

**НАЦІОНАЛЬНИЙ НАУКОВИЙ ЦЕНТР
"ІНСТИТУТ АГРАРНОЇ ЕКОНОМІКИ"
УКРАЇНСЬКОЇ АКАДЕМІЇ АГРАРНИХ НАУК**

ДАНКЕВИЧ Андрій Євгенович

УДК 631.11:347.453.1

**РОЗВИТОК ОРЕНДНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН
У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ**

Спеціальність 08.07.02 – економіка сільського господарства і АПК

Автореферат

дисертації на здобуття наукового ступеня

кандидата економічних наук

Київ – 2005

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в ННЦ "Інститут аграрної економіки"
Української академії аграрних наук.

Науковий керівник: доктор економічних наук, професор,
заслужений діяч науки і техніки України
Федоров Микола Миколайович,
Національний науковий центр "Інститут аграрної
економіки" УААН, завідувач відділу земельних відносин

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор,
член-кореспондент УААН
Добряк Дмитро Семенович,
Державне підприємство "Головний науково-дослідний
та проектний інститут землеустрою" Державного
комітету України по земельних ресурсах України,
директор

кандидат економічних наук, доцент
Плетенецька Світлана Михайлівна,
Університет економіки та права "КРОК",
заступник декана факультету економіки та
підприємництва

Провідна установа: Рада по вивченню продуктивних сил України НАН
України, м. Київ

Захист дисертації відбудеться 15.11.2005 р. о _13-30__ годині на засіданні спеціалізованої
вченої ради Д 26.350.01 в Національному науковому центрі "Інститут аграрної економіки" за
адресою: 03680, м. Київ, МСП, вул. Героїв Оборони, 10, конференц-зал, 3-й поверх.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Національного наукового центру "Інститут
аграрної економіки" за адресою: 03680, м. Київ, МСП, вул. Героїв Оборони, 10, 2-й поверх,
кімн. 211.

Автореферат розісланий 14.10.2005 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради,
кандидат економічних наук

Пулім В. А.

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. У результаті проведення земельної реформи на селі створені агроформування ринкового типу, землекористування яких базується на основі оренди у громадян земельних ділянок і земельних часток (паїв), отриманих при паюванні земель колективної власності. На даному етапі орендні земельні відносини сприяють адаптації сільських товаровиробників до умов ринкової економіки та вирішенню соціально-економічних питань. Однак зтяжний характер перехідного періоду й відсутність аналогічних перетворень у світовій практиці ускладнюють їх розвиток і породжують ряд проблем у формуванні добробуту сільського населення та продовольчого забезпечення країни.

У цих умовах удосконалення орендних земельних відносин є важливим завданням аграрної політики. Суб'єкти орендних відносин повинні повною мірою реалізувати всі правомочності, закладені в тріаді “володіння, користування та розпорядження” земельними ділянками. Подальший їх розвиток пов'язаний із становленням конкурентного середовища, вільної реалізації суб'єктами договору оренди зазначених правомочностей, розвитком заставних операцій з метою залучення середньо- та довгострокових кредитів.

Необхідною умовою ефективного розвитку оренди землі є відповідне нормативно-правове забезпечення. З прийняттям Верховною Радою України нової редакції Земельного кодексу (2001р.) та внесенням змін і доповнень до Закону України “Про оренду землі” створено правове поле для подальшого розвитку орендних земельних відносин. Однак ринкове середовище вимагає формування відповідного економічного механізму регулювання орендних земельних відносин.

Актуальність обраної теми дисертаційного дослідження, його наукове та практичне значення обумовлене необхідністю вивчення процесу розвитку орендних земельних відносин, проблем, які при цьому виникають, і пошуком шляхів їх вирішення.

