взагалі, підвищення врожайності зокрема.

З точки зору ефективного землекористування, продуктивної віддачі землі жодна із форм її використання не має особливих переваг. Напевне, оренда землі змушує орендаря навіть більш продуктивно використовувати землю, оскільки він за рівності інших умов менш конкурентоспроможний, змушений із отриманих доходів виплачувати орендну плату.

Відносно збереження, відновлення й підвищення родючості ґрунту, тут найбільший ефект дає приватна власність виробника-підприємця,

тобто коли землевласник і землекористувач є однією особою. Напевно, це положення ні в кого не викликає заперечень. Саме тут поєднання приватної власності на землю з господарюванням на ній виявляється найбільш раціональним.

Відаючи належне трудовій приватній власності на землю, зазначимо, що її позитивні сторони не слід абсолютизувати. Зокрема, з вищенаведеного не в пливає однозначний висновок, що трудова приватна власність, маючи перевагу порівняно з іншими формами з позицій збереження й підвищення родючості ґрунту, завжди забезпечує вказаний процес. І цьому є пояснення. Так, несприятлива ринкова кон'юнктура аграрного ринку, зниження цін на сільськогосподарську продукцію змушують багатьох виробників економити на витратах, необхідних для підтримання родючості землі.

Землекористування на орендних засадах, безперечно, поступається використанню власної землі з точки зору мотивації орендаря до відновлення, а тим більше підвищення родючості ґрунту, що зменшує доходи як землевласників, так і фермерів. Зазнає втрат від цього і суспільство, оскільки руйнується один із найважливіших виробничих ресурсів.

Разом з тим не слід однозначно сприймати тезу про те, що "орендар — шкідник землі". Практика орендних відносин у зарубіжних країнах свідчить, що є різні засоби й важелі зацікавити або навіть примусити орендаря відновлювати родючість ґрунту. Найбільш дієвий економічний важіль — це довготривалий строк орендного договору. До речі, тривалість строку оренди — предмет постійної боротьби між орендарями та землевласниками, оскільки перші зацікавлені в його продовженні, а другі — у скороченні. Чим коротший термін, тим швидше можна переглянути розмір стягуваної орендної плати на користь землевласників. Чим він триваліший, тим більше в орендаря можливості зберегти за собою дохід від вкладень у збереження та підвищення родючості ґрунту.

При коротких термінах оренди орендар не зацікавлений у додаткових інвестиціях, пов'язаних із збереженням і підвищенням родючості орендованих земель. Робить він це настільки, наскільки очікує, що термін оренди їх окупити. Орендодавець за довгострокової оренди ризикує програти в розмірі орендної плати (особливо в умовах інфляції), зростання попиту на оренду землі тощо. З позицій усього суспільства, інтересів АПК, ефективного й раціонального землекористування — вигідною є довготривала оренда землі. Зацікавити у цьому орен-

давачів можна економічними методами, наприклад, враховувати індекс інфляції при щорічних розрахунках. Не виключено й застосування адміністративних заходів, а саме: встановлювати граничні межі орендної плати і термінів оренди.

Таким чином, підсумовуючи викладене, слід наголосити на наступному: дискусія з багатьох економічних питань — не виняток, а швидше правило. Зумовлено це передусім одностороннім підходом до складних економічних явищ чи процесів й ігноруванням практики. Остання, як відомо, — "критерій істини". Почнемо з останньої. Практика орендних відносин в землеробстві нараховує тисячоліття. І якби орендне землекористування істотно поступалося використанню власної землі, то воно було б практично витіснено останнім. Натомість, в усіх країнах з розвинутою ринковою економікою землекористування здійснюється на цих двох формах. Зауважимо, що у більшості країн все-таки співвідношення на користь використання власної землі приблизно 60:40.

В економічно розвинених країнах терміни орендних договорів більш-менш прийнятні, принаймні для орендарів, тобто вмотивовують їх відновляти родючість ґрунту. Йдеться про термін, що враховує повний цикл сівозмін, і середній — окупності основних фондів [3, с. 140]. До речі, орендарем може виступати і держава. При цьому, як правило, відносно простіше вирішуються проблеми, притаманні оренді землі у приватних власників.

Системний підхід дає підстави чітко виділити позитиви розглянутих форм землекористування.

Власне землекористування дає такі переваги землекористувачу.

1. Найповніше забезпечується економічний суверенітет власника-господаря, а відповідно, висока мотивація до ефективної й творчої праці на своїй землі.

2. Власник-господар землі не виплачує орендну плату, а отже, має можливість отримувати більший прибуток або (за однаковості інших умов) зробити ціну на свою продукцію нижчою за ринкову, тобто бути більш конкурентоспроможним.

