

УДК 332.6;338.4

Тенденції розвитку земельних орендних відносин у сільському господарстві України

Заставнюк Л.І.

кандидат економічних наук,
доцент кафедри менеджменту біоресурсів і природокористування
Тернопільського національного економічного університету

У статті досліджено процес становлення орендних відносин в Україні. Проаналізовано тенденції розвитку сучасних земельних орендних відносин у сільському господарстві України, досліджено ефективність їх господарської діяльності. Проведено дослідження рівня орендних виплат в Україні та інших економічно розвинених країнах. Науково обґрунтовано пропозиції та напрями їх подальшого удосконалення.

Ключові слова: оренда землі, земельні орендні відносини, договір оренди, орендна плата, грошова оцінка земель.

Заставнюк Л.И. ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ УКРАИНЫ

В статье исследован процесс становления арендных отношений в Украине. Проанализированы тенденции развития современных земельных арендных отношений в сельском хозяйстве Украины, исследована эффективность их хозяйственной деятельности. Проведено исследование уровня арендных выплат в Украине и других экономически развитых странах. Научно обоснованы предложения и направления их дальнейшего совершенствования.

Ключевые слова: аренда земли, земельные арендные отношения, договор аренды, арендная плата, денежная оценка земель.

Zastavniuk L.I. DEVELOPMENT TRENDS LAND LEASING RELATIONS IN AGRICULTURE UKRAINE

In the article the process of formation of lease relations in Ukraine. The tendencies of modern land lease relations in agriculture of Ukraine, studied the effectiveness of their business. A study of rental payments in Ukraine and another developed countries. Scientifically substantiated suggestions and directions for their further improvement.

Keywords: land rent, land leases, lease, rent, land valuation.

Постановка проблеми у загальному вигляді. Проведене реформування аграрного сектора економіки України забезпечило трансформацію відносин власності і на цій основі – послідовний розвиток орендних земельних відносин на селі. Адже в складних соціально-економічних та політичних умовах винятково важливу роль відіграє процес організації ефективного сільськогосподарського виробництва на орендованих землях і забезпечення їх раціонального використання та охорони. При цьому довготривале функціонування та поширення орендних земельних відносин на селі не забезпечило активного розвитку ринку оренди землі, який тривалий період перебуває на стадії формування. З'ясовано, що поки що відсутнім є належне конкурентне середовище на ринку оренди землі, а тому при укладанні договорів оренди земельних часток (паїв) має місце порушення прав землевласників (орендодавців). Вищенаведене доводить необхідність та доцільність наукового обґрунтування оптимізації функціонування та розвитку

аграрних підприємств у контексті становлення та поширення ефективних орендних відносин на селі.

На даному етапі функціонування та розвитку аграрних формувань саме орендні земельні відносини забезпечують процес їх адаптації до умов ринкової економіки та сприяють вирішенню соціально-економічних проблем. Проте, економічна нестабільність нашої країни та відсутність достатнього правового врегулювання земельних відносин ускладнюють розвиток аграрних підприємств, що негативно позначається на формуванні добробуту сільських жителів зокрема, і продовольчої безпеки країни загалом.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика формування та розвитку орендних земельних відносин висвітлена у працях провідних вітчизняних учених-аграрників, зокрема: В.Г. Андрійчука, П.Т. Саблука, А.М. Третяка, М.М. Федорова, А.Є. Данкевича, Ю.Д. Білика, П.І. Гайдуцького, В.В. Юрчишина, Ю.О. Лупенка, М.Ф. Кропивка, М.Й. Маліка та

інших. Здійснені ними наукові дослідження слугували основою для формування та розвитку земельних орендних відносин, проте реалії їх практичної реалізації вказують на необхідність проведення подальших наукових досліджень. Зокрема, злободенними є питання, пов'язані із забезпеченням організації процесу раціонального землекористування на умовах оренди; відповідальність орендарів за порушення норм раціонального використання сільськогосподарських земель; потребує перегляду механізм нарахування орендної плати та ін.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Мета дослідження полягає у здійсненні аналізу стану розвитку земельних орендних відносин в сільському господарстві України, зокрема з'ясуванні позитивних та негативних тенденцій, а також обґрунтування дієвих пропозицій та напрямів їх удосконалення.

