

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ ОРЕНДНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У АГРАРНІЙ СФЕРІ

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ АРЕНДНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В АГРАРНОЙ СФЕРЕ

THEORETICAL FOUNDATIONS OF LAND LEASE RELATIONS DEVELOPMENT IN THE AGRARIAN SECTOR

Богач Л. В.

Канд. екон. наук, ст. викладач кафедри глобальної економіки Національного університету біоресурсів і природокористування України

Богач Л. В.

Канд. экон. наук, ст. преподаватель кафедры глобальной экономики Национального университета биоресурсов и природопользования Украины

Bogach L. V.

PhD in Economics, Senior Lecturer, Department of Global Economy, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine

Анотація

Висвітлено особливості розвитку орендних земельних відносин у аграрній сфері. Запропоновано трактування економічної і правової сутності поняття «оренда землі», згідно з яким оренда землі являє собою договірну форму землекористування. Досліджено класифікацію чинників впливу на формування та регулювання земельно-орендних відносин у сільськогосподарських підприємствах.

Ключові слова: земельні орендні відносини, оренда землі, аграрна сфера, орендар, орендодавець.

Аннотация

Освещены особенности развития арендных земельных отношений в аграрной сфере. Предложены трактовки экономической и правовой сущности понятия «аренда земли», согласно которому аренда земли представляет собой договорную форму землепользования. Исследована классификация факторов влияния на формирование и регулирование земельно-арендных отношений на сельскохозяйственных предприятиях.

Ключевые слова: земельные арендные отношения, аренда земли, аграрная сфера, арендатор, арендодатель.

Abstract

The paper highlights peculiarities of land lease relations in agriculture. The interpretation of economic and legal nature of the «land lease» is proposed, according to which the land lease is regarded as a contractual form of land usage. The classification of factors impacting the formation and regulation of land-lease relations in agricultural enterprises was analyzed.

Key words: land lease relations, rental of land, agrarian sector, leaseholder, lessor.

Вступ. Організація ефективних орендних відносин – це ключове пріоритетне завдання стратегії розвитку аграрного сектору економіки України. У контексті цього особливої уваги потребує раціональна побудова системи оренди земель сільськогосподарського призначення. Недосконалість економічного механізму

регулювання орендних земельних відносин на державному і регіональному рівнях, відсутність цілеспрямованості їх реформування загострили багато проблем, пов'язаних з погіршенням стану ґрунтів, а саме: недотримання системи землеробства і технологічних процесів вирощування сільськогосподарських культур; скоро-

чення застосування у землеробстві органічних і мінеральних добрив, що зумовило дефіцит балансу поживних речовин; виснаження ґрунтів і зниження продуктивності ріллі; призупинення робіт з осушення та зрошення земель, реконструкції діючих меліоративних систем, вапнування і гіпсування ґрунтів тощо. Тому одним із пріоритетних напрямів розвитку земельних відносин у нинішніх умовах є удосконалення орендних відносин, які є на сьогодні важливою частиною економічного механізму, що формує результативність діяльності сільськогосподарських підприємств.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Розвиток орендних земельних відносин сільськогосподарських підприємств є предметом досліджень широкого кола вітчизняних науковців, таких як: Д. Бабміндра, В. Будзьяк, В. Галушко, Ю. Гуцуляк, Д. Добряк, О. Єрмаков, М. Калінчик, С. Кваша, В. Месель-Веселяк, А. Мірошниченко, Л. Новаковський, П. Саблук, А. Третяк, В. Трегобчук, М. Федоров, М. Хвесик, О. Шкільов та багатьох інших дослідників. Позитивно оцінюючи надбання цих вчених, акцентуємо увагу на те, що низка питань щодо формування та регулювання орендних земельних відносин у сільськогосподарських підприємствах унаслідок нестабільності ринкового середовища в країні потребує подальшого поглибленого вивчення і вирішення.

Мета дослідження – розкрити економічну і правову сутність оренди землі та визначити організаційно-економічні чинники впливу на розвиток орендних земельних відносин сільськогосподарських підприємств, що сприятиме створенню відповідних умов для ефективного господарювання

Виклад основного матеріалу. Серцевиною аграрної реформи є реформування земельних відносин у сільськогосподарському виробництві. Трансформація земельних відносин завжди належала до найскладніших проблем і найважливіших напрямів реалізації аграрної політики. Це зумовлено реформуванням питань власності на землю, тобто володіння, користування і розпорядження земельними ресурсами як основним засобом виробництва в сільському господарстві.

Нинішня земельна реформа в Україні – четверта за останні 150 років. Земельна реформа на регіональному рівні і в масштабах усієї країни справила істотний вплив на створення нової багатоукладної економіки. Значна частина

підприємств АПК набула нових організаційно-правових форм, що дало змогу розширити їм свої права і повноваження в самостійному виборі господарської діяльності, визначенні напрямів, структур і обсягів виробництва. Проте засновники нових господарських структур не можуть ефективно вести виробництво, підтримувати і оновлювати матеріальну базу і соціальну інфраструктуру.

