

УДК 631.15:338.431

**РОЗВИТОК ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН
У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ ЯК
ВАЖЛИВИЙ ЕЛЕМЕНТ АГРАРНОЇ
ПОЛІТИКИ ©**

І.А. БУТИЛО,
*кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри
менеджменту організацій,
Уманський національний університет
садівництва
(м. Умань))*

У статті висвітлено історичні аспекти розвитку орендних відносин в аграрній сфері у зв'язку із реформуванням існуючих соціально-економічних систем. При цьому відзначена роль держави як головного регулятора даних відносин в процесі здійснення аграрної політики, яка має бути спрямована на забезпечення ефективного використання наявних ресурсів та соціальної гармонії. Акцентована увага на тому, що така сучасна аграрна політика країни не визначається системністю і містить багато суперечливих і не до кінця доведених рішень. Зокрема встановлено, що прийняті в 2015 році зміни щодо спрощення умов ведення бізнесу децю зменшують бюрократичні перепони в укладанні орендних угод, однак не мають компенсуючого механізму, який би забезпечив контроль за збереженням родючості земель та їх екологічно-безпечним використанням, що безумовно, підвищує ризики їх деградації. Тому потрібно провести терміново роботи із відображення в Державному земельному кадастрі всіх земельних ділянок сільськогосподарського призначення із їх якісними характеристиками ґрунтів та створити механізм контролю за їх підтриманням. Всі вони мають бути і в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, але встановлено, що він містить інформацію про дуже малу частину земельних ділянок. Крім цього відзначена необхідність також законодавчо врегулювати процеси переходу земельних ділянок відумерлої спадщини та невитребуваних паїв у власність територіальних громад з метою їх законного використання. Ці рішення мають стати пріоритетними у сучасній аграрній політиці країни, так як без чітко визначеного статусу власників чи користувачів не можливо розвивати ефективний аграрний бізнес в цілому і орендні відносини зокрема.

Ключові слова: оренда, орендні відносини, договір оренди, аграрна політика, використання ресурсів.

Літ. 12.

Постановка проблеми. Кожна країна в різні періоди свого розвитку приходять до необхідності здійснення трансформації існуючої соціально-економічної системи з метою забезпечення позитивних перспектив розвитку. При цьому акцент все більше здвигается до забезпечення ефективного використання наявних ресурсів та соціальної гармонії, за якої мають враховуватися інтереси кожної людини [1]. Не є винятком і Україна, яка вже протягом 25-річного періоду

© І.А. БУТИЛО, 2016

розвитку також шукає свого кращого майбутнього. Реформування економіки у процесі переходу її на ринкові рейки значно змінило систему пріоритетів розвитку суспільства та його вектор. Особливо це зачепило аграрну сферу, яка і раніше відігравала суттєву роль у всіх аспектах життя країни, а через значне зниження промислового виробництва стала ще більш важливою. У ході трансформації відносин власності у ній широкого застосування набула практика оренди землі і майна, яка, однак, виявила ряд недоліків і проблем, які потребують усунення з метою забезпечення тієї ж соціальної гармонії, про яку згадувалося вже вище. Дані положення чітко мають бути враховані в процесі формування, розвитку і реалізації державної політики в цілому і аграрної політики зокрема.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематикою розвитку орендних відносин в аграрній сфері займалося багато як іноземних, так і вітчизняних науковців, зокрема це відображено в працях П. Гайдуцького [6], А. Данкевича [9], С. Демяненка, Ш. Ібатулліна, М. Маліка, В. Месель-Веселяка, О. Онищенко, А. Попова [8], П. Саблука, М. Ступінь [8], В. Тригобчука, М. Федорова, В. Юрчишина, М. Якименка [4] та ін. Але дана проблематика є досить багатоаспектною, має просторові і часові відмінності та дуже сильно залежить від ходу трансформаційних процесів як в економіці країни в цілому, так і в сільському господарстві зокрема. Так як процеси реформування в нашій країні ще далеко не завершені, в них часто існують внутрішні протиріччя та компромісні рішення, які потребують поглибленого вивчення з метою уникнення одержання негативних результатів.

