

5. Офіційний сайт Головного управління статистики в Донецькій області [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.donetskstat.gov.ua>
6. Офіційний сайт Донецької залізниці [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://railway.dn.ua/>
7. Проблеми та перспективи управління розвитком соціальної інфраструктури на місцевому рівні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://old.niss.gov.ua/Monitor/April/7.htm>
8. Стрижеус Л. В. Роль і значення соціальної інфраструктури регіону в сучасних умовах / Л.В. Стрижеус [Електронний ресурс]. – [Режим доступу]: [http://www.nbuv.gov.ua/portal/soc\\_gum/en\\_re/](http://www.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/en_re/)

УДК 631.15: 332.3

\*В.М. Опара, к.техн.н., професор,

\*\*О.А. Домбровська, к.екон.н., доцент,

\*Харківський національний університет імені В.Н. Каразіна,

\*\*Харківський національний аграрний університет імені В.В. Докучаєва

## СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНЕ ЗНАЧЕННЯ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН У СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОМУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ В УКРАЇНІ

У статті розглянуто особливості розвитку орендних земельних відносин в сільському господарстві. Визначено переваги, недоліки, причини та фактори, під впливом яких відбувається її розвиток. Обґрунтовано перспективи їх удосконалення шляхом запровадження оптимальної орендної плати за використання земельних часток. Досліджено особливості існуючого нормативно - правового поля щодо формування права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Україні. Запропоновано шляхи оптимізації умов орендних угод. Виявлено основні порушення, що характерні для земельно – орендних відносин та шляхи підвищення забезпеченості захисту прав землевласників. Обґрунтовано методичні підходи щодо запровадження механізму застави права оренди землі та необхідність її законодавчого врегулювання.

**Ключові слова:** земельна частка, оренда земель, орендна плата, державне регулювання.

**В.Н. Опара, Е.А. Домбровская. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ЗНАЧЕНИЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ В СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ В УКРАИНЕ.** В статье рассмотрены особенности развития арендных земельных отношений в сельском хозяйстве. Определены преимущества, недостатки, причины и факторы, из-за влияния которых происходит ее развитие. Обоснована перспективность их совершенствования путем внедрения оптимальной арендной платы за использование земельных долей. Исследованы особенности существующего нормативно - правового поля по формированию права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения в Украине. Предложены пути оптимизации условий арендных сделок. Выявлены основные нарушения, характерные для земельно - арендных отношений и пути повышения обеспеченности защиты прав землевладельцев. Обоснованы методические подходы по внедрению механизма залога права аренды земли и необходимость ее законодательного урегулирования.

**Ключевые слова:** земельная доля, аренда земель, арендная плата, государственное регулирование.

**Актуальність.** Різноманітність визначень економічної категорії „оренда” свідчить про те, що вона відображає соціальний, економічний та управлінський аспекти суспільних відносин. Оренда – надзвичайно багатогранне явище, тому однозначне її трактування завжди буде неповним. Вона виступає через сукупність правомочностей: володіння, користування і розпорядження, а також як вид підприємництва, що дозволяє раціонально поєднувати матеріально-технічні, фінансові та трудові ресурси, запроваджувати нові технології у виробництві, ефективно організовувати господарську діяльність.

Орендним відносинам належить важливе місце в сучасних економічних процесах, що здійснюються у сільському господарстві України. У перебудові відносин власності в АПК нашої держави, в процесі проведення аграрної реформи, оренда стала невід’ємною частиною цього процесу. У системі заходів щодо удосконалення виробничих відносин та якісного оновлення продуктивних сил оренда відіграє важливу роль як форма використання земельних і майнових паїв.

Земельні відносини у аграрному секторі економіки України набули орендного характеру, адже власники земельних часток (паїв) самостійно майже не займаються сільськогосподарською виробничою діяльністю на безоплатно одержаній ділянці (земельному паї), а основними землекористувачами на умовах оренди стали сільськогосподарські підприємства, що переважно утворювалися на теренах колишніх КСП. У зв’язку з цим потребує глибокого вивчення та переосмислення досвід розвитку орендних відносин у сільськогосподарському землекористуванні України, а також його економічні, соціальні та екологічні наслідки.

