

**ЕКОНОМІКО-ПРАВОВІ ОСНОВИ РЕГУЛЮВАННЯ
ЗЕМЕЛЬНО-ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН**

Проаналізовано стан земельно-орендних відносин. Визначено деякі шляхи їх правового вдосконалення та економічного врегулювання. Запропоновано комплексне вирішення питання раціонального та ефективного використання земель сільськогосподарськими підприємствами на умовах оренди.

The state of land leasing relations has been analysed. Some ways of their legal improvement and economic regulation have been determined. Complex decision on the problem of rational and effective use by agrarian enterprises under the conditions of leasing has been proposed.

У системі земельних відносин оренді землі відводять досить вагомую роль. Сільськогосподарські підприємства використовують 2/3 площ розпайованих сільськогосподарських угідь, землі резервного фонду, запасу та інші площі саме на умовах оренди. Орендне землекористування спонукає до підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва, сприяє його адаптації до умов ринку, стимулює раціональне використання землі. Тому вдосконалення орендних відносин, розвиток їх науково-теоретичної та практичної основи є першочерговим завданням для сучасної української економіки.

Необхідно відмітити, що земельно-орендні відносини врегульовані на законодавчому рівні та висвітлено в роботах В. Андрійчука, А. Третяка, І. Лукінова, П. Саблука, М. Федорова, В. Юрчишина та ін.

Метою статті є визначення стану та шляхів покращання правової бази стосовно регулювання орендних земельних відносин та її вплив на формування конкурентоспроможного суб'єкта ринку. Передбачається проаналізувати форми, термін і розмір орендної плати, які на сьогодні залишаються економічно необґрунтованими. Дослідити такі питання, як раціональне використання землі на умовах оренди, розширення ринку пропозиції та попиту оренди землі, забезпечення відповідальності сторін за дотримання умов договору тощо.

Конституція України [1] гарантує право власності на землю, яке набувалося та реалізовувалося громадянами, юридичними особами та державою відповідно до закону. Право власності та користування, в тому числі на умовах оренди, врегульовано і Земельним кодексом України [5].

Оскільки на території України в результаті здійснення земельної реформи почали утворюватися нові організаційно-правові форми господарювання (сільськогосподарські підприємства), котрі обробляли землі на умовах користувача, виникла гостра необхідність у правовому регулюванні відносин, пов'язаних з орендою землі. Прийнятий Закон України "Про оренду землі" [3] чітко визначав права та обов'язки орендарів та орендодавців, види ставок, форми та типи орендної плати, зазначав необхідність укладання договору оренди землі, як основного документу, що посвідчує право користування земельною ділянкою на умовах оренди. Законом встановлювався найвищий рівень орендної плати за землі державної та комунальної власності до 12 %. Розмір орендної плати може бути збільшений у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.

Враховуючи, що власниками земельних часток (паїв) є переважно пенсіонери, їх права часто не враховуються. У договорах оренди необґрунтовано встановлюється занижений розмір орендної плати та її форма. У зв'язку з економічною ситуацією на території нашої країни, з метою посилення захисту права власності громадян на землю, створення сприятливих умов для ефективного господарювання на ній, формування сталого землекористування, удосконалення системи оцінки землі та платності землекористування Указом Президента України від 19 серпня 2008 р. внесено зміни до Указу Президента України від 2 лютого 2002 р. "Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)", чим збільшено плату за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) до рівня не менше 3 % визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю) [4].

З того часу було визначено одним із пріоритетних завдань пореформеного розвитку аграрного сектора економіки забезпечення підвищення рівня соціального захисту сільського населення шляхом поступового збільшення ставок орендної плати залежно від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря.

Станом на 2009 р. за даними Держкомзему України [10], власниками права на земельні частки (паї) укладено з господарствами, із земель яких виділено земельний пай, або їх правонаступниками, фермерськими господарствами чи іншими суб'єктами господарювання 4559,3 тис. договорів оренди. З них селянами-пенсіонерами укладено 2 млн 414,8 тис. договорів, що складає 53 % від їх загальної кількості. Загальна площа земель переданих в оренду становить 17,4 млн га, або 63 % від площі розпайованих земель.

Укладено договорів з відсотком орендної плати: до 1,5 – 13 % договорів; 1,5 – 3 – 68 %; 3 і більше – 19 % [Там же].