Формулювання цілей статті. Метою статті є теоретико-практичне дослідження стану розвитку орендних відносин в сільському господарстві та кроків з їх реформування і обґрунтування пропозицій щодо їх удосконалення.

Виклад основного матеріалу дослідження. Історія розвитку орендних відносин сягає сивої давнини: інформацію про них містять ще шумерські глиняні таблички (близько 2 тис. року до н.е. – зараз це територія Іраку). Досліджено також і записи про оренду нерухомості в древньому Єгипті та Греції та Римі (2-6 століття до н.е.). Пізніше схожі записи містив Статут Уельсу та інші старовинні джерела. Із зміною соціально-економічних відносин застосування оренди майна та землі, особливо в аграрній сфері, зазнавало суттєвих змін.

Відміна кріпосного права в Російській імперії в результаті реформи 1861 року призвела до суттєвого розширення орендного землекористування: в 50 губерніях розмір орендованих земель досяг 25 млн. десятин [2; 3]. Істотний поштовх йому дала і реформа Столипіна, яка сприяла створенню товарного сільськогосподарського виробництва та зростанню попиту на оренду земельних ділянок. Селяни України орендували близько 7 млн. десятин [4]. Перша світова війна наклала свій негативний вплив на розвиток сільського господарства, а Декретом про землю та Законом про соціалізацію землі оренда її взагалі заборонялась. Проте, політика “воєнного комунізму” та громадянська війна призвела до того, що значна площа земельних ділянок не оброблялася, у селян не було достатніх стимулів до взаємовигідної торгівлі і через це виникла криза продовольчого забезпечення, особливо в містах (хоча там і проживало менше шостої частини населення країни). Як наслідок, влада була вимушена перейти до НЕПу, за якого знову визнавалися економічні складові регулювання зацікавленості селян. Саме через це в травні 1922 року оренда землі на термін не більше шести

років була знову дозволена Законом “Про трудове землекористування”. III з’їзд Рад СРСР в 1925 році розширив можливості оренди – до 12 років, але вже XV з’їзд ВКП(Б) в 1927 році обмежив термін тривалості договорів оренди до шести років, а в 1939 році остаточно було заборонено здавати землі сільськогосподарського призначення в оренду. В той час панував негативний погляд на оренду, як на форму хижацького капіталістичного ведення господарювання: у Великій радянській енциклопедії (1950 р.) стверджується, що оренда обов’язково веде до розграбування родючості ґрунту, є причиною його ерозії, експлуатації, тощо [5].

Після майже піввікової заборони в СРСР оренда була дозволена Законом СРСР “Про кооперацію в СРСР” (грудень 1988 р.), Указом Президії Верховної Ради СРСР від 7 квітня 1989р. “Про оренду та орендні відносини в СРСР”, “Основами законодавства Союзу СРСР і союзних республік про оренду” (23 листопада 1989 р.).

Дослідження процесів розвитку орендних відносин того часу досить повно викладено в праці П.І. Гайдуцького “Оренда в агрокомплексі. Запитання і відповіді” [6].

З того часу пройшло вже чверть століття, за які орендні відносини знайшли своє відображення як в багатьох нормативних актах: Законах України “Про власність”, “Про колективне сільськогосподарське підприємство”, “Про фермерське господарство”, “Про оренду землі”, Земельному та Господарському кодексах та інших, так і в багатьох працях як науковців, так і практиків. Проте хід процесів реформування аграрної сфери виявив багато недоліків, наслідком яких стало те, що рівень 1990 року в аграрному виробництві поки що ще не досягнуто – за даними Державної служби статистики України. В результаті реформ утворилося значно більше господарюючих суб’єктів, ніж було – кількість підприємств зросла майже в чотири рази, однак значна частина з них має дуже низький рівень технологічного розвитку і не може навіть відтворити вітчизняні інтенсивні технології двадцятирічної давності. Кількість тракторів в сільськогосподарських підприємствах скоротилася до 130 тис. шт. в 2014 році з 497 тис. шт. в 1991 році, зернозбиральних комбайнів – до 27 тис. шт. з 105 тис. шт., кукурудозбиральних – до 2 тис. шт. з 15 тис. шт., бурякозбиральних – до 3 тис. шт. з 20 тис. шт., з технікою для механізації процесів у тваринництві справи ще гірші [7]. Переважна більшість таких підприємств веде свою діяльність, орендуючи земельні ділянки, отримані їх власниками (чи їх нащадками) внаслідок розпаювання земель попередніх господарюючих суб’єктів (КСП та ін.). При цьому також суттєво скоротилася чисельність зайнятого населення в сільськогосподарських підприємствах та погіршилися перспективи щодо його працевлаштування, що не сприяє соціально-економічній стабільності на селі.