**Вихідні передумови дослідження.** У вітчизняній економічній літературі проблеми формування і розвитку інститутів оренди земель сільськогосподарського призначення присвячені праці провідних вітчизняних учених [1-7]. Проте низка важливих питань залишаються невирішеними, зокрема, потребують уточнення методики визначення обсягу орендної плати, оптимізації строків оренди землі, конкретизація ринкових принципів оренди сільськогосподарських земель.

На думку П.Т. Саблука, орендні земельні відносини дозволяють найбільш повно реалізувати ідею активного заохочення людини до творчої праці [1, с. 18].

А.Є. Данкевич систематизував основні причини, які прямо чи опосередковано впливають на розвиток орендних земельних відносин. Умовно їх розділено на три групи: природні, організаційні і економічні [2, с. 45].

М.Г. Мартин вважає, що головним недоліком проведеної в Україні земельної реформи є те, що вона фактично закріпила землю як виробничий ресурс у власності найменш економічно активної частини сільського населення, яке вже ніколи не буде самостійно займатись агробізнесом. Фактично, під гаслами «формування ефективного власника» відбувся зворотній процес – відбулося відчуження основного засобу виробництва від реального товаровиробника [4, с.24].

М.М. Федоров зазначає, що головним в орендних відносинах слід вважати спонукальні мотиви договірних сторін, оскільки вони 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 [6, с. 75].

О.М. Юхименко зазначає, що розвиток і підтримка державою інституту приватної власності на землю, сприяння формуванню ефективного земельного власника, насамперед у сфері малого та середнього агропідприємництва, є чи не єдиним шляхом закріплення працездатного населення у селах, основою для подальшого соціального розвитку села, на основі самофінансування (з певною фінансово-бюджетною підтримкою держави), в умовах природного кількісного зменшення сільського населення. Це зменшення буде значною мірою компенсуватися більш високою якістю підприємницького і трудового потенціалу майбутнього українського села [7, с. 20].

**Метою статті** є аналіз сучасних проблем орендних відносин у сільськогосподарському землекористуванні в Україні за умов формування соціально-орієнтованої ринкової економіки, а також визначення перспективних напрямів їх регулювання.

**Виклад основного матеріалу.** Специфіка використання земельних ресурсів в життєдіяльності людини на різних історичних етапах визначалася як технічним рівнем розвитку, що обумовлювало форму і спосіб отримання корисного ефекту від конкретної території, так і соціально-економічними нормами, які визначали характер майнових стосунків на земельну діля-

нку і пов'язані з цим права і обов'язки учасників даних стосунків.

За час проведення земельної реформи в Україні була реалізована державна політика, що спрямовувалась на соціалізацію сільськогосподарських земель – їх порівняно рівний перерозподіл проміж колишніх працівників КСП. Але сільськогосподарська діяльність типового українського селянина переважно обмежується присадибною земельною ділянкою, яка використовується для продовольчого забезпечення власника та членів його родини. Найприкметнішою рисою сучасного розвитку сільського господарства, а отже, й аграрних перетворень, є їхнє функціонування на засадах оренди землі та зумовлених нею відносин. Суб'єктами оренди є практично всі сільські жителі, передусім ті, хто у радянські часи працювали в колгоспах. Переважна більшість із них є орендодавцями, інша – орендарями [4, с. 18].

У Законі України "Про оренду землі"[10] оренда трактується як платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. Закон визнав об'єктами оренди земельні ділянки з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які перебувають у державній та комунальній власності, а також у власності фізичних чи юридичних осіб, що розширило можливості орендаря у виборі форм і напрямів здійснення підприємницької діяльності. Він визнає право на спадкування, заставу чи інше відчуження земельної ділянки, а також передачі її у суборенду. Орендні відносини здійснюються на основі договору оренди, який укладається між орендарем та орендодавцем за визначеною в Законі формою, після чого здійснюється його державна реєстрація. У розвитку орендних відносин зацікавлені як орендарі, так і власники земельних ресурсів, адже для обох сторін вона має надзвичайно важливе значення. Для підприємців, які не мають достатньо коштів на купівлю землі, оренда є надійним інструментом збільшення обсягів землекористування. Вона є важливим засобом акумуляції фінансових ресурсів для орендодавців. Вагомою причиною, що спонукає селян здавати землю в оренду, є неспроможність самостійно її обробляти через відсутність техніки та інших ресурсів і коштів на їх придбання.