Теоретичні аспекти розвитку орендних земельних відносин досліджувались вітчизняними та зарубіжними вченими. Значну увагу даній тематиці приділили відомі вчені економісти-аграрники: П.І. Гайдучкий, Д.С. Добряк, І.І. Лукінов, П.Т. Саблук, В.Я. Месель-Веселяк, О.М. Онищенко, В.М. Трегобчук, Л.Я. Новаковський, В.Г. Андрійчук, В.В. Юрчишин, М.Й. Малік, М.М. Федоров, С.М. Плетенецька, В.З Мазлоєв, В.Д Яровий та ін.

Водночас потребують подальшого дослідження питання розвитку орендних земельних відносин у напрямі формування конкурентного середовища, відпрацювання взаємовигідних правил гри між суб'єктами договору оренди: встановлення оптимального розміру орендної плати, форм її виплати, термінів оренди, реалізація суб'єктами їх правомочностей, зокрема, запровадження застави права оренди. Крім того, існує ряд дискусійних питань, які потребують додаткових досліджень. У сукупності це зумовило вибір теми, визначення мети, завдань і структури дисертаційної роботи.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційна робота виконана у відповідності з науково-дослідною роботою відділу земельних відносин Національного наукового центру “Інститут аграрної економіки” Української академії аграрних наук за темою - “Розробити методологічні і організаційно-економічні основи трансформування земельних відносин до ринкових умов” (державний реєстраційний номер 0102U000265).

Мета і задачі дослідження. Метою дослідження є обґрунтування і розробка пропозицій щодо удосконалення орендних земельних відносин у сільському господарстві.

Для досягнення мети були поставлені такі завдання:

- дослідити структурні зміни, що відбулися у формах власності на землю та їх вплив на ефективність її використання;
- проаналізувати сучасний стан розвитку орендних земельних відносин у Житомирській області та вивчити вплив основних факторів і регіональних особливостей на процес їх формування;

- обґрунтувати оптимальний розмір і форми виплати орендної плати;
- оцінити соціально-економічну спрямованість орендних земельних відносин;
- розкрити суть і розробити методичні підходи щодо запровадження застави права оренди земель сільськогосподарського призначення для одержання орендарями середньо- та довгострокових кредитів;
- розробити пропозиції щодо удосконалення орендних земельних відносин, обґрунтувати напрями їх подальшого розвитку.

Об'єктом дослідження є сільськогосподарські підприємства Житомирської області.

Предметом дослідження є теоретичні, правові та практичні аспекти розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві.

Методи дослідження. Методологічною основою дисертаційного дослідження є діалектичний метод пізнання економічних явищ і положення економічної теорії з розглядом проблеми в історико-економічному аспекті. У процесі дослідження використовувались такі методи: абстрактно-логічний (теоретичні узагальнення і формування висновків), статистико-економічний (аналіз сучасного стану орендних земельних відносин, процесів перетворення земельної власності), монографічний (здійснення моніторингу орендованих земель у регіоні), соціологічний (анкетування серед орендодавців та орендарів), розрахунково-конструктивний та порівняння (порівняння діяльності новостворених підприємств), кореляційно-регресійний (встановлення впливу окремих чинників на формування розміру орендної плати), інші загальноприйняті статистичні методи.

Основними джерелами інформації були відповідні нормативно-правові документи, офіційні матеріали Державного комітету статистики України, Державного комітету по земельних ресурсах України, дані річних звітів сільськогосподарських підприємств, матеріали соціологічного опитування 324 респондентів, вибіркового монографічного обстеження сільськогосподарських підприємств Житомирської області, спеціальні літературні джерела тощо.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що на основі комплексного дослідження розвитку орендних земельних відносин обґрунтовано напрями їх удосконалення в сільському господарстві. Сутністю наукової новизни проведеного дослідження є:

Вперше:

- теоретично обґрунтовано та запропоновано механізм застави права оренди земель сільськогосподарського призначення для одержання орендарями середньо- та довгострокових кредитів, розкрито сутність цього механізму і можливість його реалізації;
- виявлено фактори виробничого й невиробничого характеру, які впливають на розмір орендної плати, а також природні, організаційні та економічні причини, що стримують розвиток орендних земельних відносин;

