

Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві

А.Є. ДАНКЕВИЧ, аспірант

Національний науковий центр "Інститут аграрної економіки"

Оренда землі відіграє важливу роль у системі земельних відносин. В умовах первинного накопичення капіталу вона є найбільш ефективним механізмом на шляху становлення нових агроформувань та швидкій адаптації їх до умов ринкової економіки.

Зарубіжний та вітчизняний досвід свідчать, що орендне землекористування сприяє розвитку підприємницької діяльності у сільському господарстві. Орендний механізм являється ефективним мотиваційним чинником, який забезпечує стабільний прибуток орендодавцю і спонукає орендаря до підвищення ефективності використання землі.

Тому розвиток системи орендних земельних відносин в АПК – одне із найактуальніших завдань, що стоїть перед економічною аграрною наукою [1].

Питання оренди землі знайшли своє відображення у наукових працях П.І. Гайдуцького, М.В. Гладія, П.Т. Саблука, В.Я. Месель-Веселяка, М.М. Федорова, М.Й. Маліка, О.М. Онищенко, В.В. Юрчишина. На думку академіка П.Т. Саблука орендні відносини дозволяють найбільш повно реалізувати ідею активного заохочення людини до творчої праці [2]. М.М. Федоров зазначає, що головним в орендних відносинах - слід вважати спонукальні мотиви договірних сторін, обидві сторони зацікавлені в одержанні як найбільшого зиску з оренди землі: орендодавець – одержати якомога вищу орендну плату, зберегти при цьому якість земельної ділянки; орендар – одержувати максимальний урожай протягом тривалого періоду [3].

Відродження оренди землі (після колективізації 30-х років) відбулося лише в 80 роках ХХ століття з прийняттям Закону "Про власність". Оренда проявлялась у формі внутрішньогосподарської оренди. Рослинницькі ланки колгоспів і радгоспів були наділені правом тимчасового користування земельною ділянкою. При цьому, орендарі позбавлялися права вільного розпорядження виробленою продукцією і доходами від її реалізації.

*Науковий керівник - М.М. Федоров доктор економічних наук, професор, заслужений діяч науки і техніки України

Оренда землі, в Україні законодавчо врегульована Земельним кодексом Української РСР, який був прийнятий 18 грудня 1990 року.

Земельний кодекс України від 13 березня 1992 р. визначив три форми власності на землю - державну, колективну і приватну й запроваджував право оренди землі. Орендодавцями землі визнано ради народних депутатів і власників землі. Земля могла надаватися в оренду в - короткострокове користування - до трьох років і довгострокове - до п'ятидесяти [4].

Відповідно до Указів Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва” від 10.11 94 р. та “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям” від 8.08.1995 року проведено паювання сільськогосподарських угідь з видачею членам колективних сільськогосподарських підприємств і пенсіонерам з їх числа сертифікатів на право на земельну частку (пай). Середній розмір земельної частки (паю) по Україні станом на 1.01.04 року становить 4 га і коливається в межах від 1,1-1,4 га в Івано-Франківській, Закарпатській та Чернівецькій областях, до 7,3-8,7 га в Запорізькій та Луганській областях.

Указом Президента України "Про оренду землі" від 23 квітня 1997 року було передбачено крім оренди земельних ділянок також і оренду земельних часток (паїв). Це дало можливість прискорити реформування сільськогосподарських підприємств. Уже на кінець 1999 року їх було реформовано понад 2,9 тисяч.

Однак Законом України “Про оренду землі” від 6 жовтня 1998 року та постановою Кабінету Міністрів України “Про порядок державної реєстрації договорів оренди землі” від 25 грудня 1998 року не була врегульована оренда земельних часток (паїв), посвідчених сертифікатами на право на земельну частку (пай), що призвело до обмеження земельних орендних відносин на селі та уповільнення створення агроформувань ринкового типу.

Переломним етапом у розвитку оренди землі став Указ Президента України від 3 грудня 1999 року “Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки”. Указом врегульовувалося питання оренди земельних часток (паїв), спрощувався порядок реєстрації договорів оренди, що дало можливість значно прискорити темпи створення нових агроформувань, заснованих на базі приватної власності на землю. Земельний кодекс 2002 року закріпив положення цього Указу Президента і сприяв подальшим позитивним зрушенням.