Трансформація земельних відносин до ринкових умов господарювання поряд з довготривалим проведенням земельної реформи зумовили виникнення невирішених проблем у системі управління земельними відносинами. Унаслідок проведення земельної реформи та запровадження ринкових принципів господарювання в аграрній сфері відбулися істотні зміни, зокрема у земельних орендних відносинах. У сільському господарстві орендні земельні відносини стали основними елементами у формуванні нових умов господарювання. Оренда землі набула іншого характеру та змісту.

Властивості земельних ресурсів можна вважати унікальними, і саме вони визначають зміст земельних відносин в усіх основних складових. Зокрема, ці властивості пояснюють необхідність суворого контролю з боку суспільства за характером і результатами використання земель, визначають основні принципи державної політики у сфері аграрного землекористування – охорони і захисту земель як складової частини природного середовища, забезпечення їх збереження, відтворення і поліпшення якісних характеристик сільськогосподарських угідь [4].

У цілому земельні відносини слід розуміти як суспільні відносини щодо володіння, розпорядження й управління землею. Так, М. Федоров трактує земельні відносини як «суспільні відносини щодо володіння», розпорядження і управління землею на державному, регіональному, господарському і внутрішньогосподарському рівнях як об'єктом господарювання і засобом виробництва у сільському господарстві» [6].

Слід зауважити, що відповідно до Конституції України земля виступає основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується законодавством. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою винятково відповідно до закону. Право приватної власності трактується як непорушне. У той же час

Земельним кодексом України визначено, що земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею, де суб'єктами таких відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади, а об'єктами – землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї). Ці відносини є результатом суспільного розвитку, використання і охорони земель, розвитку форм власності і господарювання [3].

Вітчизняні економісти-аграрники також вважають за необхідне наголосити на притаманних лише землі властивостях об'єкта природи, її цінності, природному походженні, просторовій обмеженості та непорушності. Так, О. Гуторов вважає, що земля включає економічну систему, в якій перебуває та чи інша земельна ділянка, а саме: весь комплекс довілля, природних умов виробництва, які визначають ріст і розвиток рослин, умови сільськогосподарського та іншого використання земель [2].

Розглядаючи визначення понять «оренда» і «орендні відносини» потрібно відзначити, що це не тотожні поняття, адже орендні відносини є ширшим поняттям, аніж оренда. На нашу думку, оренда землі – це специфічна форма землекористування, в основу якої покладено строкове, платне володіння та користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення на основі відповідного договору, що передбачає передачу її власником орендареві, який відповідає вимогам, визначеним законодавством, для здійснення підприємницької діяльності за умови раціонального використання природних властивостей земельних ресурсів [4].

Варто зауважити, що на розвиток орендних земельних відносин у сільськогосподарських підприємствах впливають наступні чинники: фізичні, організаційні, політичні та економічні (рис. 1) [1].

Стосовно використання земельної ділянки, укладання договору на конкурсній основі рекомендується брати до уваги місце розташування, конфігурацію і характер рельєфу земельної ділянки, термін договору оренди, чинні обмеження і обтяження.

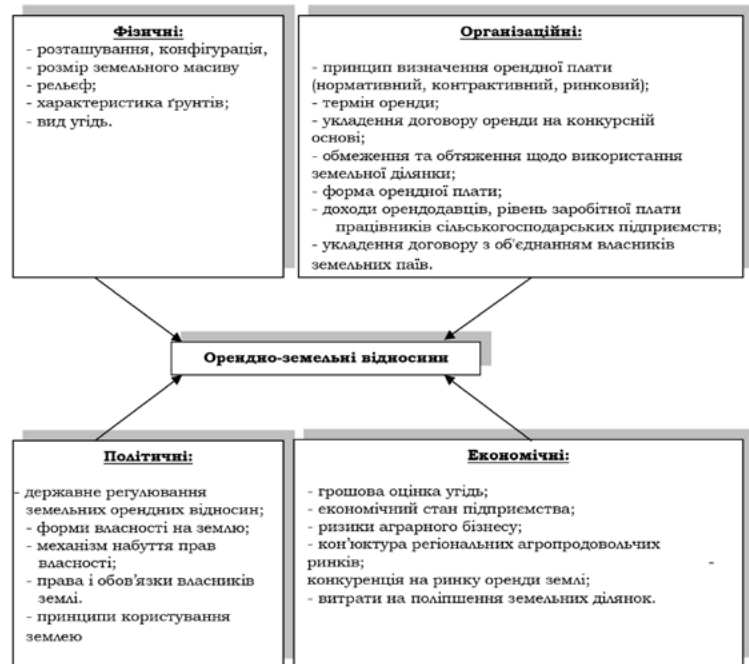


Рис. 1. Класифікація чинників впливу на розвиток земельно-орендних відносин у сільськогосподарських підприємствах.

Розроблено автором.

Політичні чинники земельно-орендних відносин характеризують відносини власності на них. Ці чинники виявляються через дії органів державної влади, яка визначає форми власності на землю, механізм набуття права власності відповідними суб'єктами господарювання тощо.