Запропоновано:

- співвідношення між грошовою, натуральною та відробітковою (надання послуг орендодавцю) формами орендної плати за землю, яке доцільно використовувати при укладенні договорів оренди, виявлено переваги і недоліки виплати орендної плати залежно від урожаю та від грошової оцінки земель;
- методичні підходи щодо визначення впливу трансформації ріллі в інші сільськогосподарські угіддя на величину її грошової оцінки, яка використовується для обчислення орендної плати.

Дістали подальший розвиток:

- обґрунтування пріоритетних заходів щодо формування конкурентного орендного середовища, посилення відповідальності за недотримання сторонами договірних зобов'язань, покращання правової обізнаності орендодавців стосовно своїх прав, налагодження дійового державного контролю за раціональним використанням земель, удосконалення взаємовідносин між суб'єктами орендних відносин;
- обґрунтування напрямів подальшого розвитку орендних земельних відносин через:

удосконалення земельного законодавства, спрямованого на формування комплексної системи їх регулювання;

підвищення ефективності використання орендованих земель шляхом подовження термінів договорів оренди, розвитку іпотечного кредитування, стимулювання власників та орендарів за збереження та поліпшення родючості ґрунтів.

Практичне значення одержаних результатів. Висновки та пропозиції, що містяться в дисертації, мають важливе практичне значення для удосконалення орендних земельних відносин як однієї із складових аграрної реформи. Запропоновані дисертантом рекомендації стосовно встановлення оптимальних розмірів орендної плати та гармонізації взаємовідносин між суб'єктами договору оренди знайшли практичне застосування при удосконаленні орендних відносин у новостворених аграрних формуваннях (довідка Головного управління сільського господарства та продовольства Житомирської обласної державної адміністрації №2203/4 від 01.07.2005р., довідка Брусилівської районної державної адміністрації Житомирської області № 801 від 12.05.05 р.).

Розглянуто і прийнято до впровадження пропозиції щодо напрямів аграрної політики стосовно подальшого розвитку орендних земельних відносин у питаннях захисту прав власників земельних ділянок і земельних часток (паїв), налагодженні громадського контролю за ефективним використанням земельної власності, залучення середньо- та довгострокових інвестицій у сільськогосподарське виробництво. Вони будуть враховані при розробленні методичних рекомендацій щодо складання проектів організації територій приватно-орендних сільськогосподарських підприємств (довідка Житомирського Головного управління земельних ресурсів № 635/02 від 04.05.2005 р., довідка Центру реформування сільського господарства при Житомирській облдержадміністрації № 2202/4 від 01.07.2005 р.).

Застосування результатів дисертаційного дослідження в практичній роботі ТОВ "Агрофірма Брусилів" Брусилівського району Житомирської області підвищує обґрунтованість розрахунків з орендної плати, сприяє підвищенню ефективності використання орендованих земель (довідка ТОВ "Агрофірма Брусилів" № 501 від 04.07.2005 р.).

Особистий внесок здобувача. Наукові результати отримані автором особисто. Зокрема, вперше запропоновано механізм застави права оренди землі для залучення орендарями середньо- та довгострокових кредитів, визначено фактори впливу на розмір орендної плати за земельні ділянки та земельні частки (паї).

Апробація результатів дослідження. Основні положення дисертаційного дослідження доповідались та обговорювались на Міжнародній науково-практичній конференції "Реформування обліку, звітності та аудиту в системі АПК України: стан та перспективи" (м. Київ, ННЦ "Інститут аграрної економіки", 13-14 листопада 2003р.), Науково-практичній конференції молодих вчених "Стабілізація землекористування та сучасні агротехнології" (м. Київ-Чабани, Інститут землеробства УААН, 24-26 листопада 2003 р.), у роботі круглого столу "Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки" (м. Львів, ЛДАУ, 21 травня 2004 р.), Міжнародній науково-практичній конференції "Удосконалення економічного механізму функціонування аграрних підприємств в умовах невизначеності" (м. Київ, КНЕУ, 19-20 травня 2004 р.), Міжнародному економічному форумі "Теорія і практика розвитку корпоративного сектора економіки України в контексті цілей тисячоліття та світової глобалізації" (м. Київ, 27-28 травня 2004 р.).

