

ГНАТКОВИЧ

Оксана Дмитрівна
hnatkovych@bigmir.net

УДК 332.72:338

ВДОСКОНАЛЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ ОРЕНДНИХ ОПЕРАЦІЙ ІЗ
ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО
ПРИЗНАЧЕННЯ

IMPROVING THE IMPLEMENTATION OF LEASES AGRICULTURAL LAND

доктор економічних наук,
завідувач кафедри менеджменту та комерційної діяльності,
Львівський інститут економіки і туризму

Стаття присвячена визначенню змісту та суті оренди землі сільськогосподарського призначення, механізму здійснення орендних земельних відносин. Крім цього показані переваги та недоліки оренди земель сільськогосподарського призначення.

Статья посвящена определению содержания и сущности аренды земли сельскохозяйственного назначения, механизма осуществления арендных земельных отношений. Кроме этого показаны преимущества и недостатки аренды земель сельскохозяйственного назначения.

The present article is devoted to defining the content and substance of the lease of agricultural land, implementation mechanism lease land relations. Besides the advantages and disadvantages of leasing agricultural land.

Ключові слова: земельна ділянка, оренда, ціна, середовище, економічна оцінка

Ключевые слова: земельный участок, аренда, цена, среда, экономическая оценка

Keywords: land, lease, price, environment, economic evaluation

ВСТУП

Право користування землею виникло як окреме повноваження права власності на землю і в ХХ ст. знайшло широке розповсюдження в світі. Обов'язковою умовою здійснення права користування землею на умовах оренди, за законодавством переважаючої більшості країн, є використання наданих земель за конкретним цільовим призначенням. Порушення цільового призначення може стати причиною припинення цього права. Водночас інтенсивність використання земель не повинна виснажувати їх репродуктивну здатність або створювати екологічну небезпеку [33].

Відносини щодо оренди земель сільськогосподарського призначення набувають все більшої актуальності, що викликано, з одного боку, зростанням попиту на землю (її обробіток і використання), а з іншого, наявною є достатня пропозиція з боку власників, які бажають здавати свої земельні ділянки в оренду. Також за відсутності ринку землі у сільському господарстві оренда землі є найбільш "популярною" ринковою операцією, яка має законодавче підкріплення і можливість реалізації в умовах сьогодення.

МЕТА РОБОТИ полягає у обґрунтуванні необхідності вдосконалення здійснення орендних операцій із земельними ділянками сільськогосподарського призначення в Україні.

МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Методологічною та інформаційною основою роботи є наукові праці, матеріали періодичних

видань, ресурси Internet, нормативно-правові акти та статистична інформація.

РЕЗУЛЬТАТИ

Як складова системи земельних відносин оренда виступає формою господарського використання землі [1, С.36], формою (видом) землекористування [4, С.74], формою господарського руху землі, земельного обороту [3, С.13], засобом формування оптимального землекористування [5, С.75].

Вивчення наведених визначень земельної оренди показує, що відбувається характеристика різних сторін її сутності, яка пов'язана і з основами економічної системи країни, і з її безпосереднім функціонуванням. Так, оренда видозмінює механізм реалізації земельної власності, диференціює та ускладнює існуючі відносини власності, створює різноманітність їх форм і багатосуб'єктність відносин. Оренда ефективніше (порівняно з купівлею-продажем) вирішує проблеми невідповідності землеволодіння і землекористування, оскільки вона є гнучкішою, динамічнішою, безпосередньо враховує рівень розвитку продуктивних сил, виробничо-фінансові можливості і землекористувача, і землевласника. Водночас оренда землі виконує соціальні функції, створюючи умови для доступу до земельних ресурсів тих, хто не має їх у власності, та забезпечує умови для здійснення підприємницької діяльності у сільському господарстві через створення господарюючих одиниць [6].

Нині в Україні є створені достатньо обґрунтовані правові засади для функціонування оренди землі у сільському господарстві. Разом з тим, з метою впровадження ринку сільськогосподарських земель

існує потреба уніфікації орендного законодавства відповідно до вимог ринкового середовища.

Система оренди землі поєднує в собі продуктивні сили орендарів і орендодавців, орендні відносини та механізм оренди. Вона характерна тим, що виступає підсистемою економічної системи країни, реалізується у відповідних формах і набуває змістовних особливостей відповідно до умов функціонування економічної системи країни. У свою чергу підсистемам оренди землі притаманна відкритість зв'язків між ними, бо ці зв'язки можуть суттєво впливати на функціонування системи загалом.

