

## ОРЕНДНІ ВІДНОСИНИ ЯК ВАЖЛИВА СКЛАДОВА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ПРИ ВИСОКОТОВАРНОМУ ВИРОБНИЦТВІ

*Анотація.* Досліджено сучасні тенденції розвитку аграрного сектора економіки. Охарактеризовано загальні підходи щодо налагодження орендних відносин як важливої складової землекористування. Розроблені пропозиції щодо удосконалення орендних відносин в умовах високотоварного виробництва.

*Ключові слова:* оренда, високотоварне виробництво, аграрний сектор, конкурентоспроможність, Полісся, ефективність, законодавче забезпечення.

**Постановка проблеми.** Оренда землі набула широкого поширення у сільськогосподарському виробництві. Наразі законодавчо визначено приватну власність на землю та її оренду, що дозволяє оптимізувати розміри землекористування новостворених аграрних формувань, за рахунок орендної плати підвищити доходи сільського населення, збільшити надходження до місцевих бюджетів [5]. Однак затяжний характер перехідного періоду і відсутність аналогічних перетворень у світовій практиці ускладнюють її розвиток і породжують ряд проблем, які носять соціальний, економічний і політичний характер.

Ефективний розвиток сільського господарства України значною мірою залежить від принципових змін у земельних відносинах. Земельна реформа, як невід'ємна складова аграрної реформи, має важливе значення для забезпечення продовольчої безпеки та підвищення добробуту населення країни [8]. У період здійснення аграрної реформи оренда виступає основою формування земельних відносин, однією з форм реалізації права власності селян-власників паїв і вагомим елементом їх соціального захисту в умовах високотоварного виробництва.

**Аналіз останніх досліджень.** У вітчизняній і зарубіжній економічній літературі приділено достатньо уваги розвитку орендних відносин. Значні дослідження з даної тематики здійснили відомі вчені економісти-аграрники: П.І. Гайдуцький, Д. С. Добряк, І. І. Лукінов, П. Т. Саблук, В. Я. Месель-

Веселяк, О. М. Онищенко, В. М. Трегобчук, Л. Я. Новаковський, В. Г. Андрійчук, В. В. Юрчишин, М. Й. Малік, М. М. Федоров, С. М. Плетенецька, В. З. Мазлоєв, В. Д. Яровий та ін. Дослідження авторів зробили вагомий внесок у розробку зазначеної тематики, однак реалії сьогодення переконують, що чимало питань стосовно розвитку орендних відносин як важливої складової землекористування при високотоварному виробництві, потребують подальшого вивчення.

**Ціль роботи.** Метою статті є характеристика загальних підходів щодо налагодження орендних відносин як важливої складової землекористування. Розробка пропозицій щодо удосконалення орендних відносин в умовах високотоварного виробництва.

**Виклад основного матеріалу.** Оренда є гнучким інструментом у становленні нової структури агровиробництва та реалізації соціально-економічних програм. Оренда землі, замість її купівлі, забезпечує орендареві істотну економію стартових коштів, дозволяє швидше пристосуватися до коливань ринкової кон'юнктури та проявити свої кращі підприємницькі риси [6]. Орендний механізм сприяє залученню у господарський обіг ділянок, формальні чи реальні власники яких з тих чи інших причин не можуть або не бажають використовувати сільськогосподарські землі за прямим призначенням.

Для аналізу стану орендних відносин використаємо статистичну інформацію по Житомирській області та порівняємо її з показниками по Україні. Слід відмітити, що починаючи з 2000 р. орендні відносини зайняли домінуючу позицію у сільськогосподарському виробництві, а орендна плата стала додатковим важелем соціальної підтримки на селі. Наразі понад 6 млн селян, або 88 %, реалізують своє право на землю через орендні відносини [10]. У структурі сільськогосподарських угідь України питома вага орендованих земель становить 51 %, у Житомирській області – 76 % . У переважній більшості договори оренди укладено з тими господарствами, де отримано земельні паї (табл.1). Державні акти на право власності на земельну ділянку в Україні отримали 75,4 % власників сертифікатів.