Публікації. За темою дисертації опубліковано 14 наукових праць обсягом 3,72 друк. арк., з них 5 - у наукових фахових виданнях.

Обсяг і структура дисертації. Робота викладена на 175 сторінках комп'ютерного тексту, складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних літературних джерел, який включає 187 найменувань, додатків, ілюстрована 25 таблицями і 19 рисунками.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У вступі обґрунтовано актуальність теми дисертації, сформульовано мету та завдання, визначено об'єкт, предмет, методи дослідження, відображені наукова новизна і практичне значення дослідження, апробація одержаних результатів, зазначено особистий внесок автора.

У першому розділі – **“Теоретичні основи орендних земельних відносин”** – розкрито сутність поняття "оренда землі", виявлено особливості й основні тенденції її розвитку, узагальнено зарубіжний та вітчизняний досвід розвитку орендних земельних відносин й обґрунтовано можливості його застосування в умовах України, висвітлено напрями підвищення ефективності використання орендованих земель у сільському господарстві.

Оренда землі – це складне і багатогранне явище. У всьому світі протягом століть вона проявила себе як прогресивна форма господарювання. Економічна сутність орендних відносин дозволяє створити сприятливі умови для роботи підприємливих і працьовитих людей, відновити прадавню любов українського селянства до землеробства, вивести сільське господарство на рівень передових країн світу, забезпечити стабільні доходи власникам землі у вигляді орендної плати. Оренда є гнучким інструментом у становленні нової структури агровиробництва та реалізації соціально-економічних програм.

В економічній літературі є багато визначень поняття "оренда землі" та думок щодо її місця в системі економічних відносин, проте єдиного підходу немає. Здебільшого її трактують як засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької діяльності.

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 швидкої адаптації їх до умов ринкової економіки. Зарубіжний та вітчизняний досвід свідчить, що орендне землекористування сприяє розвитку підприємницької діяльності у сільському господарстві. Орендний механізм є ефективним мотиваційним чинником, який забезпечує стабільний прибуток орендодавцю і спонукає орендаря до підвищення ефективності використання землі.

У дисертації проаналізовано думки авторів стосовно розвитку орендних земельних відносин. Досліджено законодавчо-нормативний її супровід і правомочності суб'єктів орендних відносин. Виділено основні проблемні аспекти оренди, її позитивні риси та переваги.

Відмічається, що головним завданням у розвитку орендних земельних відносин є формування конкурентного орендного середовища, дотримання сторонами договірних зобов'язань, гармонізація взаємовідносин між власниками й орендарями у питаннях розміру, форми та повноти виплати орендної плати, збереження та раціонального використання орендованих земель, розробка механізмів залучення середньо- та довгострокових інвестицій для технічного переоснащення і модернізації виробництва. Акцентується увага на необхідності удосконалення правового забезпечення розвитку орендних земельних відносин. Висвітлюються прогресивні сторони орендних відносин, досліджуються проблеми та можливі шляхи їх вирішення.

У другому розділі – **“Орендні земельні відносини на сучасному етапі”** – аналізуються структурні зміни, що відбулися у формах власності на землю за період проведення земельної реформи та їх вплив на ефективність використання земель, досліджуються фактори й умови формування орендних земельних відносин. Проведено соціологічне опитування та його аналіз, висвітлено соціально-економічну спрямованість орендних відносин.

