

ВЛАСНІСТЬ ЯК ОСНОВА ЗЕМЕЛЬНОЇ ОРЕНДИ

Анотація. В статті проводиться теоретичний аналіз взаємозв'язку земельної власності і оренди.

Ключові слова: власність на землю, оренда землі.

Постановка проблеми. Аграрні перетворення в Україні, націлені на розвиток ринкової економіки, супроводжуються формуванням економічних відносин, що виникають при створенні організаційно-правових структур, діяльність яких базується на оренді землі. Оренда охоплює широке коло пунктів життєдіяльності людей, складну сукупність суспільних відносин, найважливішими з яких є економічні і правові.

Зміст оренди розкривається на різних етапах процесу відтворення, що об'єктивно визначає існування різноманітних її дефініцій. Амбросов В.Я. наголошував, що внаслідок багатогранності в оренди не може бути однозначного визначення [1]. В економічній літературі існують різні точки зору, що характеризують економічну природу та функціональні властивості оренди, причому автори часто використовують одночасно декілька її визначень та характеристик.

Дослідження показують, що економічна сутність земельної оренди пов'язується із: власністю (відносинами власності); економічними (виробничими) відносинами; земельними відносинами; господарською (підприємницькою) діяльністю; земельним оборотом, ринком землі; землекористуванням; державним регулюванням аграрного сектору.

Ціль роботи. Метою статті виступає теоретичний аналіз взаємозв'язку земельної власності і оренди.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Найбільш часто зустрічається думка тих вчених, які пропонують розглядати соціально-економічну сутність оренди, виходячи з відносин власності на землю [3, с. 30; 13]. Це зрозуміло, адже без власності, первісного закріплення ресурсів оренда

неможлива; оренда безпосередньо базується на власності і є стосовно неї вторинною [6, с. 5]. Виникнення і розвиток земельної оренди пов'язується, перш за все, з виникненням приватної власності на землю [9, с. 72].

Виклад основного матеріалу. Дійсна оренда виникає в зв'язці «власник – не власник». Це дає змогу зрозуміти, що відносини між членами трудового колективу і підприємством, на якому вони працюють, в особі адміністрації (в умовах внутрішньогосподарського орендного підряду в 80-х роках минулого сторіччя) фактично не відповідали статусу орендних. Така ж невідповідність спостерігається і у нинішніх відносинах між засновниками підприємства – фізичними особами, які мають у власності земельні паї, і самим підприємством як юридичною особою – орендарем.

Власність є фундаментальною основою всієї економічної системи. В свою чергу, земельна власність, механізми її економічної та правової реалізації виступають соціально-економічною основою функціонування аграрних відносин. Земельна власність визначає характер функціонування та розвитку комплексу відносин відтворення в агросекторі, визначає цільову спрямованість виробництва, характер розподілу, обміну та споживання, реалізує і узгоджує систему інтересів господарюючих суб'єктів, причому для цього власність на землю має поєднуватися з власністю на інші ресурси. Саме тому економічна слабкість власників землі та недосконалість правових і економічних механізмів реалізації земельної власності в сучасній Україні приводить до нераціонального використання земельних ресурсів та до зменшення родючості ґрунтів.

Дослідження зв'язку оренди і власності ґрунтується на аналізі економічного характеру відносин володіння, користування і розпорядження. Гайдуцький П.І. розглядає неповність власності орендаря і орендодавця стосовно переданого/взятого майна, зокрема землі, причому неповність власності орендаря полягає в тому, що орендованим майном він «користується, розпоряджається, володіє, але не присвоює його», тобто він не може продавати орендоване майно, знищувати його, передавати в суборенду без згоди власника [5, с. 31]. Плетенецька С.М. в дослідженні зв'язку природи оренди з

відносинами власності використовує класичний розподіл власності на володіння, користування і розпорядження і характеризує оренду як сукупність володіння та користування [10].