Таблиця 1

**Укладання договорів оренди та орендна плата за землі  
у сільському господарстві**

| Показник  | Україна |        |        | Житомирська область |       |        |
|---|---------|--------|--------|---------------------|-------|--------|
|   | 2001    | 2011   | "+, -" | 2001                | 2011  | "+, -" |
| <i>Питома вага укладених договорів оренди за суб'єктами, %</i>        |         |        |        |                     |       |        |
| З підприємствами, де отримано земельний пай                           | 85,2    | 42,2   | -43    | 95,4                | 49,4  | -46    |
| Із фермерськими господарствами  | 4,3     | 14     | 9,7    | 2,7                 | 8,5   | 5,8    |
| З іншими суб'єктами   | 10,5    | 43,8   | 33,3   | 1,9                 | 42,1  | 40,2   |
| <i>Питома вага договорів оренди за строками їх дії, %</i>             |         |        |        |                     |       |        |
| На 1–3 роки   | 45,7    | 10,1   | -35,6  | 54,5                | 22    | -32,5  |
| На 4–5 років  | 41,2    | 48,9   | 7,7    | 42,2                | 43,2  | 1      |
| На 6–10 років   | 11,3    | 30,6   | 19,3   | 2,2                 | 24,2  | 22     |
| Понад 10 років  | 1,8     | 10,4   | 8,6    | 1,1                 | 10,6  | 9,5    |
| <i>Плата за оренду земельних ділянок і земельних часток (паїв)</i>    |         |        |        |                     |       |        |
| Загальна сума виплат, згідно з укладеними договорами оренди, млн грн. | 1589,3  | 4547,8 | 2958,5 | 37,1                | 104,3 | 67,2   |
| <i>З них за формами орендної плати, %</i>                             |         |        |        |                     |       |        |
| грошова   | 13,9    | 18,9   | 5      | 17,8                | 9,6   | -8,2   |
| натуральна (с.-г. продукцією)   | 77,4    | 76,5   | -0,9   | 67,7                | 85,6  | 17,9   |
| відробіткова  | 8,7     | 4,6    | -4,1   | 14,5                | 4,8   | -9,7   |

Джерело: Показники сформовано автором за даними Держкомзему України.

Протягом 2001–2011 рр. у структурі договорів оренди на 34 % зросла частка укладених угод з іншими суб'єктами. Це зумовлено формуванням у сільському господарстві високотоварних агропромислових об'єднань. Так, у 2011 р. в Житомирській області 42 % підприємств здійснювали господарську діяльність за рахунок коштів інвесторів. В Україні, згідно публічної інформації, функціонує понад 120 високотоварних інтеграційних формувань, які на умовах оренди обробляють понад 6 млн га земель [9].

В нашій державі переважає короткострокова оренда терміном до 5 років, над довгостроковою, терміном більше 6 років на яку, припадає лише 41 %. Протягом 2001–2011 рр. на 20 % зросла питома вага довгострокової оренди. З позиції власників, які очікують кращих умов орендної плати, такі строки є

виправданими. Проте з точки зору організації стабільного виробництва, короткострокова оренда є перепорою для капіталовкладень у довгострокове поліпшення землі.

Короткострокова оренда позбавляє орендарів стимулів до раціонального використання землі та збереження родючості ґрунтів. Негативними наслідками цього є: недотримання сівозмін, вирощування лише високоліквідних, енергетичних культур, занепад галузі тваринництва [10]. Особливо негативними можуть бути наслідки короткострокової оренди на Поліссі, де переважна більшість ґрунтів має кислу реакцію ґрунтового розчину і без проведення меліоративних заходів та капітальних вкладень у поліпшення земель вони стають непридатними для ведення землеробства. У зв'язку із цим, слід передбачити економічне стимулювання суб'єктів орендних відносин за збереження і підвищення родючості ґрунтів, що сприятиме розвитку сільських територій.