3. Для власника землі, який веде на ній господарство, природним є намагання ефективно її використовувати, одержувати максимальну віддачу від неї. При цьому він зацікавлений у збереженні родючості ґрунту як головної умови ефективного господарювання на перспективу. Тобто з "трудовою" формою власності на неї з точки зору раціонального використання землі, збереження і підвищення її родючості.

4. Для сільського господарства у зв'язку із сезонним характером виробництва в рослинництві особливе значення має можливість використовувати її як об'єкт застави для одержання іпотечного кредиту.

5. Приватна власність на землю тих, хто її обробляє, є соціально справедливою в тому аспекті, що вона виключає нетрудові доходи від землі [11].

Оренда землі безпосередньо впливає на зростання рівня концентрації землекористування. У найзагальнішому вигляді останню можна визначити як процес зосередження виробництва на великих підприємствах та одночасне зменшення їх кількості у тій або іншій галузі виробництва. Концентрація виробництва зумовлена насамперед науково-технічним прогресом і впровадженням його досягнень у виробництво. Крім того, концентрація виробництва посилюється також ринковою конкуренцією. Саме вона, з одного боку, призводить до банкрутства багатьох підприємств і примусового їх поглинання великими, а з другого — штовхає товаровиробників на добровільне об'єднання.

Зазначимо, що останніми десятиліттями чинник "розміри виробництва" набуває усе більшої економічної ваги. Інакше кажучи, переваги великих господарств (за рівності інших умов) — очевидні. Вони мають можливість більш ефективно використовувати сучасну техніку, передові технології, науковий менеджмент, здійснювати первинну переробку продукції, її зберігання.

До позитивних наслідків оренди землі слід зарахувати й те, що вона дає аграрним виробникам змогу досягти оптимальних розмірів землекористування. Їм не треба авансувати кошти на купівлю землі, яка коштує дорого, і витрати на її придбання. При порівняно низьких доходах вони не швидко окупляться. Оренда землі — це своєрідна лізингова угода із землею, виплата власнику землі частини раніше витраченого капіталу та відсотка на нього. Саме тому чимало фермерів-початківців віддає перевагу оренді землі. У такому разі потрібен менший стартовий капітал для відкриття справи. Крім того, оренда дає фермеру-початківцю можливість упевнитись у своїх силах щодо придбання землі у власність. Наприклад, оренда дає фермерам США змогу спрямувати капітал на вдосконалення технологій і розширення обігових коштів. Перехід від повної до часткової оренди й купівлі землі отримав назву "фермерських східців". Так, вік фермерів-орендарів становить у середньому до 30 років, фер-

мерів-землевласників — понад 45 років; землевласники віком 60 років і старші бажають здавати свою землю в оренду [12].

Виходячи з контексту порушеної проблеми, можна зробити висновки, щодо орендних відносин в Україні. Головний з них — в умовах, які склалися на початку земельної реформи, а саме: 1) нереальність реалізації первісного гасла земельної реформи — землю тим, хто її обробляє; 2) мораторій на продаж земельних часток їхніми власниками — широко-масштабний розвиток орендних відносин щодо сектора сільгосппідприємств став неминучим. У цьому контексті оренда земельних паїв у селян сільськогосподарськими підприємствами і фермерськими господарствами сприяла депарцелізації землекористування, збереженню більш-менш великих їхніх масивів, хоча деконцентрація земель мала місце. Так, у 1990 р. на одне сільськогосподарське підприємство припадало 2150 га, а на кінець 2010 р. з фермерськими господарствами — 365 га, а без них — 1104 га [розраховано за даними: 14, с. 55; 75; 162].

Водночас орендним відносинам в Україні притаманна низка проблем відносно орендарів. Головною проблемою є короткостроковість більшості орендних договорів, 81,2% їх загальної кількості укладено терміном до 5 років [15, с. 8]. Практично загальноновизнаною є теза, згідно з якою довгострокова оренда для орендарів більш вигідна.

По-перше, з'явиться зацікавленість у здійсненні інвестицій, які забезпечать збереження й підвищення родючості "чужої" землі, оскільки віддачу від таких інвестицій отримає орендар (диференційна рента II). У цьому відношенні інтерес орендаря співпадає з інтересами суспільства. Орендодавець, зрозуміло, також не проти таких інвестицій. Але він намагається зробити усе можливе, щоб частку цього доходу присвоїти собі, що можливо при коротких термінах оренди. І не випадково, що тривалість орендного договору традиційно є предметом постійної боротьби між землевласниками та орендарями. По-друге, для орендарів довготривалий термін оренди — це більша реальність бізнес-планування, забезпечення економічної стабільності й фінансової стійкості. Інакше кажучи, короткострокова оренда землі є перепорою для організації стабільного виробництва, гальмує інвестиції у довготермінове поліпшення родючості ґрунту.