Оренда землі історично виникає на основі відділення капіталу-власності від капіталу-функції. Власник, в силу визначених обставин безпосередньо не використовує землю, але бажає отримувати доход (корисність) від неї і, в той же час, не продавати, щоби не втратити власність. Орендар прагне використовувати землю, яка не є його власністю, в силу визначених обставин, не купляючи її. Інтереси цих суб'єктів можуть бути задоволені тільки в випадку виникнення між ними відносин, які базуються на передачі, переуступці володіння й користування землею на визначений термін за визначену плату.

Саме ці відносини, які виникають при відокремленні власності на землю від процесу його безпосереднього використання, носять назву орендних і регламентують умови й характер передачі й використання майна. Орендодавець і орендар присвоюють результати виробництва і є зацікавленими в реалізації своїх економічних інтересів. Саме спонукальні мотиви договірних сторін М.М. Федоров вважає головним в орендних відносинах [13, с. 102].

Вважається, що первісним виступає інтерес власника, що проявляється в остаточному розпорядженні об'єктом оренди [14, с. 170]. Макаренко П.М. наголошує, що не власник землі визначає ефективність її використання, збереження та підвищення родючості, а господар землі, її користувач [8, с. 37]. Тобто ведучою складовою у власності є користування. На важливість цієї категорії вказував Ю.А. Полтавський, вважаючи користування центральною ланкою відносин власності [11, с. 14]. Тому первісними можна вважати інтереси орендаря, адже саме він є продуцентом благ. В орендних відносинах необхідно виходити із пріоритету інтересів орендаря перед інтересами власника, що повинне бути зафіксовано в земельному законодавстві.

Саме існування оренди як явища показує, що розподіл землі є нерівномірним і неефективним, а власність необхідна не сама по собі, а для задоволення потреб (інтересів). В той же час кінцеве визнання інтересів

окремого суб'єкта первісними криє небезпеку встановлення свідомо несправедливих умов оренди. Переважання інтересів орендодавця негативно впливатиме на можливості розвитку орендаря, а буде навпаки – орендодавець втрачатиме стимули власності, що не менш небезпечно. Найбільш продуктивним в цьому сенсі є визнання необхідності забезпечення інтересів і орендаря, і орендодавця, і суспільства. Враховуючи різновекторність інтересів вказаних суб'єктів, стає зрозумілим, що це може відбутися тільки при взаємній уступці ними.

Власник передає землю на визначений час і за платню, а орендар отримує таким чином можливість її використання (експлуатації). Необхідно враховувати, що власник, встановлюючи такі можливості використання землі і обмежуючи їх терміном дії та обсягами повноважень, залишає за собою власність на певну земельну ділянку. Але надання орендарю визначеної самостійності у використанні майна виключає можливість здійснення власником його функцій у повному обсязі, фактично паралізує його власність, змінює її економічний зміст.

В рамках орендних відносин, орендар, формально не маючи власності, поряд з орендодавцем вступає в реальні відносини власності стосовно переданого майна. Причому у відносини власності з приводу цього майна і орендар, і орендодавець вступають разом: орендодавець – по відношенню до орендаря, орендар – по відношенню до третіх осіб. В цілому відносини власності – відносини володіння, користування та розпорядження розділенні, розподіленні між орендарем та орендодавцем.

Як відмічалось вище, оренда характеризується як володіння і користування землею; мається на увазі, що в відносини розпорядження вступає тільки орендодавець. Але у відносини розпорядження частково може вступати і орендар, наприклад, передаючи землю в суборенду, здійснюючи її поліпшення. Зрозуміло, що власник-орендодавець має право генерального розпорядження земельною ділянкою, маючи можливість її продажу, застави, дарування, дозволяючи суборенду, визначаючи напрями та встановлюючи обмеження

використання. В той же час, розпорядження орендаря, нехай і в рамках дозволів/заборон орендодавця, є відносно автономними, незалежними, а значить, рівноправними з орендодавцем. Тому ми підтримуємо думку Л. М. Братчук, що «оренда... проявляється... як господарська операція з приводу розподілу прав володіння, користування й розпорядження...» [2, с. 6].