Загальна сума виплат за оренду земельних часток (паїв) у 2009 р. становить 4,5 млрд грн і складає в середньому по країні 2,7 % їх вартості [7]. Відповідно сума виплат за оренду земельних часток (паїв) за 2008 рік становила 3,2 млрд грн, у т. ч. селянам-пенсіонерам – 1,5 млрд грн (46,4 %) [8].

Середній розмір орендної плати за 2009 р. становить 219,3 грн за 1 га, за 2008 р. – 184,2 грн за 1 га.

Тобто спостерігається тенденція поступового збільшення виплат з орендної плати за рахунок підвищення ставки. Так, у 2009 р. порівняно з 2008 р. розмір орендної плати збільшився в середньому з 1 га на 35,1 грн або на 16 %. Дані показники були отримані завдяки проведенню роз'яснень серед орендодавців та орендарів представниками органів державної влади та місцевого самоврядування стосовно прийняття наведеного вище Указу Президента України.

Таке незначне підвищення виплат з орендної плати звичайно ж не сприяє суттєвому покращанню соціального благополуччя населення, особливо в умовах нестабільності економіки в період світової кризи.

Не сприяє ситуації й те, що близько 67 % усіх договорів оренди землі укладаються строком до 5 років.

За терміном дії станом на 2009 рік укладено на такі строки: 1 – 3 роки – 10,5 % договорів; 4-5 років – 50,3; 6 – 10 років – 29,0; 10 і більше років – 10,2 % [10].

Дані терміни оренди не відповідають технологічним вимогам ротації сівозмін, загалом не стимулюють орендаря до інвестування довготривалих проектів з охорони земель і відтворення родючості ґрунтів. Наразі орендар вкладає кошти в засоби, які щорічно повністю переносять свою вартість у новостворений продукт – мінеральні добрива та пестициди, котрі у свою чергу, за величиною доз внесення, зумовлюють подальше виснаження і забруднення ґрунтів [9]. Так, господарства, що використовують земельні паї на умовах їх оренди строком до 5 років, вводять у сівозміни такі культури, як соняшник та цукровий буряк декілька років поспіль, чим порушують норми законодавства щодо охорони земель.

Задля запобігання таких негативних явищ було прийнято Закон України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів” [2], який набирає чинності 11 липня 2010 р. Відповідно до внесених змін у Земельний кодекс власники та користувачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею понад 100 га повинні використовувати їх відповідно до розроблених і затверджених в установленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь і передбачають заходи з охорони земель.

Згідно зі змінами, внесеними цим же Законом у Закон України “Про охорону земель” визначається таке поняття, як ґрунтовтома, що представляє собою порушення біоенергетичного режиму ґрунтів та різке зниження урожайності сільськогосподарських культур унаслідок їх беззмінного вирощування або частого повернення на попереднє поле сівозміни, що призводить до погіршення якісного стану ґрунтів, накопичення в них специфічних хвороботворних мікроорганізмів та насіння бур'янів. Для кожного природно-сільськогосподарського регіону з метою досягнення високих і стабільних урожаїв, запобігання виснаження та втраті родючості ґрунтів встановлюються нормативи оптимального співвідношення культур у сівозмінах [2].

Такі дії з боку держави забезпечать екологічнобезпечний обробіток сільськогосподарських угідь, створять економічне заохочення власників землі та землекористувачів до самостійного проведення заходів щодо раціонального використання та охорони земель, застосовуючи при цьому методи як стимулятивного, так і примусового характеру.

Однак ще одним негативним фактором при земельно-орендних відносинах є переважання натуральної форми орендної плати – 73,5 % усіх укладених договорів оренди по Україні, оскільки при розрахунках із власниками земельних часток (паїв) ціни на сільськогосподарську продукцію самостійно визначають орендарі, і ці ціни, як засвідчують перевірки, вищі за ринкові.

Викладені вище питання підтверджуються і на конкретно визначеному об'єкті. З метою дослідження вдосконалення орендних відносин було обрано сільськогосподарський адміністративний район лісостепової зони України.

Білопільський район розташований в центральній частині Сумської області. Землі сільськогосподарського призначення займають на території району 87,65 %. В їх складі переважають сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовиська), а також незначні площі несільськогосподарських угідь (господарські шляхи, польові лісосмуги, господарські двори та ін.).