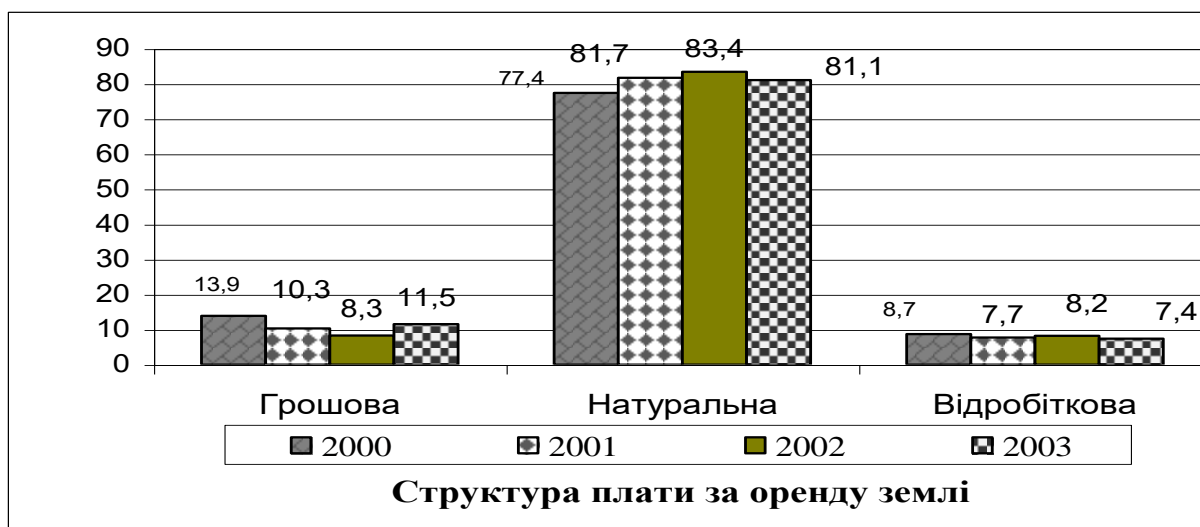
1. Розвиток орендних земельних відносин в Україні

Показники	1998	1999	2000	2001	2002	2003
1. Площа земель, переданих в оренду за договорами, тис. га	807,9	1019,0	22007,1	21581,3	22051,6	21059,4
2. Питома вага орендованих земель, до площі усіх сільськогосподарських угідь, %	1,9	2,4	52,6	51,7	52,7	50,4
3. Укладено договорів оренди, тис. у тому числі:	279,3	345,4	5502,1	5433,1	5509,5	5232,0
➤ з підприємствами, де одержано земельний пай	226,6	311,4	4843,7	4461,7	4405,3	3881,4
➤ із фермерськими господарствами	20,5	14,9	184,8	260,8	291,7	332,7
➤ з іншими суб'єктами господарювання	32,2	19,1	473,6	710,6	812,5	1007,8

Станом на 1.01.04 в Україні створено 20067 сільськогосподарських підприємств, з них найбільшу питому вагу - 36,3 % займають господарські товариства, 21% - приватні (приватно-орендні) підприємства. Понад 5,2 млн. селян, або 82,0% реалізували своє право на землю через орендні відносини. В оренду передано 21 млн. га землі. Порівняно з 1998 роком, площа орендованих земель в 2003 році зросла в 25 разів (табл.1). Загальна сума виплат за договорами оренди за 2003 рік становить 2,4 млрд. грн., а середній розмір орендної плати за рік - 111,6 грн.

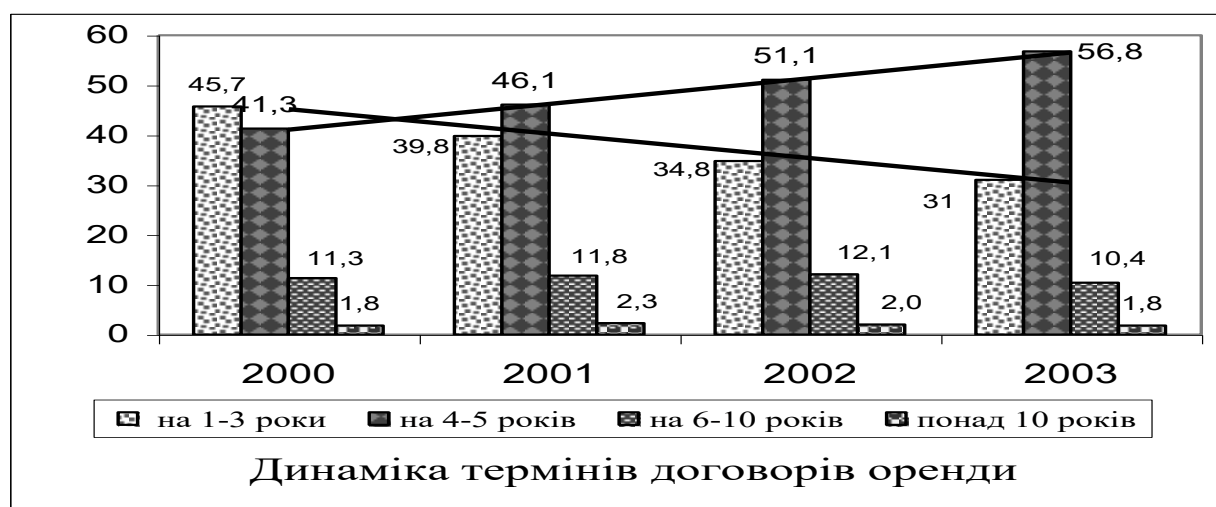
Орендна плата визначається у відсотках до грошової оцінки землі з урахуванням коефіцієнтів індексації та регламентується Указами Президента. Найменша вона в Рівненській та Житомирській областях - відповідно 63,5 і 63,3 грн. за 1 га, а найбільша - у Кіровоградській та Черкаській областях –