Таким чином, в цілому виникає, у визначеній мірі, партнерство в управлінні землею. Це не означає, що виникають відношення спільної власності, тому що в умовах оренди права орендаря і орендодавця є нерівнозначними, оскільки розпорядження землею в кінцевому підсумку здійснює власник, тобто обмеження прав є несиметричним.

Важливість власності для оренди полягає і в тому, що без визначених, специфікованих відносин та прав власності не можливе укладення будь-яких угод по їх рекомбінуванню та делегуванню, що і відбувається в умовах оренди. Чим більш точними, не розпливчатими є відносини та права власності, тим тісніше відношення між добробутом економічного агента і економічними наслідками його рішень. Нечіткість власності веде до ерозії господарської мотивації, а згодом і економічної системи. Тому визначеність суб'єктів власності на землю, їх прав та обов'язків, визначеність самого об'єкта (земельної ділянки) є вкрай необхідним для становлення ефективної земельної оренди. В зв'язку з цим слід відмітити важливість здійснюваної в Україні роботи по вдосконаленню реєстраційної системи власності та користування на земельні ділянки.

Таким чином, оренда видозмінює механізм реалізації земельної власності, розширює та диференціює, розділяє і ускладнює існуючі відносини власності за рахунок залучення нової структури економічних і юридичних зв'язків, які полягають в тому, що один суб'єкт, будучи власником землі, не має права власності на отриманий у результаті її використання ефект, а інший суб'єкт, не будучи власником землі, має таке право. В цьому, на нашу думку, полягає феномен та значення оренди (табл. 1).

Економічна та юридична характеристика земельної оренди

Суб'єкти оренди	Об'єкт оренди та ефект від його використання	Юридична характеристика	Економічна характеристика
Орендодавець	Земельна ділянка (засіб виробництва)	Право власності на засіб виробництва, обмеження прав володіння, користування та розпорядження	Не експлуатується у власному виробництві, але використовується в господарському обороті як капітал, який приносить відсотки
	Продукція (урожай)	Відсутнє право власності на виготовлену при використанні його засобів виробництва продукцію	Частина продукції, яка є матеріальною основою орендної плати, є власністю.
Орендар	Земельна ділянка (засіб виробництва)	Відсутнє право власності на засіб виробництва, існує право володіння і користування (в рамках закону й договору)	Використання у господарському обороті (експлуатація у виробництві)
	Продукція (урожай)	Право власності на всю виготовлену продукцію	В реальній власності залишається частина продукції (за відрахуванням орендної плати)

Джерело: узагальнено автором.

Поняття реалізації власності означає практичне здійснення власником повноважень та дій, які формують його як такого. Тракткування оренди як форми, засобу реалізації власності є досить поширеним в науковій літературі [7, с. 88].

Реально в умовах оренди один суб'єкт (власник) обмежує свої повноваження як власника землі, а інший (орендар) набуває повноважень, стає квазівласником. Таким чином, сумарні повноваження (загальні можливості використання) стосовно землі залишаються, а змінюється лише їх структура; вони розподіляються між орендарем і орендодавцем. Оренда як передача землі в тимчасове платне володіння і користування виступає способом реалізації власності для орендодавця поряд із іншими способами реалізації власності,

такими як продаж, дарування, міна тощо. Орендар же реалізує неповну власність на орендовану землю шляхом її безпосереднього використання, передачі в суборенду, застави права оренди тощо.

Особливістю зв'язку оренди і власності є те, що оренда передбачає збереження існуючих форм власності, вона не змінює їх природу [5, с. 35], не підриває глибинні основи суспільного ладу, а поступово формує ефективного господарюючого суб'єкта і власника створеного продукту. Але, виходячи з того, що власність некоректно зводити тільки до належності об'єкта тому чи іншому суб'єкту, оренда водночас і змінює, і не змінює характер власності.