Це говорить про те, що проведене реформування майнових і земельних відносин в аграрному секторі не досягло мети із забезпечення ефективного використання наявних ресурсів і соціальної гармонії та позитивних перспектив розвитку як галузі, так і суспільства в цілому. Для його забезпечення потрібно провести ряд змін у процесах реформування. Особливе місце в них, на нашу думку, відводиться питанням інституціонального забезпечення функціонування відносин власності і зокрема – оренди майна та землі в сільському господарстві. Слід зазначити, що найбільша увага при цьому звертається на оренду земельних ділянок (паїв), так як вартість майнових паїв та орендна плата за них дуже незначна

порівняно із земельними. Оренда майна (поза майновими паями) в сільському господарстві носить, в основному короткотерміновий характер – для техніки і обладнання, і потребує додаткового вивчення через відсутність чіткого відображення в звітності підприємств.

Так як оренда є формою майнового найму, оформленого договором, відповідно до якого одна сторона (орендодавець) надає іншій (орендареві) майно, землю у тимчасове користування за обумовлену плату, то саме питанню чіткого закріплення прав і обов'язків сторін та їх захисту має бути відведено ключове місце. За рахунок застосування орендних відносин відбувається найбільш повне покриття динамічної потреби в ресурсах для суб'єктів господарювання, так як здійснення купівлі-продажу їх часто вимагає більшого часу, сум коштів та має багато обмежень у діловій практиці, в т. ч. і у розвинутих країнах Європи.

Площа однієї земельної частки (паю) в середньому по Україні має площу близько 4 га із суттєвими відмінностями по регіонах – від 8,7 га в Луганській області до 1,1 – в Закарпатській. В той же час для ефективного ведення сільськогосподарського виробництва потрібні значно більші ділянки [8]. Тому застосування оренди земельних ділянок є важливою формою їх консолідації підвищення ефективності використання, в чому ми погоджуємося із думкою М. Ступеня та Г. Дудич [9]. До речі, це вже чітко простежується і в практиці господарювання в Україні – площа землекористування великих холдингів постійно зростає [10].

Проте, питання якості самого договору оренди, його дотримання і виконання сторонами та сприяння держави цьому є недостатньо вирішеним. Як наслідок, при цьому багато хто може зіштовхнутися із ситуацією, яка характеризується знаменитою фразою: “ніхто не почне сіяти, якщо врожай буде діставатися іншому”, хоча такі конфлікти, коли один сів, а інший – збирає, є досить поширеною практикою в українських реаліях, коли юридичний статус об'єкта оренди є досить ненадійним. Якісний договір забезпечує як захист від конкурентів, так і недобросовісних орендодавців, зменшує ризиковість бізнесу, забезпечує кращі можливості для залучення інвестицій та застосування пільгових режимів оподаткування та створює сприятливі перспективи діяльності. Договори оренди і суборенди земельних ділянок, паїв використовуються як складова цілого спектру договорів щодо використання землі, до яких ще входять: договори про встановлення емфітевзису; договори про виконання сільськогосподарських робіт, які передбачають розрахунки виробленою продукцією; договори про спільну діяльність – спільну обробку землі; комплекс посередницьких договорів – комісії, доручення та інших.

Особливістю договорів оренди земельної ділянки є те, що для них є спеціальний закон, право оренди підлягає державній реєстрації, даний вид договорів прямо згадується і регулюється в податковому законодавстві, а орендар має переваги щодо продовження термінів оренди та викупу ділянки.