Сучасним сільськогосподарським підприємствам Білопільського району належить біля 90 % усіх сільськогосподарських угідь. Загальна площа земель переданих в оренду складає 68997,0 га, з них 65258,7 га ріллі. На території району 11690,4 га, з них 10836,9 га ріллі використовується без укладених договорів. Нарахування з орендної плати за рік склали 9973,1 тис. грн. Середній розмір орендної плати – 131,40 грн з 1 га, що на 87,9 грн менше за даний показник по Україні.

Заборгованості по орендній платі немає. Але сільськогосподарські підприємства, що займають площу менше 500 га, розраховуються з орендодавцями виробленою продукцією за встановленими самостійно цінами (ДП “Нафком Агро” – розраховується цукром, зерном; ПП “Слобожанське” – зерном; ТОВ “Сільгосппромтехніка” – зерном; ПП “Любас” – зерном; ТОВ “Рижівка” – зерном).

Договори оренди в Білопільському районі укладаються переважно строком на 5 – 7 років. Недосконалість питання оренди землі (короткий строк укладання договорів, відсутність гарантій стосовно їх продовження) при нестабільності економічної ситуації не дозволяє товаровиробникам на території району здійснювати природоохоронні заходи на орендованих земельних ділянках, покращувати їх природні якості,

запроваджувати новітні технології. Диференційна рента 1 і 2 майже не мають розвитку на сільськогосподарських землях об'єкта.

Для зацікавлення товаровиробників пропонується вкладати кошти в орендовані земельні ділянки з метою покращання їх природних властивостей, отримання диференційної ренти та збільшення терміну оренди з урахуванням ротації сівозмін. Причому потрібно надати землекористувачеві переважне право продовження оренди за умови добросовісного виконання умов попереднього договору. Тільки так товаровиробник буде впевнений у поверненні вкладених коштів.

Власникам наданих земельних часток (паїв) передбачається орендна плата в розмірі 3 і більше відсотків з її щорічною індексацією. Причому, істотною умовою договору є зазначення виплати лише у грошовій формі. Пропонується у пункті 19 договору оренди землі фіксувати перелік культур, які будуть вирощуватися на орендованих землях. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення сільськогосподарського товарного виробництва використовувати відповідно до розроблених і затверджених в установленому порядку проектів землеустрою. А за порушення норм законодавства (відповідно до статті 211 ЗК зі змінами відповідно до Закону "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів" [2]) притягувати до цивільної, адміністративної та кримінальної відповідальності. Таким чином орендодавець зацікавиться в наданні земельної ділянки за таких умов. Адже він матиме стабільний прибуток та раціональне використання земельних часток (паїв), наданих в оренду.

Отримавши гарантії, землекористувач буде зацікавлений у впровадженні сівозмін з вирощуванням районованих культур, проведенні природоохоронних заходів і врахуванні забруднення ґрунтів.

Але недержавні сільськогосподарські підприємства Білопільського району гостро відчують потребу в коштах. Адже інтенсифікація виробництва неможлива без зростання вкладень і більш ефективного використання ресурсів підприємств.

Наведена на рисунку модель залучення інвестицій пропонує шляхи пошуку грошей у сільське господарство району.

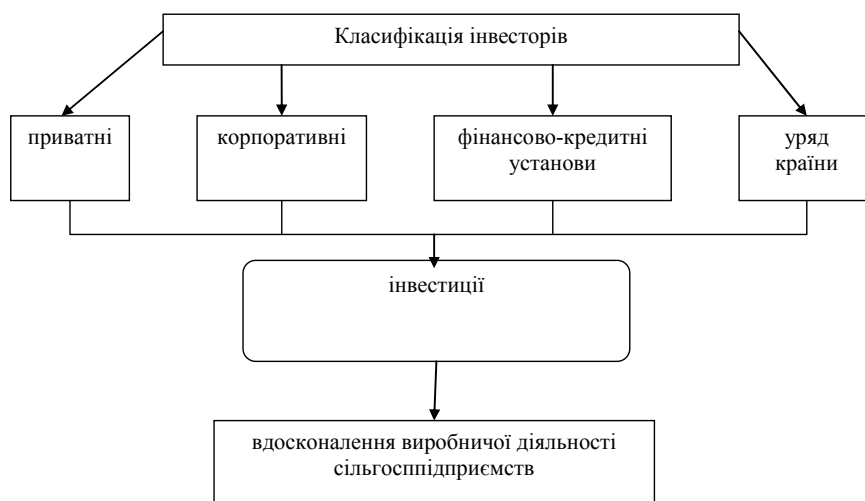


Рисунок. Модель залучення коштів у сільське господарство

Запропоновано залучення коштів за чотирма основними напрямками: кошти приватних інвесторів (юридичних чи фінансових осіб), корпоративних (підприємства, організації), фінансово-кредитних установ (банки та банківські установи, інститути спільного інвестування, інвестиційні компанії та фонди, страхові компанії, пенсійні фонди), інвестиції уряду країни. Вкладені кошти будуть спрямовуватися на вдосконалення виробничої діяльності сільськогосподарських підприємств, а саме: створення і розширення, реконструкція або технічне переоснащення основного та пов'язаного з ним оборотного фондів, природоохоронні заходи.