Виклад основного матеріалу дослідження. Оренда земель як форма виробничих відносин на селі вперше юридично була закріплена Земельним кодексом України у 1992 р. Проте, відповідно до його норм, найбільш важливі ланки орендних земельних відносин регулювалися державою, що було свідченням недостатнього рівня розвитку відносин власності взагалі та відсутності чіткого визначення поняття права власності на землю зокрема. На той час не існувало належної персональної відповідальності за її стан і результати використання. Лише з прийняттям низки нормативно-правових актів щодо подальшого вдосконалення земельних відносин створено необхідне середовище для впровадження орендних земельних відносин ринкового типу. Юридично такі відносини були закріплені законом України «Про оренду землі» у жовтні 1998 р. Орендні відносини розглядаються як один з важливих важелів поліпшення використання сільськогосподарських земель завдяки її концентрації в руках тих сільськогосподарських товаровиробників, які спроможні раціонально використовувати цей основний засіб виробництва [77, с. 197].

Зауважимо, що оренда землі характеризується наступними ознаками: наявність договору оренди землі; набуття орендарем прав володіння та користування земельною ділянкою; платність землекористування (орендна плата); строковість землекористування (чітко обумовлені терміни оренди землі). Саме наявність усіх вищенаведених ознак забезпечує реалізацію відносин землекористування,

в тому числі земельних орендних відносин у відповідності до чинного Земельного законодавства.

В умовах незавершеності реформування аграрної сфери процес організації ефективного землекористування загострюється та набуває нового змісту, а саме організаційного, економічного та екологічного. Проведені дослідження дозволяють констатувати, що нинішнє використання земельних ресурсів у сільському господарстві здійснюється зі значними порушеннями, зокрема: не витримуються норми раціонального використання та охорони земель; практично відсутнє здійснення сільськогосподарського виробництва на основі науково обґрунтованих сівозмін і технологій; частина сільськогосподарських земель не використовується за цільовим призначенням через віддаленість, незручні проїзди, низький рівень ефективності тощо.

В Україні станом на 1 січня 2015 р. було укладено біля 4,8 млн. договорів оренди земельних часток (паїв) на загальну площу понад 17 млн. гектарів землі. У грошовому еквіваленті річна орендна плата за цими угодами складала 12 490 686,1 тис. грн. (табл. 1).

Проведений аналіз даних таблиці 1 дозволяє констатувати, що станом на 1 січня 2015 р. площа сільськогосподарських земель, переданих в оренду, становить 17 168,0 тис. га. При цьому середньостатистичний розмір орендної плати за 1 га по Україні становив 727,6 грн. на рік. Найвищі орендні виплати мали місце у Полтавській області – 1 327 грн., Черкаській області – 1 121,7 грн., та у Рівненській області – 1 068,8 грн. Відтак найнижчий рівень орендної плати мав місце у Закарпатській області – 296,6 грн./га.

Ключовим аспектом земельних орендних відносин є орендна плата, яку у економічно розвинених країнах світу можуть трактувати рентою. Так, проведений аналіз свідчить, що у Швеції рівень орендної плати коливається у межах 5–8% від вартості землі, або ж 7–9% від вартості реалізованої сільськогосподарської продукції, що приблизно становить 154 дол. за 1 га сільськогосподарських земель. У Великобританії орендна плата за 1 га в останні роки становила приблизно 250 дол., що дорівнює 3,4% від ринкової вартості землі.

У США рівень орендних виплат коливається в межах від 0,6 до 10,5% за орні землі та від 0,9 до 10,9% за пасовища в залежності від їх ринкової ціни. У Німеччині орендна плата становить понад 300 дол. за 1 га ріллі. В Австрії розмір орендної плати може коливатися від

45 дол. у гірських районах до 260 дол. на рівнинних територіях. У Болгарії середній розмір орендної плати становить 138 дол. за 1 га.

Відповідно до Указу Президента України «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» № 92/2002 від 2 лютого 2002 р. орендна плата повинна становити не менше, ніж 3% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Проведені дослідження дозволяють констатувати, що в Україні, порівняно із економічно розвиненими

країнами, орендні виплати є дуже низькими, що не забезпечує належного прогнозованого та очікуваного доходу власникам земельних часток (паїв).