Проте, українське земельне законодавство не є цілісним і послідовним, а містить досить велику кількість неузгоджених положень між окремими нормативними актами. Через це навіть прогресивні рішення часто не можуть бути в повній мірі реалізовані. Важливим рішенням в сучасній українській аграрній

політиці, що може суттєво вплинути на орендні відносини в аграрній сфері є Закон України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)” від 12 лютого 2015 року №191-VIII, який набрав чинності у квітні 2015 року та привів до змін 37 нормативно-правових актів, у тому числі Земельного кодексу України, Закону України “Про оренду землі” та Закону України “Про особисте селянське господарство”, якими регулюються правовідносини щодо оренди сільськогосподарських земель.

Прагнення спростити процес укладання договору оренди та зменшити перепони в розвитку аграрного бізнесу призвели до того, що даними змінами скасовано більшу частину істотних умов договору, проектів землеустрою щодо еколого-економічного обґрунтування сівозмін та невід’ємні додатки до договору. Однак компенсуючого механізму, який би забезпечив контроль за збереженням родючості земель та їх екологічно-безпечним використанням, не створено. Цільове використання і цільове призначення орендованої земельної ділянки тепер не є істотною умовою договору, як і відповідальність за пошкодження чи знищення об’єкту оренди та умови його збереження. В той же час Типовий договір оренди землі (затверджений Постановою Кабміну №220 від 3 березня 2004 року) містить всі зазначені вище положення і є обов’язковим до виконання [11]. Можливо, за логікою використання, ці питання повинні були б знайти своє відображення в Державному земельному кадастрі та пов’язаних із його використанням нормативними актами, однак такого системного підходу поки що немає. Але це обов’язково потрібно зробити. Для цього, на нашу думку, необхідно визначитися із базовими показниками якості земель і закріпити методику їх визначення, обліку, контролю і відповідальності сторін, так як нехтування цим цілком може привести до погіршення стану одного із головних сільськогосподарських ресурсів – землі. До того ж, поки що у Державному земельному кадастрі зареєстровано всього земельних ділянок площею близько 70% території України і лише близько 23% земель державної власності, що також утруднює процес юридичного закріплення прав орендарів та орендодавців.

Дуже цікавими і прогресивними є кроки щодо дерегуляції реєстрації прав оренди, які, однак, також містять окремі протиріччя. Так, Типовий договір оренди землі передбачає, що об’єкт вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди. В той же час, зазначеними вище змінами та Законом України “Про внесення змін до деяких законів України щодо уточнення повноважень нотаріусів та особливостей реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення” від 05.03.2015 р. № 247-VIII, нотаріусам дозволено реєструвати речові права, похідні від права власності (в тому числі і право оренди) на земельні ділянки сільськогосподарського призначення незалежно від нотаріального посвідчення договору, на підставі якого виникає це право. Отже, поряд із нотаріально посвідченим договором оренди землі може використовуватися і проста письмова форма договору без нотаріального посвідчення. Особливістю є те, що нотаріуси тепер отримали доступ до Державного земельного кадастру і Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, який став відкритим і загальнодоступним, що дозволяє суттєво прискорити процес реєстрації прав оренди, забезпечити прозорість інформації та її обґрунтованість.

Такий підхід, на нашу думку, має забезпечити інтенсивніший розвиток орендних відносин. Проте, і дана система поки що має ряд обмежень, пов'язаних з тим, що лише близько 6% земель мають права власності, які зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Але законодавство передбачає, що право оренди по відношенню до права власності є похідним. Тому для реєстрації права оренди потрібно спочатку зареєструвати право власності. Проте інформація про право власності на землю, яке виникло до 1 січня 2013 року не була автоматично перенесена до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно і тепер має здійснюватися разом з реєстрацією права оренди на земельну ділянку сільськогосподарського призначення. Тому вкрай необхідним є максимально швидке наповнення його і охоплення переважної більшості площ земель для підвищення рівня захисту прав як власників, так і орендарів.