В процесі відтворення реалізовується власність і орендаря, і орендодавця. Таким чином, оренда створює різноманітність форм власності та багатосуб'єктність відносин власності. В свою чергу, створення багатьох суб'єктів призводить до диференціації процесів присвоєння, користування та розпорядження засобами і результатами виробництва, Тому відособлення інтересів суб'єктів оренди, яке безумовно виникає, формує орендарів як суб'єктів ринкових відносин, що вимагає розвитку останніх. Оренда землі може ефективно існувати і розвиватися тільки в умовах ринку, основою якого є приватна власність (та конкуренція), і, відповідно, орендар має базуватися на приватній власності.

Розширене відтворення збільшує обсяги тільки приватної власності орендаря. Тому при передачі державної землі в оренду приватним суб'єктам створюється структура приватної власності, отже, характер державної власності перетерплює зміни. Тому слід підтримати і визначення оренди як методу та форми роздержавлення [4, с. 81]. Важливість застосування орендних відносин як економічної форми трансформації економічного механізму в умовах переходу від державної форми власності на землю до приватної підкреслювалася Ю.А. Полтавським [12, с. 166]. В умовах оренди земель приватної власності також відбуваються зміни власності, але не глибинного характеру. Зміна структури власності, розділення приватного володіння,

користування і розпорядження між суб'єктами, в кінцевому підсумку, частково змінює зміст та характер приватної власності за рахунок її деперсоналізації.

В умовах оренди власнику землі залишається задоволення своїх інтересів у вигляді орендної плати та збереження якості ґрунту. Зауважимо, що для держави – орендодавця сільськогосподарських угідь – інтерес полягає не тільки в отриманні орендної плати та збереженні якості ґрунтів, а і у формуванні відповідної структури агровиробництва, забезпеченні можливості відбору кращих товаровиробників. Оренда дозволяє виявити здатність до господарювання окремих суб'єктів і, як наслідок, в майбутньому це повинно було б визначити доцільність продажу їм землі. Ці ж та інші функції мають покладатися державою на оренду при регулюванні передачі приватних земель.

Вихідним пунктом для визначення економічного змісту категорії «власність», а відтак, і категорії «оренда», є визначення поняття «присвоєння» засобів виробництва та продуктів праці визначеним агентом економічного процесу. Адже той, хто присвоює, з економічної точки зору і виступає власником. Присвоєння корисних властивостей, споживчої вартості визначеного об'єкта, є складним процесом, який існує як до виробництва, так і в ньому самому, так і після безпосереднього виробництва. Присвоєння засобів виробництва та його результатів відбувається, коли відносини, які виникли між людьми, завершаються, пройшовши стадії виробництва, розподілу, обміну і споживання. Об'єкт присвоюється певним чином тому, що люди вступили в певні відносини. Зміняться відносини – зміниться і присвоєння, а не навпаки.

Основою суспільного життя є виробництво благ задля споживання і логіка розвитку всіх економічних систем призводить до накопичення в суспільстві і в окремих суб'єктів майна або ресурсів, необхідних для його створення. Особливо це стосується ринкової економічної системи, основа якої – приватна власність на ресурси та виготовлену продукцію. Постійна концентрація (накопичення) ресурсів може призвести до їх перенакопичення. Тобто виникає ситуація, коли, виходячи із законів граничного прибутку та диференційованих оптимумів, безпосереднє використання майна власником є

невигідним або неможливим. Якщо власник вважає, що цей надлишок матиме тимчасовий характер, або в силу інших причин не хоче позбутися майна, то проблему відсутності власності в одного суб'єкта й перенакопичення її в іншого можна вирішити в рамках ненасильницького тимчасового платного відчуження об'єктів власності. Враховуючи, що будь-яке відчуження передбачає присвоєння, то в рамках оренди земля стає об'єктами відносин «відчуження-присвоєння».