Оренда земель сільськогосподарського призначення широко використовується в західних країнах. Так наприклад, в США частка орендованої землі сягає 70 %, у країнах Центральної та Східної Європи 40 % фермерів орендує землю для здійснення сільськогосподарського виробництва. Частка орендованих земель у зе-

млекористуванні Словаччини сягає 96 %, Болгарії - 75, Польщі - 20, Чехії - 50. У структурі земельного фонду Канади, Бельгії та Франції на частку орендованих площ припадає 50-67 % території, Ірландії, Японії, Італії і Данії - 13-23 % [3, с. 138-139]. Умови оренди в різних країнах неоднакові, проте виокремлюють два основні типи таких договорів. Для першого типу характерне регулювання з боку держави граничних розмірів орендної плати та термінів договору (наприклад, у Франції). Зазвичай, ці договори мають довготерміновий характер та є вигіднішими для орендарів. Другий тип базується на досягненні двосторонньої домовленості між власником землі та орендарем, термін оренди та величина орендної плати визначається виключно ринковими умовами. До другого типу належать Німеччина, Швеція, Чехія. У таких країнах, як Італія та Великобританія використовують обидва типи договорів оренди.

Пріоритет інтересів орендаря перед інтересами власника покладено в основу законодавства про оренду земельних угідь в багатьох економічно розвинутих країнах. Однак цей принцип не є актуальним для вітчизняного законодавства.

В Україні близько 90 % сільськогосподарських угідь є об'єктом орендних відносин. Більшість селян реалізує своє право на сільськогосподарську землю за допомогою орендних відносин з аграрними господарствами, фермерськими господарствами та іншими суб'єктами господарювання, з якими вони станом на 1 січня 2012 р. уклали 4,64 млн договорів оренди земельної частки (паю) [8]. Переважну більшість договорів укладено з власниками господарства, із земель яких виділено земельну частку (пай), або їх правонаступниками (42,2 %). Орендодавцями здебільшого виступають селяни-пенсіонери, які уклали 2 млн 441,7 тис. договорів (52,9 %) [4].

За період 2002 – 2012 рр. в Україні відбулися зміни в обсягах оренди сільськогосподарських земель та структурі укладених договорів оренди:

1. Скоротилася площа земель, що орендуються, від 22 до 17,4 млн га. Відповідно, за цей період зменшилася кількість орендних договорів з 5,5 до 4,4 млн.

2. Зменшилася частка договорів оренди з господарствами, із земель яких виділено земельний пай, або їх правонаступниками – від 64,3 % у 2002 р. до 40,3 % у 2012 р.

3. Збільшилася частка договорів оренди з фермерськими господарствами – від 9,4 % у 2002 р. до 14,3 % у 2012 р.

4. Збільшилася частка договорів оренди з іншими суб'єктами господарювання – від 26,3 % у 2002 р. до 45,4 % у 2012 р. Така динаміка свідчить про зростаюче значення фермерських господарств, особистого селянського господарства та інших господарюючих суб'єктів в аграрному секторі національної економіки.

Серйозною проблемою сільськогосподарського землекористування стало те, що сучасний власник земельної частки (паю) не займається самостійним веденням господарської діяльності, а по суті є одержувачем доходу від здавання власного майна (сільськогосподарської нерухомості) у користування. Для сучасної України описане явище скоріше є негативним, оскільки воно характеризує загальну неефективність структури власності на землі сільськогосподарського призначення, що була сформована під час проведення земельної реформи [4, с. 20].

У сільській місцевості проживає третина загальної кількості населення (14,6 млн. чол. із 46,1 млн. чол.), в той же час у сільському господарстві зайнято лише 4 млн. осіб із числа сільського населення (тобто 28 %). Середньорічна заробітна плата в сільському господарстві найнижча серед галузей економіки (1206 грн. у 2009 році). Найгострішими проблемами на селі стають відсутність мотивації до праці, бідність, трудова міграція, безробіття, занепад соціальної інфраструктури, поглиблення демографічної кризи та відмирання сіл [9].