Поряд із цим потрібно вирішити питання із офіційним юридичним закріпленням права оренди земельних ділянок відумерлої спадщини – власники цих угідь померли, а спадкоємці не переоформили спадщину (така площа оцінюється в декілька мільйонів гектарів) та нерозподілених (невитребуваних) земельних паїв (декілька сотень тисяч гектарів). Дуже часто такі ділянки або просто заростають бур'янами, або використовуються без законних підстав самовільно, що приводить до конфліктних ситуацій. Спадщина визнається відумерлою за рішенням суду і переходить у власність територіальної громади за місцем відкриття спадщини, але це вимагає від цих громад витрат суттєвих ресурсів на проведення судового розгляду, яких вони не мають. Також часто останнє місце проживання особи, яке є місцем відкриття спадщини, не співпадає з місцем розташування земельної ділянки, що ще більше ускладнює позитивне рішення. На нашу думку, потрібно було б передбачити законодавчо закріплене встановлення граничного терміну (наприклад року), після закінчення якого такі земельні ділянки, права на які не оформлені спадкоємцями, автоматично переходили б у власність територіальних громад за місцем їх знаходження. Це зняло б більшу частину проблем із правовим статусом даних ділянок. Схоже рішення і для невитребуваних паїв, якими також могли б розпоряджатися місцеві органи влади шляхом укладання договорів оренди, але зареєструвати таке право через юридичну невизначеність не можуть. Тому необхідно також законодавчо закріпити перехід права власності на такі земельні ділянки до територіальних громад, що закріпить за ними офіційного власника і дасть можливість використовувати їх на законній підставі.

З викладеними вище питаннями також пов'язана необхідність уникнення надмірної фрагментації та збереження цілісності окремого поля, як виробничої одиниці, через те що наявність багатьох власників які мають різнонаправлені вимоги ускладнює укладання орендного договору. Тому бажано уніфікувати і закріпити окремим нормативним актом підходи до визначення його умов. Наведені в Законі України №191-VIII вимоги щодо грошової форми орендної плати та строку дії договору оренди не менше семи років, в певній мірі будуть сприяти вирішенню даного питання. Проте, потребує свого вирішення питання закріплення юридичного статусу польових доріг, які часто є розораними або переміщення по яких обмежується. Їх доцільно передавати в оренду особам, які орендують (чи мають у власності) більшу частину площі із складу земельного масиву. Але потрібно

юридично закріпити право членів територіальних громад на можливість використовувати ці дороги для господарських потреб. І це також має бути зареєстровано з метою уникнення різночитань сторонами, які їх використовують.

Висновки. Підсумовуючи викладене вище, можна зазначити, що орендні відносини в сільському господарстві є важливою складовою підвищення ефективності використання його ресурсів, тому вони завжди регулювалися владою країни. Однак цьому регулюванню часто не вистачало комплексності і відсутності протиріч. Не бракує їх і на сучасному етапі. Тому для виправлення існуючих недоліків і створення позитивних перспектив для розвитку орендних відносин необхідно, перш за все, в максимально короткий період провести роботи по відображенню в Державному земельному кадастрі всіх земельних ділянок сільськогосподарського призначення із їх якісними характеристиками ґрунтів, які мають бути враховані при укладанні і виконанні угод (в т. ч. і для дотримання природоохоронного законодавства), чітко закріпити дані про всіх їх у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Також потрібно законодавчо передбачити процес переходу земельних ділянок відумерлої спадщини та невитребуваних паїв у власність територіальних громад, які могли б здавати їх в оренду на законних підставах. Уніфікація умов оренди земельної ділянки шляхом закріплення їх у окремому нормативному акті також дуже потрібна, що вимагає перегляду діючого Типового договору оренди землі. Такі рішення дозволять суттєво поліпшити соціально-економічний стан на селі, знімуть напруження у відносинах орендарів, орендодавців та членів територіальних громад, так як несуть значно більшу відкритість та визначеність прав і обов'язків сторін і сприяють забезпеченню ефективного використання наявних ресурсів та соціальної гармонії, що і є однією із головних цілей сучасної аграрної політики.