В результаті земельна оренда починає виконувати певні соціальні функції: створює умови для доступу до земельних ресурсів суб'єктам, які не мають їх у власності, та забезпечує умови для здійснення підприємницької діяльності в сільському господарстві шляхом створення господарюючих одиниць. Також в соціальному плані оренда важлива для забезпечення інтересів власників земельних паїв як суб'єктів земельної реформи, а в подальшому буде дозволяти отримувати відповідні доходи земельним власникам, які припинятимуть свою сільськогосподарську діяльність в зв'язку з віком чи хворобою.

Відчуженість від власності, позбавлення можливості використовувати визначені об'єкти в виробництві чи споживанні (по іншому – бідність) громадян-суб'єктів економічних відносин є постійною і значною соціально-економічною проблемою та, одночасно, рушійною силою, яка примушує людей накопичувати – присвоювати. Протириччя в системі «присвоєння-відчуження», як внутрішнього джерела саморозвитку відносин власності, полягає в основі оренди і сама вона є способом його вирішення. Саморозвиток оренди відбувається, власне, через взаємодію відносин присвоєння й відчуження, що має важливе значення з врахуванням стану розвитку продуктивних сил.

Першопричиною оренди землі є невідповідність між правом на володіння (власність) землею і можливостями (та бажанням) її обробітку [4, с. 82]. Таким чином, стосовно землі відносини присвоєння-відчуження набувають конкретизації у вигляді невідповідності між фактичним (первинним) землеволодінням і потенційним землекористуванням. Ринковими чинниками,

що врегульовують систему «землеволодіння-землекористування» є купівля-продаж та оренда землі. Досвід зарубіжних країн свідчить про обмеженість використання купівлі-продажу для вирішення проблеми невідповідності землеволодіння і землекористування та значимий державний контроль за цим процесом. Основним регулятором виступає саме оренда [13, с. 100], оскільки вона є більш гнучкою, динамічною, безпосередньо враховує рівень розвитку продуктивних сил, виробничо-фінансові можливості і землекористувача, і землевласника.

В загальному вигляді суб'єктно - об'єктна структура земельної оренди зображена у вигляді наступної схеми (рис. 1).