Згідно зі Законом України "Про оренду землі" [10], орендна плата за землю може здійснюватися в грошовій, натуральній та відробітковій формі або у їх поєднанні. Обсяг, форми та терміни виплати орендної плати встановлюються за домовленістю сторін та зазначають у договорі оренди. Величину орендної плати визначають у відсотках від грошової оцінки землі з урахуванням коефіцієнтів індексації, якщо інше не передбачено у договорі. Так, станом на 01.07.2011 р. [8] укладено близько 4606,9 тис. договорів оренди земельних ділянок та земельних часток (паїв). Тобто в оренду передано близько 68% від загальної кількості земельних ділянок, що були виділені в натурі (на місцевості) як земельні частки (паї). Загальна сума виплат за цими договорами має складати 5,6 млрд.грн. на рік, хоча лише 34,9% з цієї суми сплачується у грошовій формі, решта – у натуральній (сільськогосподарська продукція).

Зауважимо, що в розвинених країнах виплата орендної плати здійснюється виключно в грошовій формі. Істотне переважання негрошових форм орендної плати в Україні є ознакою неринкового характеру аграрних орендних від-

носин і надзвичайно негативним явищем, оскільки під час розрахунку із селянами ціни на сільськогосподарську продукцію керівники підприємств встановлюють самостійно і визначають їх на рівні, який значно перевищує ринковий.

В Україні орендна плата є значно нижчою порівняно з розвиненими країнами. Станом на 1 січня 2011 р. середня величина орендної плати у перерахунку на 1 га сільськогосподарських угідь сягає 324,8 грн. Найнижчий розмір орендної плати за 1 га мають Закарпатська (230,3 грн.), Київська (208,5 грн.), Луганська (261,4 грн.), Чернігівська (263,4 грн.) області, найвищий – Вінницька (362,0 грн.), Кіровоградська (342,4 грн.), Полтавська (456 грн.). При цьому укладено договорів з відсотком орендної плати: - до 1,5 % – 247,0 тис. (5,4%); - 1,5-3 % – 1739,3 тис. (37,8%); від 3 % і більше – 2620,6 тис. (56,8%) [4, с. 23-24].

Для порівняння орендна плата за один гектар ріллі в Японії становить 1685,7 доларів, Нідерландах - 310 дол., Німеччині - 260 дол. [3, с. 140-142].

Таким чином, орендні відносини в нашій державі наразі не характеризуються достатньо високою соціально-економічною та екологічною ефективністю. Тому, на наш погляд, в Україні на сучасному етапі розвитку, коли орендні відносини залишаються переважною формою земельного обігу, варто запровадити дієвий механізм державного регулювання оренди землі, спрямований на забезпечення ефективного землекористування та вирішення соціальних проблем сільського населення.

Відносини між орендодавцем та орендарем необхідно регулювати за допомогою законодавчих актів. Однак, на практиці інколи виникають проблеми саме через недосконалість нормативно-правової бази орендних земельних відносин. Пропонуємо більш чітко визначити в Законі України „Про оренду землі” права й обов’язки орендаря та орендодавця землі, зокрема відповідальність орендаря за зниження родючості орендованої землі та методи економічного і податкового стимулювання при проведенні орендарем заходів щодо охорони земель та підвищення родючості ґрунтів. Установити економічно обґрунтований і диференційований, залежно від місця розташування та якості (родючості) землі, розмір орендної плати.

Недосконалість нормативно-правової бази орендних земельних відносин негативно впливає на їх розвиток, ускладнює відносини суб’єктів орендних земельних відносин. Закони та нормативні акти про оренду землі повинні забезпечити для орендарів і орендодавців ефек-

тивні та взаємовигідні умови, а для цього слід суттєво удосконалити нормативно-правову базу.

Важливою складовою організаційних процесів здійснення орендних відносин є належне оформлення й узгодження умов орендних угод. Щоб запобігти виникненню конфліктних ситуацій між сторонами орендних угод, потрібно ретельно опрацювати всі пункти й положення договору, уникати в його трактуванні нечіткостей, правильно оформляти угоди згідно з вимогами чинного законодавства із залученням, по можливості, юристів-консультантів. Важливу роль у цьому процесі відіграють безкоштовні юридичні консультації та районні засоби масової інформації (ЗМІ). Необхідність таких заходів зумовлена виникненням ряду суперечок між суб’єктами орендних відносин з приводу невиконання однією із сторін договірних зобов’язань. Дуже часто це стосується випадків невиконання орендарями умов розрахунків з орендодавцями. Орендар повинен нести матеріальну відповідальність за невиконання умов договору оренди незалежно від наслідків господарської діяльності, а також бути відповідальним у плані соціальної захищеності орендодавців за мінімізацію негативних наслідків від настання форс-мажорних обставин, які можуть призвести до їх неплатоспроможності.