Список використаних джерел

1. Петриченко О. А. Економічні реформи, реструктуризації, трансформації: інституціональна компліментарність / О. А. Петриченко // Агроінком. – 2013. – № 4–6. – С. 73 - 81.
2. Полная энциклопедия русского сельского хозяйства и соприкасающихся с ним наукъ. – С. Петербург: Изд. А.Ф. Девриена, 1900. – Т. I. – С. 306 - 308.
3. Полная энциклопедия русского сельского хозяйства и соприкасающихся с ним наукъ. – С. Петербург: Изд. А.Ф. Девриена, 1912. – Т. XII. – С. 46-52.
4. Якименко М.А. Земельна оренда на Україні в період капіталізму / М.А. Якименко // Український історичний журнал. – 1991. – №2. – С. 54 -63.
5. Большая советская энциклопедия. – М., 1950. – Т 2. – С. 647 - 648.
6. Гайдуцький П.І. Оренда в агрокомплексі. Запитання і відповіді / П.І. Гайдуцький. – К.: Видавництво «Україна», 1991. – 207 с.
7. Статистичний збірник «Сільське господарство України за 2014 рік» – [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/publ7_u.htm.

8. Попов А.С. Сучасний стан і основні тенденції використання земель сільськогосподарського призначення / А.С. Попов // Ефективна економіка, 2016. – №2. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=4775>.
9. Ступень М. Оренда як форма консолідації земель / Ступень М., Дудич Г. // Економіст. – 2015. – №7. – С. 34 - 37.
10. Данкевич А. Розвиток орендних земельних відносин в умовах корпоратизації / А. Данкевич // Землевпорядний вісник. – 2015. – № 10. – С. 34 - 39.
11. Про затвердження Типового договору оренди землі // Постанова Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. N 220. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF>.
12. Моніторинг земельних відносин. Статистичний щорічник. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://land.gov.ua/wp-content/uploads/2016/03/Моніторинг-земельних-відносин.-Статистичний-щорічник._1.pdf.

Список використаних джерел у транслітерації / References

1. Petrychenko O. A. Ekonomichni reformy, restrukturyzatsii, transformatsii: instytutsionalna komplimentarnist / O. A. Petrychenko // Ahroinkom. – 2013. – № 4–6. – S. 73–81.
2. Polnaia entsyklopediia russkaho selskoho khoziaistva y soprykasaiushchykh sia sь nym naukь. – S. Peterburh: Yzd. A.F. Devryena, 1900. – T. I. – S. 306-308.
3. Polnaia entsyklopediia russkaho selskohokhoziaistva y soprykasaiushchykh sia sь nym naukь. – S. Peterburh: Yzd. A.F. Devryena, 1912. – T. XII. – S. 46 - 52.
4. Yakymenko M.A. Zemelnaorendana Ukraini v period kapitalizmu / M.A. Yakymenko // Ukrainskyi istorychnyi zhurnal. – 1991. – №2. – S. 54 - 63.
5. Bol'shaya sovetskaya ehnciklopediya. – M., 1950. – T 2. – S. 647 - 648
6. Haidutskyi P.I. Orenda v ahrokompleksi. Zapytannia i vidpovidi / P.I. Haidutskyi. – K.: Vydavnytstvo «Ukraina», 1991. – 207 s.
7. Statystychnyi zbirnyk «Sil'ske hospodarstvo Ukrainy za 2014 rik» – [Elektronnyi resurs] – Rezhym dostupu: http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/publ7_u.htm.
8. Popov A.S. Suchasnyi stan i osnovni tendentsii vykorystannia zemel silskohospodarskoho pryznachennia / A.S. Popov // Efektyvna ekonomika, 2016. – №2. – [Elektronnyi resurs] – Rezhym dostupu: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=4775>.
9. Stupen M. Orenda yak forma konsolidatsii zemel / Stupen M., Dudych H. // Ekonomist. – 2015. – №7. – S. 34 - 37.
10. Dankevych A. Rozvytok orendnykh zemelnykh vidnosyn v umovakh korporatyzatsii / A. Dankevych // Zemlevporiadnyi visnyk. - 2015. - № 10. - S. 34- 39.
11. Pro zatverdzhennia Typovoho dohovoru orendy zemli // Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 3 bereznia 2004 r. № 220. – [Elektronnyi resurs] – Rezhym dostupu: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF>.
12. Monitorynh zemelnykh vidnosyn. Statystychnyi shchorichnyk. – [Elektronnyi resurs] – Rezhym dostupu: http://land.gov.ua/wp-content/uploads/2016/03/Monitorynh-zemelnykh-vidnosyn.-Statystychnyi-shchorichnyk._1.pdf