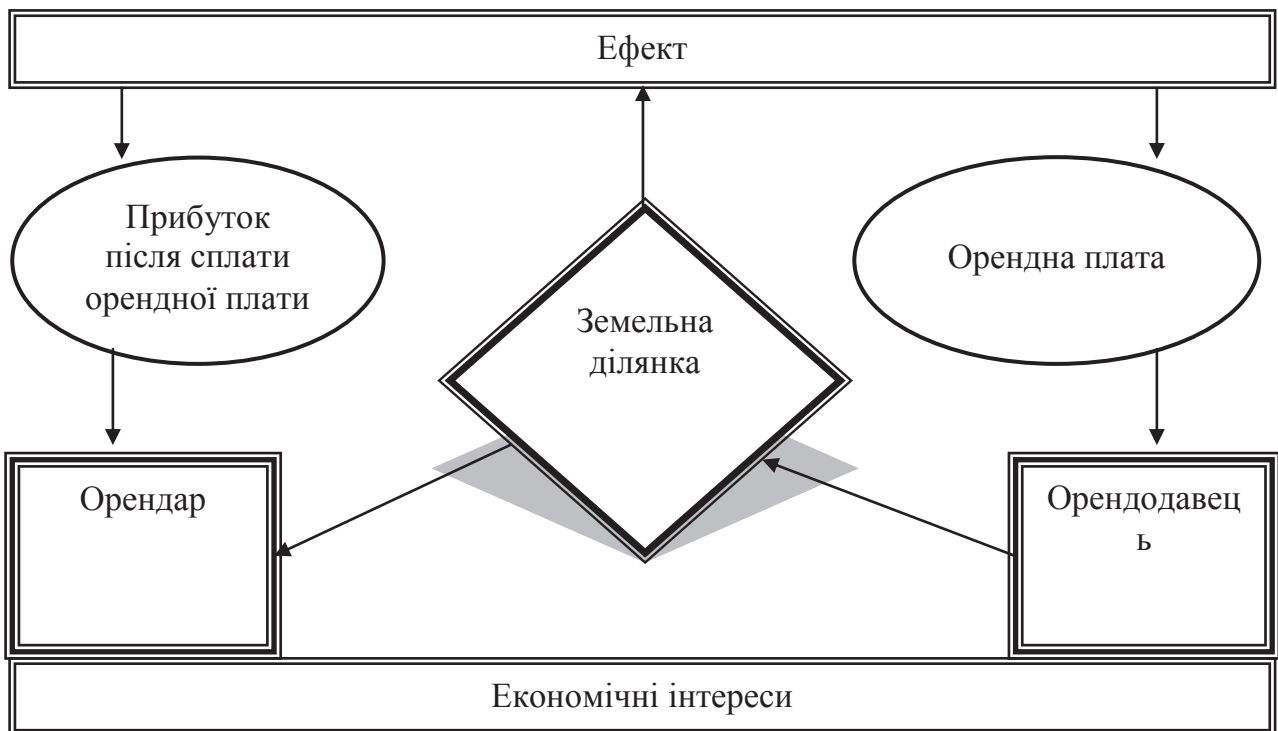


Рис. 1. Суб'єктно-об'єктна структура земельної оренди

Лжерело: взагальнено автором.

Для безпосереднього укладення угоди потенційна наявність ефекту є необхідною. Без врахування його орендарем і орендодавцем, без визначення його часток, які належать суб'єктам – іншими словами, без визначення орендної плати та чистого прибутку орендаря – оренда не має економічного сенсу.

Невиконання умови доцільності використання земельних ресурсів приводить до негативних наслідків – невикористання або низької ефективності їх використання.

Висновки. У період здійснення земельної реформи оренда виступає базовим чинником активізації функціонування сільськогосподарських товаровиробників та дієвим інструментом формування їх оптимального землекористування. Оренда диференціює та ускладнює земельні відносини, більш ефективно порівняно з купівлею-продажем вирішує проблеми невідповідності землеволодіння і землекористування за рахунок гнучкості та динамічності, врахування виробничо-фінансових можливості землекористувачів і землевласників.

Також оренда землі виконує соціальні функції, створюючи умови доступу до земельних ресурсів суб'єктам, які не мають їх у власності, та забезпечує умови для здійснення підприємницької діяльності в сільському господарстві шляхом створення господарюючих одиниць. Водночас, зміни в економічному та правовому середовищі, незавершеність становлення ринку землі, нееквівалентність обміну у сферах АПК та нестійкість землекористування вимагають поглиблення теоретичних основ орендних земельних відносин і удосконалення організаційно-економічного механізму оренди землі з метою підвищення ефективності діяльності сільськогосподарських підприємств.

Література.

1. Амбросов В. Ускорить реструктуризацію АПК // Сільський журнал. – 1999. – № 2. – С. 8–11.
2. Братчук Л. М. Облік орендних операцій в сільськогосподарських підприємствах: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.06.04 «Бухгалтерський облік, аналіз і аудит» / Л.М. Братчук. – К., 2005. – 18 с.