Дослідження орендних відносин в аграрному секторі економіки засвідчили ряд проблем, а саме: 39 % орендодавців не задоволені розміром орендної плати; 54 % – терміном розрахунків; 55 % опитаних вважають завищеними ціни на продукцію, товари та послуги, що надавалися в рахунок орендної плати. Наразі, для аграрного сектора економіки характерним є: низький рівень орендної плати, не виконання сторонами договірних зобов'язань, підвищення доходності орендованих земель, зниження родючості ґрунтів. У процесі дослідження виділено фактори, що стримують розвиток орендних земельних відносин. Умовно їх можна поділити на три групи: природні, організаційні та економічні (рис. 1).

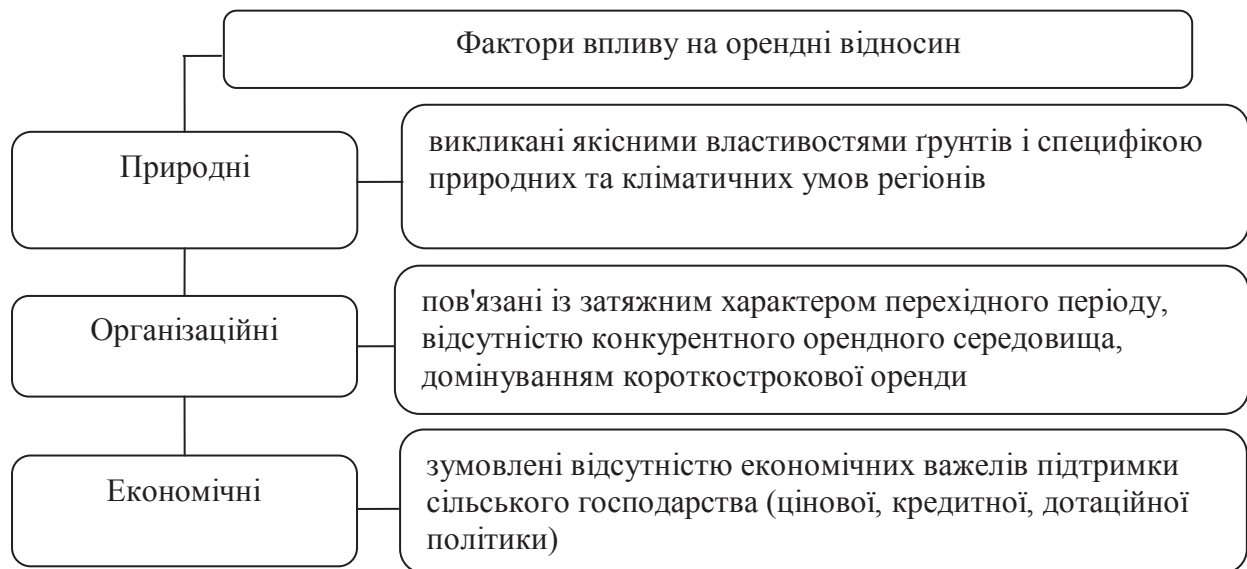


Рис. 1. Основні фактори, що стримують розвиток орендних земельних відносин

Джерело: власні дослідження.

Удосконалення земельного законодавства є запорукою подальшого ефективного розвитку орендних земельних відносин. Незважаючи на прийняті законопроекти, нерегульованими залишаються питання стосовно реалізації суб'єктами орендних відносин їх правомірностей, розвитку іпотечного кредитування, підвищення ефективності використання земель та поліпшення їх родючості, вилучення з активного обороту малопродуктивних угідь. Це потребує невідкладного прийняття законів та внесення змін до уже діючих законопроектів, зокрема, прийняття передбачених Земельним кодексом законів України: “Про ринок землі”, “Про державну реєстрацію земельних ділянок”, “Про державний земельний (іпотечний) банк”. Впровадження запропонованих заходів у практику роботи сільськогосподарських підприємств дозволить покращити розрахунки по орендній платі, підвищити ефективність використання орендованих земель, поліпшити їх родючість, залучити інвестиції в сільськогосподарське виробництво та сприятиме розвитку сільських територій.

