

УДК 338.432: 347.453.1
© 2010**О.О. МАСЛЯЄВА,**
асистент**ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАКТИЧНІ
АСПЕКТИ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО
ПРИЗНАЧЕННЯ**

Досліджено сутність оренди земель сільськогосподарського призначення, здійснено оцінку її впливу на ефективне й раціональне використання землі. Визначено проблеми, притаманні оренді землі, в Україні зокрема, та напрями їх можливого вирішення.

Останніми роками в Україні найбільш дієвим інструментом формування оптимального розміру землекористування сільськогосподарських товаровиробників є оренда. Вона є основною формою реалізації економічних та юридичних прав на земельні ділянки. Ще одним актуальним питанням аграрного виробництва є залучення середньо- та довгострокових інвестицій.

Постановка питання про дослідження раціонального використання, збереження, поліпшення та обліку власних й орендованих земель на сьогодні визначає його виняткову актуальність і новизну. Перехід права власності на земельні ділянки вимагає подальшого дослідження та вдосконалення механізму щодо оренди.

Різні аспекти орендних відносин висвітлювали у своїх наукових працях учені економісти-аграрники: А.Є. Данкевич, О.Ю. Єрмаков, М.І. Ібатулін, І.В. Кошкалда, Л.Ю. Мельник, О.М. Онищенко, М.М. Федоров та багато інших [2–4; 6–8].

Відаючи належне працям вітчизняних науковців і аналізуючи їх, вважаємо, що є ще низка науково-методологічних і практичних питань, які потребують уточнення або викладення їх у новому контексті. Усе це зумовлює актуальність запропонованої статті, її наукову цінність.

Відродження орендних земельних відносин в Україні активізувалося з прийняттям Земельного кодексу та Закону України “Про оренду землі”. Створення законодавчої бази орендних відносин дало можливість широко застосовувати їх у разі створення нових агроформувань ринкового типу.

Метою запропонованої статті було теоретико-практичне дослідження орендних

земельних відносин, їх сутності, ролі і місця в аграрній сфері економіки України.

Результати дослідження та їх обговорення. Орендні відносини, до речі, як і більшість питань економічної теорії, включають загальновизнані й дискусійні положення. До перших можна віднести ті, що розкривають соціально-економічний і правовий зміст оренди землі. Коротко викладемо їх сутність.

Оренда землі передбачає наявність двох суб'єктів: землевласника (орендодавця) і землекористувача (орендаря). Об'єкт їхньої економічної угоди – певна земельна ділянка. Орендодавцем може бути приватна особа або група людей чи державні (місцеві) органи влади. Оренда землі має й юридичний зміст, або оренда *de jure* (юридично, по праву). Оренда взагалі, і землі зокрема, показує, як право закріплює орендні відносини. У Земельному кодексі України зафіксовано: “Право оренди земельної ділянки – це засноване на договірні строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для продовження підприємницької та іншої діяльності... Орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця передаватися орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда). Орендодавцями земельних ділянок є їх власники або уповноважені ними особи” [5, с.37].

З низки дискусійних питань оренди землі найбільшу увагу заслуговують два її питання: 1) у якому зв'язку знаходяться категорії “оренда землі” і “ринок землі”; 2) економічний аспект впливу оренди землі на її ефективне і раціональне використання (збереження, відновлення й підвищення родючості ґрунту).

У вітчизняних економічних публікаціях останніх років досить поширеною є теза про те, що “Однією із складових ринку землі є оренда, зокрема довгострокова” [1, с. 19]. “Оренда землі... є складовою частиною земельного ринку” [4, с. 10]. Подібних за змістом висловлювань можна процитувати чимало.

У зв'язку з цим доцільно розглянути коротко питання щодо сутності ринку взагалі, та як ця категорія визначається в економічній теорії. У ній загально визнаним є положення, згідно з яким ринок – це багатоаспектне поняття: місце (територія), де здійснюється процес купівлі–продажу товару; сфера обігу, яка охоплює економічні відносини продавців і покупців товарів; механізм, що регулює економіку і ринкові ціни, зокрема. Правда, майже не акцентується увага на тому аспекті ринку, коли відбуваються водночас процеси відчуження і привласнення на еквівалентних засадах. Ринок землі – не виняток. На ньому змінюється її власник, тобто після закінчення акта купівлі–продажу земельної ділянки колишній її власник втрачає всі правомочності землевласника. Вони переходять не тимчасово, а назавжди до покупця землі. Отже, оренда землі не має жодного відношення до ринку землі. Інша справа, коли власник орендованої землі погодиться продати її орендарю. Але у цьому випадку орендні відносини не мають місця, вони закінчуються після здійснення акта купівлі–продажу орендованої раніше земельної ділянки.

З точки зору ефективного використання землі для землекористувача не має особливого значення, кому вона належить. Зрозуміло, що йдеться про власника господаря, який є товаровиробником з економіко-правовим статусом підприємця. А, як відомо, для кожного з них головна мета – максимізація прибутку, що потребує найбільш ефективного використання усіх виробничих ресурсів, тобто землі, живої й уречевленої праці. І не важливо, чи вони є власністю господаря – підприємця, чи використовуються на правах оренди, прокату, лізингу тощо. Із цих позицій орендне землекористування не поступається використанню власної землі. Разом з тим останнє має певні переваги в контексті реальності довгострокового бізнес-планування, використання

землі як об'єкта застави в іпотечному банку для отримання довгострокового кредиту.