Зрозуміло, що орендні відносини регулюються і нормами законодавства. Так, відповідно до положень Земельного кодексу України, Закону "Про оренду землі" та договору орендар земельної ділянки має право:

- самостійно визначати напрями господарської діяльності залежно від призначення земельної ділянки та умов договору;
- за згодою орендодавця споруджувати у визначеному законодавством порядку житлові, виробничі, культурно-побутові та інші будинки і споруди й закладати багаторічні насадження;

- одержувати продукцію і доходи;
- вести у передбачуваному порядку за згодою орендодавця зрошувальні, осушувальні та інші меліоративні роботи, будувати ставки і водойми.

Орендодавець, відповідно, має право вимагати від орендаря таке:

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;
- дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, державних стандартів, норм і правил;
- додержання режиму використання водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони та територій, які особливо охороняють;
- своєчасного внесення орендної плати.

Одним з найпринциповіших питань орендних відносин є визначення орендної плати, яка являє собою платіж, який орендар сплачує орендодавцеві за володіння і користування земельною ділянкою. Розмір, форма і строки внесення орендної плати встановлюються за згодою сторін і зазначаються в договорі оренди (рис. 1).

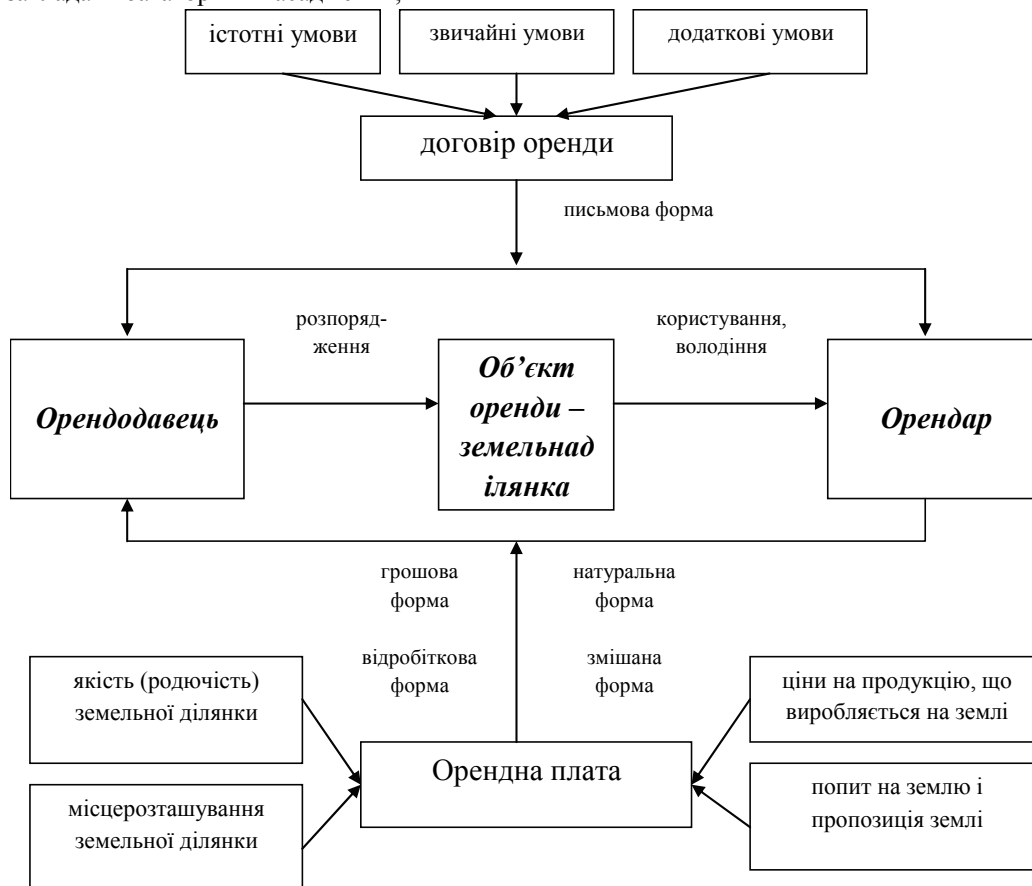


Рис. 1. Механізм здійснення орендних земельних відносин [власні узагальнення автора]

Оренда земельних ділянок сільськогосподарського призначення безумовно є привабливою операцією для сільськогосподарських товаровиробників. Проте з метою об'єктивного аналізу варто розглянути всі

переваги і недоліки її функціонування, для чого слід сформувати стандартну матрицю SWOT-аналізу (табл. 1).