**Висновок.** Подальший розвиток орендних земельних відносин має бути спрямований на захист прав орендодавців. Результати соціологічних опитувань

показують, що селяни недостатньо обізнані зі своїми правами стосовно оренди землі. Пасивність та необізнаність населення стосовно своїх прав є однією із основних причин невиконання орендарями договірних зобов'язань. У зв'язку з цим необхідно підвищувати рівень їх інформованості, активізувати роботу центрів юридичної допомоги та консалтингових служб, створювати спілки власників земельних паїв як суб'єкта ринку права оренди землі. Необхідно сприяти налагодженню громадського контролю за ефективним використанням земель через тісну співпрацю між власниками, органами місцевого самоврядування й орендарями за рахунок створення спеціальної комісії, яка буде присутня як при передачі в оренду земельної ділянки, так і при прийомі її від орендаря.

Важливою ланкою сприятливих орендних відносин є регулярне проведення спостережень за якістю орендованих земель через агрохімічне обстеження ґрунтів, яке має проводитись на початку і по закінченню терміну оренди. Характеристика якісного стану земельної ділянки має стати обов'язковою умовою договору оренди в умовах високотоварного виробництва. Це дозволить достовірно визначити стан використання земель, підвищити відповідальність сторін за ефективне їх використання, передбачити відповідні компенсації.

### **Література**

1. Андрійчук В. Г. Надконцентрація агропромислового виробництва і земельних ресурсів та її наслідки / В. Г. Андрійчук // Економіка АПК. – 2009. – № 2. – С. 3–9.
2. Базаев Ю. И. Основные принципы и направления повышения эффективности деятельности агрохолдингов / Ю. И. Базаев // Фундаментальные исследования. – 2006. – № 11 – С. 55–57.
3. Будаговська С. Мікроекономіка і макроекономіка / С. Будаговська, О. Кілієвич. – К. : Вид-во “Основи”, 1998. – 517 с.

4. Власов В.І. Підтримка сільгоспвиробників у зарубіжних країнах / В. І. Власов // Економіка АПК. – 2009. – № 5. – С. 22–26.
5. Єрмаков О. Ю. Розвиток регіонального ринку оренди сільськогосподарських земель / О.Ю. Єрмаков, А.В. Кравченко // Економіка АПК. – 2007. – № 6. – С. 10–14.
6. Кулініч П. Оренда земельних масивів: закон і практика // <http://www.landukraine.com/index.php?p=article&id=1038>
7. Лукінов І. І. Вибрані праці: у 2-х кн. / І. І. Лукінов. – Кн.1. – К.: ННЦ ІАЕ, 2007. – 816 с.
8. Михасюк І. Регулювання земельних відносин: монографія / І. Михасюк, Б. Косович. – Львів : Вид-во ЛНУ ім. Івана Франка, 2002. – 264 с.
9. Наукові основи агропромислового виробництва в зоні Полісся і західного регіону України / редкол.: В. М. Зубець (голова) та ін. – К.: Аграрна наука, 2010. – 944 с.
10. Третяк А. М. Економіка землекористування та землевпорядкування : навч. посібн. / А. М. Третяк. – К. : ТОВ ЦЗРУ, 2004. – 524 с.

***Аннотация.** Исследованы современные тенденции развития аграрного сектора экономики. Охарактеризованы общие подходы по налаживанию арендных отношений как важной составляющей землепользования. Разработаны предложения по совершенствованию арендных отношений в условиях высокотоварного производства.*

***Ключевые слова:** аренда, высокотоварное производство, аграрный сектор, конкурентоспособность, Полесье, эффективность, законодательное обеспечение.*

***Summary.** About the current trends in the agricultural sector. The general approaches to establishing leasing relations as an important component of land use. Suggestions for improving lease relations in high-value manufacturing.*

***Key-words:** rent, high-value manufacturing, agriculture, competitiveness, Woodlands, efficiency, legislative support.*