Пропонуємо удосконалення Типового договору оренди землі та створення юридичних консультацій для інформування й надання допомоги суб’єктам орендних земельних відносин. Для того, щоб зменшити кількість суперечок, які можуть виникнути в процесі орендних відносин, необхідно доопрацювати Типовий договір оренди землі, доповнивши його такими умовами:

- вказувати розмір штрафу при зміні цілового призначення;
- зазначити розмір відшкодування при погіршенні якості орендованої землі;
- обов’язкове проведення оцінки якості землі до та після підписання угоди оренди;
- чітко визначити перелік можливих робіт по підвищенню родючості ґрунтів, а також суму відшкодувань (наприклад 50%);
- штрафні санкції у разі невиконання орендної плати;
- визначення права чи заборону суборенди;
- зазначити в договорі можливість змінювати форму орендної плати через певні строки.

**Висновки.** Подальший розвиток орендних відносин має бути зосереджений в напрямку захисту прав орендодавців. Удосконалення орендних земельних відносин потребує формуван-

ня комплексної системи їх правового регулювання, з чітким дотриманням її в умовах виробництва та прийняття довгострокової урядової програми розвитку оренди в аграрному секторі, що

дозволить суб'єктам орендних відносин повною мірою реалізувати всі правомочності. Для цього необхідно поліпшити їх інформованість щодо своїх прав, створювати співтовариства власників земельних ділянок, при наявності декількох орендарів проводити земельні конкурси (аукціони).

Необхідне законодавче закріплення на достатньо високому рівні мінімальної плати за користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення (орендної плати, плати за користування емфітевзисом тощо) на рівні

3-5 % від нормативної грошової оцінки земель, що стимулюватиме товаровиробників до придбання земель у власність і зменшення привабливості оренди.

Важливим аспектом поліпшення орендного землекористування є систематичне проведення спостережень за якістю орендованих земель шляхом агрохімічного обстеження угідь, яке повинно проводитися на початку і після закінчення терміну оренди. Досвід країн Європейського Союзу свідчить, що приватна власність на землю в плані захисту навколишнього природного середовища має суттєві переваги, оскільки приватна власність означає довготривалість її використання, адже власник має надійні перспективні плани використання землі на десятки років.

#### Література

1. Аграрна реформа в Україні / П.І. Гайдуцький, П.Т. Саблук, Ю.О. Лупенко та ін / за ред. П.І. Гайдуцького. - К.: Вид-во ННЦІАЕ, 2005. - 232 с.
2. Данкевич А.Є. Розвиток орендних земельних відносин в сільському господарстві / А.Є. Данкевич // Економіка АПК. - 2004. - № 5. - С. 43-46.
3. Данкевич А.Є. Світовий досвід оренди земель / А.Є. Данкевич // Економіка АПК. - 2007. - № 3. - С. 138-144.
4. Мартин А.Г. Проблеми орендних відносин у сільськогосподарському землекористуванні / А. Г. Мартин // Землепорядний вісник. - 2011. - №9. - С. 18-24.
5. Єрмаков О.Ю. Розвиток регіонального ринку оренди сільськогосподарських земель / О.Ю. Єрмаков, А.В. Кравченко // Економіка АПК. - 2007. - № 6. - С. 10-14.
6. Федоров М.М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / М.М. Федоров // Економіка АПК. - 2007. - № 5. - С. 73-78.
7. Юхименко О.М. Розвиток орендних відносин в аграрному секторі економіки / О.М. Юхименко // Економіка АПК. - 2010. - № 1. - С. 18-21.
8. Оренда земельних часток (паїв) у 2011 р. в Україні: офіційна інформація Державного комітету України із земельних ресурсів станом на 1 січня 2012 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.dkzr.gov.ua>.
9. Про затвердження Державної цільової програми розвитку українського села на період до 2015 року: Постанова Кабінету Міністрів України від 19.09.2007 № 1158 // Офіційний вісник України від 08.10.2007 – 2007 р., № 73, стор. 7, стаття 2715, код акту 41044/2007.
10. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV Редакція від 01.01.2013 [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/> про оренду землі.