Переваги та недоліки оренди земель сільськогосподарського призначення

[власні узагальнення автора]

"Сильні" сторони	"Слабкі" сторони
<ul style="list-style-type: none"> - земля буде використовуватися, а не простоюватися; - задоволення потреб орендаря та орендодавця; - оренда – звична операція для сільськогосподарських товаровиробників; - відсутність потреби формувати значний початковий капітал для здійснення виробничої діяльності; - простіший і дешевший спосіб розширити межі землекористування сільськогосподарських підприємств; - необхідність регулярно платити орендну плату сприяє більш ефективному веденню господарства 	<ul style="list-style-type: none"> - може призвести до зниження родючості земель з боку орендаря; - присутній ризик невиконання умов договору сторонами угоди; - необхідність системи обліку й контролю з боку держави; - відсутність ринкових механізмів здійснення орендних відносин на селі; - домінування короткотермінових угод; - власність на землю дає можливість отримання іпотечного кредиту в майбутньому, чого не можна отримати за рахунок оренди
Можливості	Загрози
<ul style="list-style-type: none"> - достатньо широке нормативно-правове забезпечення; - низька грошова оцінка земель, що дає можливість залучення інвестицій з-за кордону; - відсутність ринку сільськогосподарських земель стимулює розвиток орендних операцій; 	<ul style="list-style-type: none"> - нестабільність економічної системи держави; - занепад сільськогосподарського виробництва; - спекуляції із землею з боку органів влади; - загроза здійснення «тіньових» операцій із земельними ділянками;

Слід зауважити, що оренда земельних ділянок в сільському господарстві належить до ризикових операцій, адже ризик об'єктивно існує у сільськогосподарській виробничій діяльності. Оренда землі як складова господарського процесу є операцією, яка дозволяє використовувати земельні ділянки, що перебувають не у власності сільськогосподарських товаровиробників і, виходячи зі своїх нинішніх масштабів, термінів угоди та розміру орендної плати, суттєво впливає на загальний фінансовий стан орендарів, можливості його відтворення. Тому сторони договору оренди повинні враховувати ризики, управляти ними та мінімізувати їх.

Загальновідомо, що в основі здійснення ефективних орендних відносин у сільському господарстві лежить розмір орендної плати за землю, який повинен задовольняти орендаря та орендодавця, об'єктивно відображати вартість землі та ринкову кон'юнктуру, а також сприяти раціональному використанню земельної ділянки як об'єкта оренди. Також необхідно враховувати законодавчо встановлену мінімальну ставку орендної плати 3% від вартості землі.

ВИСНОВКИ

Отже, враховуючи сказане, подальший розвиток орендних відносин має спрямовуватись на захист прав орендодавців, що повинно бути прерогативою держави. Для цього необхідно активізувати роботу центрів юридичної допомоги та консалтингових служб у регіонах у напрямі підвищення рівня інформованості учасників орендних відносин, сприяти налагодженню громадського контролю за

ефективним використанням власності орендодавців через тісну співпрацю між власниками, органами місцевого самоврядування й орендарями, що належить до адміністративно-управлінського регулювання земельних відносин державою. У разі наявності кількох орендарів на земельну ділянку сільськогосподарського призначення потрібно проводити земельні конкурси (аукціони) на орендовану землю, що стимулюватиме конкуренцію і відповідне підвищення орендної плати.

Список використаних джерел

1. Букша І. Сучасні аспекти співпраці у загальноєвропейському просторі / І. Букша // Лісовий і мисливський журнал. – 2004. – № 2. – С. 8-9.
2. Володін М.О. Основи земельного кадастру. Навчальний посібник. – Київ, 2000 рік. – 320с.
3. Газуда Л.М. Ресурсний потенціал аграрних підприємств в умовах трансформації відносин власності / Л.М. Газуда. – Ужгород: УжНУ, ПП «Медіум», 2004. – 220с.
4. Кириленко І.Г. Трансформація соціально-економічних перетворень у сільському господарстві України: проблеми, перспективи/І.Г. Кириленко. - К.: ННЦ "Інститут аграрної економіки". – 2005. -452 с.
5. Нуриахметов Р. Арендные отношения в сельском хозяйстве / Нуриахметов Р. // АПК: экономика, управление. – 2001. – №9 (спец. выпуск). – С. 29-31.
6. Прус Ю. Оренда землі як економічна система / Ю. Прус // Вісник Львівського державного аграрного університету: Економіка АПК. – Львів: Львів. держ. агроуніверситет, 2006. – №13 – 794с.