ANNOTATION
THE DEVELOPMENT OF LEASE RELATIONS IN AGRICULTURE
AS AN IMPORTANT ELEMENT OF AGRICULTURAL POLICY

*BUTYLO Ihor, Candidate of Economic Sciences,
Associate Professor,
Associate Professor of the Department
of Management of Organizations,
Uman National University of Horticulture
(Uman)*

The historical aspects of lease relations in agriculture due to the reform of the existing social and economic systems are examined in the article. The role of the state as the main regulator of these relations in the process of carrying out agrarian policy is emphasized in particular. It should be aimed at ensuring efficient use of resources and achieving social harmony. Much attention is paid to non-systemic character of the present-day agrarian policy of the country, which contains a lot of inconsistent and not entirely proved decisions. It is found in particular, that the amendments as to simplifying doing business conditions adopted in 2015 which while reducing to some extent the bureaucratic obstacles for making lease agreements, do not actually contain a compensatory mechanism to ensure control over the preservation of soil fertility and its ecologically safe use which evidently raises the risk of land degradation. Therefore, there is a need for the urgent registration in the State Land Cadaster of all the plots of land of agricultural intended use with description of their soil character and for the development of control mechanism to monitor their maintenance. They should be included to the State Register of the rights to real estate, though it appears to contain information about a very insignificant part of land plots. Besides the necessity for legislative regulation for passing of the land plots of escheated estate and unclaimed shares into the ownership of local communities for their legitimate use. These decisions should be a priority in modern agricultural policy of the country, as it is impossible to develop efficient agricultural business in general and lease relations in particular without clearly defining the status of owner and user of property.

Key words: lease, lease relations, lease agreement, agrarian policy, use of resources.

Lit. 12.

АННОТАЦИЯ
РАЗВИТИЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ КАК
ВАЖНЫЙ ЭЛЕМЕНТ АГРАРНОЙ ПОЛИТИКИ

*БУТЫЛО Игорь Анатольевич,
кандидат экономических наук, доцент,
доцент кафедры менеджмента организаций,
Уманский национальный университет садоводства
(г. Умань)*

В статье освещены исторические аспекты развития арендных отношений в аграрной сфере в связи с реформированием существующих социально-экономических систем. При этом отмечена роль государства как главного регулятора данных отношений в процессе осуществления аграрной политики,

которая должна быть направлена на обеспечение эффективного использования имеющихся ресурсов и социальной гармонии. Акцентировано внимание на том, что такая современная аграрная политика страны не отмечается системностью и содержит много противоречивых и не до конца доведенных решений. В частности, установлено, что принятые в 2015 году изменения по упрощению условий ведения бизнеса несколько уменьшают бюрократические преграды в заключении арендных соглашений, однако не имеют компенсирующего механизма, который бы обеспечил контроль за сохранением плодородия земель и их экологически безопасным использованием, что, безусловно, повышает риски их деградации. Поэтому нужно провести срочно работы с отображением в Государственном земельном кадастре всех земельных участков сельскохозяйственного назначения с их качественными характеристиками почв и создать механизм контроля по их поддержке. Все они должны быть и в Государственном реестре прав на недвижимое имущество, но установлено, что он содержит информацию об очень малой части земельных участков. Кроме этого отмечена необходимость также законодательно урегулировать процессы перехода земельных участков выморочного наследства и не востребованных паев в собственность территориальных общин с целью их законного использования. Эти решения должны стать приоритетными в современной аграрной политике страны, так как без четко определенного статуса владельцев или пользователей невозможно развивать эффективный аграрный бизнес в целом и арендные отношения в частности.

Ключевые слова: аренда, арендные отношения, договор аренды, аграрная политика, использование ресурсов.
Лит. 12.

Інформація про автора

БУТИЛЮ Ігор Анатолійович – кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри менеджменту організацій, Уманський національний університет садівництва (20305, м. Умань, вул. Інститутська, 1, e-mail: solos@list.ru)

BUTYLO Ihor – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Management of Organizations, Uman National University of Horticulture (20305, Uman, 1, Instytutska Str., e-mail: solos@list.ru)

БУТЫЛО Игорь Анатольевич – кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры менеджмента организаций, Уманский национальный университет садоводства (20305, г. Умань, ул. Институтская, 1, e-mail: solos@list.ru)