Отже, встановлення реальної, наближеної до ринку грошової оцінки необхідне, виходячи з того, що вона слугує основою для нарахування податкових зборів та справляння орендної плати за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв). Поділяємо думку вітчизняних учених про необхідність удосконалення діючої методики грошової

Таблиця 1

**Плата за оренду земельних часток (паїв)
у сільськогосподарських підприємствах України станом на 1 січня 2015 р.**

Адміністративно-територіальна одиниця	Укладено договорів оренди земельної частки (паю)	Площа земель, переданих в оренду за договорами, тис. га	Плата за оренду земельних часток (паїв) в грошовому еквіваленті на один рік, тис. грн.	Плата за 1 га на рік, грн.
АР Крим	138 383	623,7	242 355,6	388,6
Вінницька	422 530	1 028,4	697 847,6	678,6
Волинська	92 078	194,9	138 572,8	711,2
Дніпропетровська	224 263	1 267,5	946 307,9	746,6
Донецька	177 265	970,5	500 143,2	515,4
Житомирська	173 087	485,4	310 925,7	640,6
Закарпатська	9 042	13,2	3 923,1	296,6
Запорізька	172 116	1 168,1	667 497,2	571,4
Івано-Франківська	122 472	94,7	64 095,7	676,8
Київська	203 066	570,0	368 131,7	645,8
Кіровоградська	212 933	1 052,5	934 813,8	888,2
Луганська	126 097	752,9	409 165,0	543,5
Львівська	157 298	238,3	154 900,7	650,0
Миколаївська	147 388	859,9	514 164,0	597,9
Одеська	249 227	1 069,5	683 304,8	638,9
Полтавська	299 625	1 100,5	1 460 868,1	1 327,0
Рівненська	99 071	231,5	247 467,4	1 068,8
Сумська	206 482	696,6	548 871,3	787,9
Тернопільська	261 822	477,9	260 977,0	546,1
Харківська	192 649	1 038,2	899 052,1	866,0
Херсонська	134 168	804,2	443 805,3	551,9
Хмельницька	325 265	729,6	532 054,5	729,2
Черкаська	296 714	789,1	885 162,9	1 121,7
Чернівецька	94 079	114,1	99 084,6	868,4
Чернігівська	244 246	796,1	476 422,1	598,4
м. Севастополь	484	0,8	772,0	965,0
Україна	4 781 850	17 168,0	12 490 686,1	727,6

Джерело: складено та розраховано автором за даними [2]

оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Адже у нашій країні для визначення ціни землі керувалися методом капіталізації рентного доходу, на якому і ґрунтується «Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213.

Для визначення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення за інформаційну основу було взято матеріали державного земельного кадастру (кількісна та якісна характеристика та економічна оцінка земель, а також бонітування ґрунтів) [206, с. 214]. З'ясовано, що економічна оцінка земельних угідь в Україні здійснена ще у 1988 р. на основі результатів господарської діяльності за 1980–1986 рр., оскільки зазначений період характеризується стабільністю цін на промислову і сільськогосподарську продукцію, що дає підстави використовувати співвідношення рентних доходів, які одержували на землях різної якості, виражене в балах [206, с. 214].

У зв'язку із частими інфляційними процесами в нашій країні у методиці передбачено визначення диференціального рентного доходу в натуральних показниках (центнерах зерна), який при визначенні грошової оцінки земель переводять у вартісний вираз у відповідності до внутрішніх або світових цін на зерно [5, с. 193]. Згідно з постановою Кабінету

Міністрів України від 12 травня 2000 р. № 783 індексація грошової оцінки землі здійснюється за умови, коли середньорічний індекс інфляції в країні перевищує 10% [28, с. 2].

Нині у сільськогосподарському виробництві України домінуючу позицію зайняли земельні орендні відносини, а орендна плата стала додатковим інструментом соціальної підтримки сільських територій. Дослідження вказують, що власники земельних часток (паїв) втратили довіру до сільськогосподарських підприємств, де отримали пай, оскільки укладають договори оренди з фермерськими господарствами та іншими господарюючими суб'єктами (аграрними холдингами), питома вага яких у структурі укладених договорів оренди за період 2000–2014 рр. зросла на 10,1% та 41,2% відповідно (табл. 2).

Позитивним явищем вважаємо збільшення на 35,1% питомої ваги укладених договорів оренди земельних часток (паїв) терміном на 6–10 років. Натомість у 2014 р. короткострокова оренда у загальній структурі укладених договорів становила лише 3,1%. Також слід відмітити, що збільшилися орендні виплати за використання земельних ділянок і земельних часток (паїв) у грошовій формі, що у 2014 р. становили 41,6%. Проте найбільш поширеною залишається натуральна форма розрахунку (55,7%).

Також встановлено, що в Україні орендарі мають можливість уникати здійснення

Таблиця 2

Порівняльний аналіз оперативних даних щодо укладання договорів оренди у сільському господарстві України за період 2000–2014 рр.