Економічні чинники в системі орендних земельних відносин належать до організації раціонального використання землі. Система орендних відносин передбачає набуття права користування землею та перехід цього права від одного користувача до іншого. Саме у створенні умов для ефективного використання земельних ресурсів й полягає значення економічної функції земельно-орендних відносин.

Стосовно організаційних чинників земельних орендних відносин, то маються на увазі принцип визначення орендної плати (нормативний, контрактивний, ринковий); термін оренди; укладення договору оренди на конкурсній основі; обмеження та обтяження щодо використання земельної ділянки; форма орендної плати; укладення договору з об'єднанням власників земельних паїв; доходи орендодавців, рівень заробітної плати працівників сільськогосподарських підприємств.

Фізичні чинники пов'язані з природними характеристиками земельної ділянки, охоплюють економічні характеристики середовища,

в якому здійснює свою господарську діяльність аграрне підприємство, його економічний стан, понесені ним витрати на поліпшення сільськогосподарських земель. До них належать: розташування, конфігурація, розмір земельного масиву; рельєф; характеристика ґрунтів; вид угідь тощо.

Розглядаючи визначення понять «оренда» і «орендні відносини» варто зазначити, що категорія «орендні відносини» відображає властивості системи господарсько-договірних відносин, пов'язаних з реалізацією майнових прав між фізичними, юридичними особами та є абстракцією реальних фактів функціонування механізму оренди як форми подальшого розвитку відносин власності.

Так, на думку П. Саблука, орендні земельні відносини дають змогу найповніше реалізувати ідею активного заохочення людини до творчої праці [5]. М. Федоров відзначає, що головним в орендних відносинах слід вважати спонукальні мотиви договірних сторін, оскільки вони зацікавлені в одержанні якнайбільшого зиску з оренди землі: орендодавець – одержати якомога вищу орендну плату, зберегти при цьому якість земельної ділянки; орендар – одержувати максимальний урожай протягом тривалого періоду [6].

Важливо зазначити, що під час проведення земельної реформи відбувається зміна суб'єкта привласнення земельної ренти у сільському господарстві. Якщо раніше (за умов виключно державної власності на землю) суб'єктом привласнення земельної ренти була держава, яка вилучала її через ціновий механізм та оподаткування товаровиробників, то в нових умовах господарювання на селі земельна рента (за винятком незначної її частини у вигляді земельного податку згідно із Законом України «Про плату за землю») належатиме власнику землі, тобто громадянину, який отримав чи придбав її у власність відповідно до Закону, незалежно від того, чи він сам її обробляє, чи передає її в оренду.



Рис. 2. Схема організаційного забезпечення оренди землі

Хоча оренда землі стає результатом добровільної співпраці орендарів та орендодавців, у відносинах, що складаються навколо неї, винятково важливою можна вважати участь держави. Держава покликана як формувати нормативно-правову базу, так і здійснювати контроль за її дотриманням у процесах оренди землі, регулювання її тощо. На цій основі об'єктивно необхідне усвідомлення того, що в земельно-орендних відносинах беруть участь не два суб'єкти – орендарі та орендодавці, як це трактується зараз, а три суб'єкти: з одного боку, держава як фундатор і гарант таких відносин, а з іншого – безпосередні учасники земельно-орендних відносин, тобто орендодавці та орендарі. Схему їхньої взаємодії у процесах оренди землі наведено на рис. 2.

Висновки. Проведене дослідження дає підстави стверджувати, що функція держави у земельно-орендних відносинах, а також у захисті інтересів власників земельних ділянок повинна бути визначальною. Способом ефективного здійснення таких функцій держави має стати послідовний моніторинг земельно-орендних відносин уповноваженими на це державними інституціями.

Орендні земельні відносини можуть дати бажаний ефект за таких умов: державної, фінансової, правової та організаційної підтримки; соціальної справедливості; впевненості селянина у стабільності аграрної політики держави, а також надійної законодавчої бази.

Перелік літератури та використаних джерел

1. Богач А. В. Організаційно-економічна оцінка функціонування аграрних формувань на основі оренди сільськогосподарських земель / А.В. Богач // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. – 2014. – Вип. 200. – С. 41–47.
2. Гуроров О. І. Проблеми сталого землекористування у сільському господарстві: теорія, методологія, практика: [монографія] / О. І. Гуроров. – Х.: 2010. – 405 с.
3. Земельний кодекс України № 2768-III від 25 жовтня 2001 року із змінами і доповненнями // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3. – С. 27.

4. Єрмаков О. Ю. Розвиток орендних земельних відносин сільськогосподарських підприємств: [Монографія] / О. Ю. Єрмаков, Л. В. Богач. – К., 2013.– 225 с.
5. Саблук П. Т. Особливості аграрної реформи в Україні / П. Т. Саблук. – К.: «Нічлава», 1997. – 78 с.
6. Федоров М.М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2007. – № 5. – С. 73-78.

Матеріал надійшов 11.03.2016 р.