Зростання розмірів виробничих фондів, що функціонують у сільському господарстві, є важливим фактором підвищення економічної ефективності виробництва, а отже, й поліпшення добробуту населення. Адже, як відомо, характерним явищем сьогодення є відтік молоді із сільської місцевості, основною причиною якого є незадовільні соціальні умови проживання та відсутність робочих місць.

З переходом України до ринкових відносин і створенням недержавних сільськогосподарських підприємств на базі сільських населених пунктів дане питання почало поступово вирішуватися.

Підвищенню прибутку також сприятиме підтримка з боку держави у вигляді дотацій та кредитів під малі відсотки.

Органами влади повинне бути врегульоване питання щодо реалізації товаровиробниками сільськогосподарської продукції за прийнятними цінами, котрі покривали б усі видатки господарства і давали б належний чистий прибуток, задовольняючий потреби орендаря та його родини, частину якого можна вкласти в подальший розвиток підприємства.

Першим кроком до цього є розроблена Концепція Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 р. [6]. Одним з очікуваних результатів даної Концепції є підвищення

ефективності оренди землі в сільському господарстві.

Отже, на сучасному етапі розвитку та формування конкурентоспроможного суб'єкта аграрного ринку потрібно вдосконалити такі питання земельно-орендних відносин:

– у Законі України “Про оренду землі” визначити мінімальні розміри орендної плати з метою соціального захисту власників земельних часток (паїв);

– в основному документі – договорі оренди землі визначити відповідальність сторін за порушення умов договору, перелік культур, які будуть вирощуватись на орендованих землях, установити мінімальні терміни оренди з урахуванням ротації сівозмін та обов'язковість проведення щорічної індексації орендної плати;

– прийняття основоположної документації із землеустрою, програм використання та охорони земель, які б обґрунтовувала необхідні обсяги і способи стимулювання товаровиробників, їх практичне застосування;

– економічне заохочення орендарів щодо самостійного проведення заходів з раціонального використання та охорони земель (звільнення від сплати земельного податку, надання різноманітних пільг);

– інвестування сільськогосподарських товаровиробників задля створення і розширення, реконструкції чи технічного переоснащення основного та пов'язаного з ним оборотних фондів;

– підвищення рівня орендної плати за рахунок розвитку та укріплення середнього бізнесу;

– прийняття на державному рівні відповідної національної регуляторної політики стосовно аграрного сектора економіки, яка повинна бути обов'язковою для виконання та планування строком не менше як на 25 років.

Література:

1. Конституція України : прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. – Х. : Ранок, 2001. – 48 с.

2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів : Закон України від 4 червня 2009 р. № 1443-VI // Урядовий кур'єр. – 2009. – № 209.

3. Про оренду землі : Закон України від 6 жовтня 1998 р. (у ред. від 2 жовтня 2003 р.) № 1211-IV // ВВР України. – 2003. – № 10-11.

4. Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв) : Указ Президента від 19 липня 2008 р. // Інфодиск, “Законодавство України”. – К., 2009.

5. Земельний кодекс України. – Х. : ТОВ “Одісей”, 2009. – 120 с.

6. Концепція Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року : схвалено розпорядженням Кабінету Міністрів України від 17 червня 2009 р. № 743-р // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 7. – С. 8–59.

7. *Малик Р.* Болючий ювілей земельної реформи / Р. Малик // Урядовий кур'єр. – 2009. – № 225.

8. Орендодавцям виплачено 99 відсотків від суми, задекларованої в договорах // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 3. – С. 14.

9. *Третяк М. А.* Стратегія реформування земельної політики в Україні на сучасному етапі / А. М. Третяк // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 6. – С. 12–21.

10. Укладання договорів оренди земельних часток (паїв) та розміри оплати // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 5. – С. 19.

Надійшла до редколегії 16.12.2010 р.