Показники	Роки		Відхилення, «+, -»
	2000	2014	
Питома вага укладених договорів оренди за суб'єктами, %			
З підприємствами, де отримано земельну частку (пай)	85,2	34,0	-51,2
З фермерськими господарствами	4,3	14,4	10,1
З іншими суб'єктами господарювання	10,5	51,7	41,2
Питома вага укладених договорів оренди земельних часток (паїв) за строками їх дії, %			
На 1–3 роки	45,7	3,1	-42,6
На 4–5 років	41,2	35,5	-5,7
На 6–10 років	11,3	46,4	35,1
Понад 10 років	1,8	15,0	13,2
Форми орендних виплат за використання земельних ділянок і земельних часток (паїв), %:			
грошова	13,9	41,6	27,7
натуральна (с.-г. продукцією)	77,4	55,7	-21,7
відробіткова	8,7	2,6	-6,1

Джерело: складено та розраховано автором за даними [2]

орендних виплат по невитребуваних паях, частка яких у структурі землекористування, за нашими дослідженнями, може становити біля 10% і у наступні роки має тенденцією до збільшення, зважаючи на те, що у значної частини орендодавців відсутні спадкоємці [8]. Дослідженнями з'ясовано, що орендні виплати становлять лише 2% у структурі доходів домогосподарств та 5% – доходів сільських рад. Отож поки що власники земельних часток (паїв) не можуть орієнтуватися на орендні виплати як основне джерело доходу.

На нашу думку, подальший розвиток орендних земельних відносин повинен спрямовуватися на захист прав орендодавців. Адже переважна більшість селян, зокрема пенсіонери, не завжди в повній мірі обізнані зі своїми правами стосовно оренди землі. Як наслідок, це призводить до невиконання договірних зобов'язань, особливо зі сторони орендарів. За таких умов необхідно підвищувати рівень інформованості щодо укладених договорів оренди земельних ділянок власників земельних часток (паїв) кожної зі сторін. Саме тому пропонуємо створити об'єднання власників земельних часток (паїв) і визнати їх повноправними суб'єктами ринку оренди землі.

Викликає занепокоєння відсутність будь-якого контролю за ефективним використан-

ням сільськогосподарських земель. Вивчивши та проаналізувавши досліджуване питання, пропонуємо під керівництвом органів місцевого самоврядування, а також у присутності об'єднання власників земельних часток (паїв) та орендаря створити комісію, яка буде присутня при передачі земельних часток (паїв) в оренду, а також при її прийманні від орендаря після закінчення терміну оренди. Також при наявності декількох орендарів необхідною умовою передачі сільськогосподарських земель в оренду має бути проведення земельного конкурсу, що в кінцевому результаті сприятиме підвищенню рівня орендної плати.

Висновки з цього дослідження. Таким чином, прерогативою подальшого розвитку орендних земельних відносин в сільському господарстві України має бути вирішення питань, які стосуються їх формування на конкурентних засадах, обговорення спірних питань між орендодавцем та орендарем: встановлення оптимального розміру орендної плати, форм її виплати, термінів оренди, дотримання сторонами договірних зобов'язань, збереження та раціональне використання орендованих земель, розробка механізмів кредитування сільськогосподарського виробництва, удосконалення чинного земельного Законодавства та ін.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Земельне законодавство України: Зб. нормат. прав. актів. – К. : Істина, 2008. – 328 с.
2. Державна служба України з питань геодезії, картографії і кадастру [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua/info/serednia-vartist-orendy-silhospzemel-v-ukraini-u-rozrizi-rehioniv>.
3. Федоров М.М. Економічні проблеми земельних відносин у сільському господарстві / М.М.Федоров. – К. : ІАЕ, 1998. – 263 с.
4. Андрійчук В.Г. Економіка аграрних підприємств : [підручник] / Андрійчук В.Г. – 2-е вид. – К. : КНЕУ, 2004. – 624 с.
5. Галицькі контракти // Український діловий тижневик. – 2000. – Травень. – № 22. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : webgc@gc.lviv.ua.
6. Розвиток аграрних холдингових формувань та заходи з посилення соціальної спрямованості їхньої діяльності / [Ю.О. Лупенко, М.Ф. Кропивко, М.Й. Малік та ін.]; за ред. М.Ф. Кропивка. – К.: Інститут аграрної економіки, 2013. – 50 с.
7. Данкевич А.Е. Розвиток орендних земельних відносин в умовах корпоратизації / А.Е. Данкевич // Глобальні та національні процеси економіки. – 2015. – № 8. – С. 377–382. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.global-national.in.ua/archive/8-2015/79.pdf>
8. Андрійчук В.Г. Проблемні аспекти регулювання функціонування агропромислових компаній / В.Г. Андрійчук // Економіка АПК. – 2014. – № 2. – С. 5–21.