3. Буздалов И. Частное землевладение – основа эффективной системы аграрных отношений / И. Буздалов // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2001. – № 1. – С. 27–32.
4. Гайдуцький П.І. Земля: власність, оренда, рента / П.І. Гайдуцький, А.М. Стельмашук. – К.: Урожай, 1994. – 184 с.
5. Гайдуцький П.І. Оренда в агрокомплексі. Запитання і відповіді / П.І. Гайдуцький. – К.: Україна, 1991. – 207 с.
6. Комов Н. Государственное регулирование земельных отношений в условиях рыночной экономики / Н. Комов // АПК: экономика, управление. – 1999. – № 3. – С. 3–7.
7. Лазня І.В. Відносини власності в умовах формування ринкової економіки в Україні / І.В. Лазня. – К.: Логос, 1997. – 316 с.
8. Макаренко П.М. Організація і економічний механізм адаптації аграрного господарювання до ринково-підприємницького середовища: монографія / П.М. Макаренко. – К.: Наукова думка, 1999. – 621 с.
9. Перехід до ринкового госпрозрахунку / [М.П. Вітковський, П.Т. Саблук, В.П. Товстопят та ін.]; за ред. П.Т. Саблука і М.П. Вітківського. – К.: Урожай. – 1993. – 136 с.
10. Плетенецька С.М. Орендні відносини у сільськогосподарському виробництві: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.07.02 «Економіка сільського господарства і АПК» / С.М. Плетенецька. – К., 2001. – 20 с.
11. Полтавський Ю.А. Механізм хозяйствования реформированных аграрных предприятий: монография / Ю.А. Полтавский. – Харьков: Консум, 2000. – 259 с.
12. Полтавський Ю.А. Адаптація внутрігосподарського економічного механізму аграрних підприємств до ринкових умов функціонування / Ю.А. Полтавський // Ринкова трансформація економіки АПК: кол. монографія у чотирьох частинах. Ч.2: Підвищення ефективності сільськогосподарського

виробництва / за ред. П.Т. Саблука, В.Я.Амбросова, Г.Є. Мазнева. – К.: ІАЕ, 2002. – С. 166–170.

13. Федоров М.М. Розвиток орендних земельних відносин / М.М. Федоров // Економіка АПК. – 1999. – № 1. – С. 100–102.

14. Формування та функціонування ринку агропромислової продукції (практичний посібник) / за ред. П.Т. Саблука. – К.: ІАЕ, 2000. – 556 с.

Аннотация. В статье проводится теоретический анализ взаимосвязи земельной собственности и аренды.

Ключевые слова: собственность на землю, аренда земли.

Summary

Statement of the task. Researches show that the economic essence of rent land is connected with: the property (property relations); economic (industrial) relations; land relations; economic (enterprise) activity; a land turn, the land market; land tenure; state regulation of agrarian sector. Article purpose is the theoretical analysis of interrelation of the landed property and rented land.

Results of research. Original cause of rent land is discrepancy between the right to possession (property) of the earth and possibilities (and desire) its cultivation. Rent existence as the phenomena shows that distribution of land is non-uniform and inefficient, and the property is necessary not in itself, and for satisfaction of requirements (interests).

In a lease term of power of the proprietor are limited, and powers of the tenant extend. Thus, full powers (the general possibilities of use) concerning the earth remain, but their structure changes only, they are distributed between the tenant and the lessor.

Land rent as transfer of the land to time paid possession and using acts as way of realisation of the property for the lessor along with other ways of realisation of the property (sale, donation, an exchange etc.). The tenant realises the incomplete property on tenantry by its direct use, transfer to subrent, pledge of the right of rent etc.

Land rent allows to reveal ability to managing, provides of possibility of selection of the best commodity producers and, as consequence, in the future it should define expediency of sale by it the earths in the property.

Land rent carries out certain social functions: creates conditions for access to land resources of those persons which have no them in the property and provides conditions for realisation of activity of the enterprise in agriculture with creation of supervising units.

Conclusions. Rent land alters the mechanism of realisation of the landed property, expands and differentiates, divides and complicates existing relations of the property at the expense of attraction of new structure of economic and legal communications which consist that the owner of land has no property right to the effect gained as a result of her use, but the tenant has such right.

Key words. ownership of land, rent land.