І не випадково в багатьох країнах держава регламентує строки оренди землі. Так, у Франції і Бельгії встановлені мінімальний 9-річ-

ний строк оренди і право її автоматичного продовження. У Китаї в середньому строк оренди землі становить від 30 до 50 років, а при освоєнні цілини і перелогів — від 50 до 70 років [12]. У країнах Європейського Союзу в структурі договорів переважає довгострокова оренда терміном на 9 і більше років.

Отже, в умовах, які склалися в Україні, аграрна політика держави повинна зробити все можливе, щоб сприяти довгостроковій оренді землі, а по можливості — викупу її в орендодавців під контролем держави. І це цілком відповідає практиці розвинених країн.

При всьому тому, що оренда землі стає результатом відповідної добровільної співпраці орендарів і орендодавців, у відносинах, що складаються навколо неї, винятково важливою є участь у них держави. Формуючи відповідну нормативно-правову базу, вона покликана здійснювати контроль за її дотриманням у процесах оренди землі, регулювання її тощо. На цій основі об'єктивно необхідними є усвідомлення того, що в земельно-орендних відносинах беруть участь не два суб'єкти — орендарі й орендодавці, як це зазвичай трактується, а три суб'єкти: з одного боку — держава як фундатор і гарант таких відносин, з іншого — безпосередні учасники земельно-орендних відносин — орендодавці та орендарі [1].

Отже, визначальна функція держави у земельно-орендних відносинах — це забезпечення їх ефективного функціонування.

Одна з особливостей оренди землі в Україні є та обставина, що практично в усіх приватних підприємствах і сільськогосподарських товариствах, великих фермерських господарств практично усі сільськогосподарські угіддя орендується. А це зумовлює для них низку проблем, лишає їх переваг використання власної землі, про які йшлося раніше.

ВИСНОВКИ

Ефективність господарської діяльності аграрних підприємств визначається багатьма внутрішніми і зовнішніми факторами. У їх складі чільне місце займає форма землекористування. Історично склалися і дотепер у всіх країнах з ринковою економікою мають місце дві форми останнього: на власній і орендованій землі. У середніх і великих агроструктурах вони, як правило, поєднуються. Зміст цих форм землекористування більш-менш повно розкритий у вітчизняних і зарубіжних літературних джерелах. Водночас деякі аспекти оренди земельних ділянок залишаються дискусійними. По-перше, теза згідно з якою оренда пов'я-

зується тільки з приватною власністю на землю. Практика свідчить, що орендні відносини можуть мати місце за будь-якої форми власності на землю, державну зокрема. По-друге, суперечить економічній теорії положення про те, що оренда землі і ринок землі взаємопов'язані. Але на ринку змінюється власник. При оренді цього не відбувається.

Практично у всіх країнах з розвинутою економікою з самого початку зародження сімейного фермерства і до кінця ХІХ ст. традиційною основою господарювання була приватна власність селян на оброблювану ними землю. Але оскільки земля є товаром, об'єктом купівлі-продажу, то неминуче її власниками ставали особи, які не мали жодного стосунку до сільськогосподарського виробництва. Для них земля може виступати об'єктом власності, який дає дохід своєму власнику (здавання землі в оренду). Крім того, на тих чи інших умовах самі фермери здають свою землю в оренду. Класичною формою передачі землі її власником землекористувачу є оренда, яка виникла майже одночасно з появою власності на землю і рабовласницького суспільства. На сьогодні співвідношення використання власної й орендованої землі у країнах Заходу становить приблизно 60:40. На наш погляд, зазначене вище співвідношення двох основних форм землекористування є більш-менш оптимальним, оскільки в такому випадку певні негативи орендного землекористування у значній мірі "нейтралізуються" її позитивами, особливо при довготерміновій оренді землі. Принаймні, співвідношення приватного і орендного землекористування не повинно перевищувати співвідношення 1:1.

Використання оренди землі зумовлене двома головними обставинами: 1) потенційний землероб не має своєї землі і можливості її купити; 2) оренда землі — відносно доступний засіб збільшити розміри землекористування і одержати переваги великих підприємств.

Орендне землекористування в аспекті продуктивного використання землі за умови, що орендар є реальним господарем на ній, не поступається іншим формам землекористування. Водночас при оренді землі, особливо коли термін її невеликий, знижується мотивація до збереження, а тим більше — до підвищення родючості ґрунту, що зменшує доходи як землевласників, так і фермерів. Саме тому головною проблемою орендних відносин є короткостроковість орендних договорів.

В Україні в силу дії низки об'єктивних і суб'єктивних причин у секторі сільгосппідприємств оренда землі стала практично всеохоп-

люючою. Винятком є 10—15 % земельних паїв, які їхні власники не здають в оренду. Оренда земельних паїв біль-менш великими агро-структурами, безперечно, перешкодила масовій парцелізації сільськогосподарських угідь, дала можливість використовувати відомі переваги великих агроформувань. Але не можна вважати раціональним такий стан, коли орендовані землі переважно з невеликим терміном оренди для абсолютної більшості великих агро-структур становлять майже 100 %. Головним недоліком власне орендних відносин є перева-жаюча короткостроковість договорів оренди, що є головною причиною виснаження землі, зниження родючості ґрунту на основі вирощу-вання передусім "комерційних" культур (зер-нові, соняшник, рапс тощо).