Неоднозначна оцінка з питання впливу оренди землі на збереження, відновлення й підвищення її родючості. Йдеться, зрозуміло, не тільки про тезу, згідно з якою орендар є “шкідник землі”, тобто він завжди не захищений в збереженні родючості ґрунту, а тим більше в її підвищенні. За певних умов це має місце. У зв'язку з широкомасштабним розвитком оренди земельних паїв в Україні з'явилося чимало публікацій, в яких, на наш погляд, абсолютизуються позитиви оренди землі взагалі. “На сучасному етапі розвитку земельних відносин надзвичайно важливу роль відіграє оренда землі” [4, с. 10]. “У сучасних умовах орендні відносини є найбільш доцільною формою використання розпайованої землі та майна у новостворених сільськогосподарських підприємствах” [7, с. 5]. “Зарубіжний і вітчизняний досвід свідчить, що орендне землекористування сприяє розвитку підприємницької діяльності у сільському господарстві. Орендний механізм є добрим мотиваційним чинником, який забезпечує стабільний прибуток орендодавцю і спонукає орендаря до підвищення ефективності використання землі...” [2, с. 43].

В умовах мораторію на купівлю–продаж земельних паїв понад 92 % селян уклали договори на передачу в оренду своїх земельних паїв підприємствам. Решта переважно придбали їх до особистих господарств і обробляють самостійно або кооперуються. У Дніпропетровській області, зокрема на початок 2008 р., понад 90 % договорів укладено на 1–5 років, що є далеко від оптимальних термінів і не сприяє ні збереженню родючості орендованих земель, ні стабільності господарсько-фінансової діяльності орендарів.

Короткострокова оренда земельних паїв не може не турбувати орендарів – керівників господарств, які бажають мати хоч якусь перспективу. Довготривалість договірних відносин взаємовигідна орендодавцям і орендарям. Досягається це шляхом гармонізації їх інтересів умовами оренди, і насамперед за рахунок високої орендної плати.

Отже, в умовах, які склалися в Україні, аграрна політика держави повинна зробити

все можливе, щоб сприяти довгостроковій оренді землі, а по можливості – викупу її в орендодавців під контролем держави. І це цілком відповідає практиці розвинених кра-

їн. З цією метою потрібне передусім подальше поступове, адекватне економічній ситуації підвищення орендної плати.

Висновки

Важливою складовою аграрної реформи в Україні є трансформація земельних відносин у сільському господарстві. Оренда землі гальмує процес її парцеляції, сприяє збереженню єдиних великих масивів оброблюваних земель. Орендують землю насамперед великі агроформування, відповідно вони її краще й оброблюють. Селяни-землевласники, тобто орендодавці, отримують орендну плату, що сприяє покращенню їх поки що низького життєвого рівня. Водночас в оренду земля здається, як правило, на певний строк. Чим він триваліший, тим більше в орендаря можливостей зберегти за собою дохід від вкладень у збереження та підвищення родючості ґрунту. В Україні терміни оренди нині не є тривалими. Зумовлено це дією низки чинників. Головний з них – низька орендна плата. А тому необхідно поступово підвищувати її розмір і переходити до грошової форми розрахунків за оренду землі.

Ринок земельних паїв, безумовно, буде сприяти поступовому зменшенню орендова-

них земель у секторі сільськогосподарських підприємств. Виключити оренду землі в умовах приватної власності на землю і ринкових принципів господарювання практично неможливо. Зазначимо, що чимало землевласників і в подальшому будуть її використовувати як джерело доходу, хоча останніми десятиліттями набуває все більшої економічної ваги чинник “розміри виробництва”. Переваги великих господарств (за рівності інших умов) як було очевидні. Вони мають можливість більш ефективно використовувати сучасну техніку, передові технології, науковий менеджмент, здійснювати первинну переробку продукції, її зростання. У сучасних умовах в Україні необхідно всіляко сприяти оренді землі великими господарствами, здатними раціонально й ефективно її використовувати, зберігати та примножувати родючість. Однак це можливо лише за довготривалих термінів оренди землі. А це потребує збільшення розмірів орендної плати.

Бібліографія

1. Горланчук В.В. Передумови запровадження ринку земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в Україні / В.В. Горланчук, С.М. Белінська // Економіка АПК. – 2007. – № 7. – С. 18–20.
2. Данкевич А.Є. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві / А.Є. Данкевич // Економіка АПК. – 2004. – № 5. – С. 43–46.
3. Дацько Л.В. Господарський аспект земельних відносин в Україні / Л.В. Дацько, В.Л. Іскоростенський // Економіка АПК. – 2008. – № 4. – С. 62–66.
4. Єрмаков О.Ю. Розвиток регіонального ринку оренди сільськогосподарських земель / О.Ю. Єрмаков, А.В. Кравченко // Економіка АПК. – 2007. – № 6. – С. 10–14.
5. Земельний кодекс України. – Запоріжжя: Поліграф, 2001. – 100 с.
6. Ібатуллін М.І. Удосконалення орендних відносин сільськогосподарських підприємств / М.І. Ібатуллін // Економіка АПК. – 2004. – № 4. – С. 43–48.
7. Кошкалда І.В. Удосконалення орендних відносин у системі господарського механізму сільськогосподарських підприємств: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. економ. наук: спец. 08.07.02 “Економіка сільського господарства і АПК” / І.В. Кошкалда. – Харків, 2004. – 21 с.
8. Мельник Л.Ю. Наукові основи оренди землі / Л.Ю. Мельник, В.О. Олексюк // Держава та регіони. – 2006. – № 6. – С. 200–204.