168,0 і 148,5 грн. за 1 га. Серед форм орендної плати переважає натуральна (81,1 %), грошова складає (11,5 %) відробіткова - (7,4 %), (діаграма 1).



Указом Президента "Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян - власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)" від 2 лютого 2002 року нижня межа орендної плати встановлена на рівні 1,5% від грошової оцінки землі.

Терміни дії договорів оренди різні, проте на протязі 2000-2003 років спостерігається тенденція до збільшення терміну оренди. Так, в 2003 році проти 2000 року частка договорів терміном на 1-3 роки скоротилась на 14,7% натомість на 4-5 років зростає на 15,5% і склала відповідно 56,8% (діаграма 2).



В значній мірі питання оренди землі було розширене Законом України "Про внесення змін до Закону України "Про оренду землі" від 10.02.2003 року. Ним, зокрема, розширено можливості суборенди, орендодавцями

визнано уповноважених власниками осіб, доповнено перелік вимог відносно договору оренди, розширено обов'язки і права суб'єктів орендних відносин в питаннях раціонального використання землі. Верхня межа плати за оренду земель державної і комунальної власності встановлена на рівні 10% з обов'язковим її переглядом один раз у три роки [5].

Дослідження показують, що на сучасному етапі оренда дозволяє оптимізувати розміри землекористування новостворених аграрних формувань, матеріально підтримати за рахунок орендної плати жителів села, наповнювати доходну частину місцевих бюджетів за рахунок передачі в оренду земель державної і комунальної власності.

Подальший розвиток орендних земельних відносин ми вбачаємо в:

- 1) становленні ринку оренди землі, що забезпечить перехід земельних ділянок до ефективного господаря;
- 2) збільшенні строків оренди, що сприятиме землевпорядкуванню аграрних формувань;
- 3) науковому обґрунтуванні та законодавчому врегулюванні механізму застави права оренди землі, а саме:
 - створенні земельних об'єднань (компаній) власників земельних паїв як суб'єкта ринку права оренди землі, що займатимуться пошуком орендарів, укладанням договорів оренди, спостереженням за дотриманням орендарями умов договору, проведення робіт з виділення земельних паїв в натурі та ін.;
 - прийняття Закону "Про ринок права оренди".

Список літератури

1. Саблук П.Т. Арендные отношения: опыт и перспективы развития. / Проблемы экономического труда и социального развития села. // Материалы Всесоюзного координационного научно-методического совещания. – Киев. – 1991. – 24 с.
2. Саблук П.Т. Особливості аграрної реформи в Україні. - К.: ЗАТ "Нічлава", 1997. – 304 с.
3. Федоров М.М. Розвиток орендних земельних відносин // Економіка АПК. – 1999. - №1. – с.100-102.
4. Формування ринку землі в Україні / За ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. - К.: Урожай, 2002. -280 с.
5. Закон України "Про внесення змін до Закону України "Про оренду землі" Землевпорядний вісник. - 2003. - №4. - С.36-42.

6. Данкевич А.Є. Проблеми та перспективи розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві // Землеустрій і кадастр. – 2004. – № 1-2. – С. 88-92.
7. Данкевич А.Є. Ефективність використання орендованих земель у сільськогосподарських підприємствах // Економіка АПК. – 2003. – № 12. – С. 36-40.
8. Данкевич А.Є. Становлення орендних земельних відносин у сільському господарстві // Агроінком. – 2004. – № 3-4. – С. 73-76.
9. Суліменко Л.А. Данкевич А.Є. Вплив стану матеріально-технічної бази на ефективність виробництва сільськогосподарської продукції в умовах Житомирської області // Економіка АПК. - 2002. - №3 - С. 30-33.