Саме виходячи з вищевикладеного і насам-перед з метою забезпечення єдності ефективно-го використання землі зі збереженням, а по можливості покращенням її родючості, нами пропонується використовувати в основному приватне землекористування, а оренду землі тільки як його доповнення. Принаймні частка орендованих земель, зазвичай, не повинна пере-вищувати власну. Цьому має сприяти і дер-жава шляхом регулювання термінів оренди, розмірів орендної плати, надавати пільгові кре-дити орендарям для купівлі землі у орендо-давців.

У кінцевому підсумку, при всіх позитивних моментах оренди приватне землекористування (поєднання господаря і власника землі) має переваги з позицій гарантованого стабільного господарювання, можливості використовувати землю для застави і отримання довгостроково-го кредиту, привласнення всього доходу. Клас "землевласників — рантье" К. Маркс, напевне, не випадково називав "паразитним" класом "дармоїдів", оскільки його існування не пов'язане ні з якою діяльністю й відповідальністю.

Література:

1. Антіпова Л.І. Оренда землі з погляду по-роджуваних нею відносин / Л.І. Антіпова // Економіка АПК. — 2010. — № 3. — С. 9—14.
2. Болгарова Н.К. Розвиток земельних відносин на сучасному етапі / Н.К. Болгарова // Економіка АПК. — 2004. — № 2. — С. 29—33.
3. Данкевич А.Є. Світовий досвід оренди земель / А.Є. Данкевич // Економіка АПК. — 2007. — № 3. — С. 138—144.
4. Дацько Л.В. Господарський аспект земельних відносин в Україні / Л.В. Дацько, В.Л. Іскоростенський // Економіка АПК. — 2008. — № 4. — С. 62—66.
5. Емельянов А. Регулируемый рыночный оборот земли и частная собственность на зем-лю / А. Емельянов // Вопросы экономики. — 2001. — № 8. — С. 80—91.
6. Іванюк І.В. Організаційно-економічне за-безпечення розвитку земельних відносин на сільськогосподарських підприємствах: авто-реф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.00.04 "Економіка й управління підприємствами (економіка сільського госпо-дарства і АПК)" / І. В. Іванюк. — Луганськ, 2008. — 20 с.
7. Іванюк І.В. Теоретичний аспект розвит-ку орендних земельних відносин у сільському господарстві / І.В. Іванюк, П.Ю. Ткачук // Еко-номіка АПК. — 2009. — № 11. — С. 53—55.
8. Кошкалда І.В. Удосконалення орендних відносин у системі сільськогосподарських підприємств: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. економ. наук: спец. 08.07.02 "Еко-номіка сільського господарства і АПК" / І.В. Кошкалда. — Харків, 2004. — 21 с.
9. Кучма Л.Д. На селі відроджено історич-но справедливі відносини / Л.Д. Кучма // Еко-номіка АПК. — 2001. — № 1. — С. 3—10.
10. Макеєнко М.И. Собственность и аренда // АПК: экономика, управление. — 2001. — № 8. — С. 69—74.
11. Мельник Л.Ю. Соціально-економічна оцінка землеволодіння та землекористування в аграрній сфері економіки / Л.Ю. Мельник, П.М. Макаренко // Економіка АПК. — 2003. — № 12. — С. 118—122.
12. Москаленко А. Еволюція орендного зем-лекористування: зарубіжний та вітчизняний досвід // Економіка України. — 2001. — № 9. — С. 88—94.
13. Саблук П.Т. Структурно-інноваційні зрушення в аграрному секторі України як фак-тор його соціально-економічного зростання // Економіка АПК. — 2004. — № 6. — С. 3—8.
14. Статистичний збірник "Сільське госпо-дарство України": за 2010 рік / Державний ко-мітет статистики України. — К., 2011. — 384 с.
15. Шебаніна О.В. Орендні земельні відно-сини: сучасний стан та основні напрями удос-коналення / О.В. Шебаніна // Економіка АПК. — 2008. — № 7. — С. 7—13.
16. Юхименко П.І. Розвиток орендних від-носин в аграрному секторі економіки // П.І. Юхименко, О.М. Загурський // Економіка АПК. — 2010. — № 1. — С. 18—21.
17. Яців І.Б. Конкурентні відносини в сис-темі аграрного землекористування / І.Б. Яців // Економіка АПК. — 2011. — № 4. — С. 15—21.

Стаття надійшла до редакції 19.02.2013 р.