Земельна реформа заклала фундамент змінам у структурі земельної власності шляхом передачі сільськогосподарських угідь з державної у колективну, а потім через процес паювання – у приватну власність. У Житомирській області селяни отримали у власність 1088 тис. га сільськогосподарських угідь, з яких 73,1% передали в оренду новоствореним на базі КСП підприємствам ринкового спрямування. У переважній більшості (91,3 %) угод оренди укладено з тими господарствами, де отримано земельні паї (табл.1). Терміни дії договорів різні, в основному переважає короткострокова оренда терміном до 5 років і лише 8,5 %

припадає на довгострокову, терміном більше 6 років. Рух права на земельну частку (пай) відбувається головним чином шляхом передачі у спадок (94%).

Таблиця 1

Укладення договорів оренди та орендна плата за землі
у сільському господарстві Житомирської області *

Показники	2000р.	2001р.	2002р.	2003р.
Укладено договорів оренди всього, тис.	242,4	241,0	241,6	217,9
<i>Питома вага укладених договорів оренди за суб'єктами, %</i>				
-з підпр., де отримано земельний пай	95,4	94,1	92,0	91,3
-із фермерськими господарствами	2,7	3,3	3,7	4,7
-з іншими суб'єктами	1,9	2,6	4,3	4,0
<i>Питома вага договорів оренди за строками їх дії, %</i>				
-на 1-3 роки	54,5	52,0	46,8	42,1
-на 4-5 років	42,2	39,6	43,6	49,4
-на 6-10 років	2,2	5,3	6,5	6,6
-більше 10 років	1,1	3,1	3,2	1,9
<i>Плата за оренду земельних ділянок і земельних часток (паїв)</i>				
Загальна сума виплат, згідно з укладеними договорами оренди, млн грн	37,1	50,0	60,2	47,7
<i>з них за формами орендної плати, %</i>				
-грошова	17,8	17,4	7,6	17,8
-натуральна (с.-г. продукцією)	67,7	66,7	79,8	67,5
-відробіткова	14,5	15,9	12,6	14,7
Плата за 1 га на рік, грн	42,1	57,4	69,2	63,3
Фактично виплачено з початку року, %	25,0	22,9	51,7	40,0

* Розраховано дисертантом

Орендна плата у середньому по області становить 63,3 грн за 1 га або 228 грн за пай. Серед форм її виплати переважає натуральна, частка якої становить 67%. Виплата орендної плати є проблемною в орендних відносинах. Розрахунки по орендній платі на рівні 1% від нормативної грошової оцінки землі проведено лише на 40%. У зв'язку з цим слід розрізняти нормативну, договірну та фактично виплачену орендну плату. Як свідчить аналіз, лише 28 % орендарів області сплачують орендну плату на рівні 1,5-2 % від грошової оцінки земель.

За 2000-2003 рр. спостерігалася тенденція до збільшення терміну оренди. Так, на 12,4 % зменшилася частка договорів терміном на 1-3 роки, натомість на 7,2% і 5,2% збільшилася частка договорів терміном на 4-5 та 6 і більше років. Структура орендної плати за цей період практично не змінилась, лише дещо збільшилася частка відробіткової форми оплати. Серед орендодавців 63,4 % – пенсіонери.

У процесі дослідження виділено ряд причин, що стримують розвиток орендних земельних відносин. Умовно їх можна поділити на три групи: природні, організаційні та фінансові. Природні – викликані якісними властивостями ґрунтів і специфікою природних умов регіону. Організаційні – пов'язані із зтяжним характером перехідного періоду, відсутністю конкурентного орендного середовища, домінування короткострокової оренди, низькою обізнаністю населення у своїх правах, відсутністю дієвих механізмів контролю за раціональним використанням земель, а також розвиненої інфраструктури аграрного ринку. Економічні – відсутність економічних важелів підтримки сільського господарства (механізмів залучення середньо- і довгострокових інвестицій та сприятливої дотаційної політики); значний диспаритет між цінами на сільськогосподарську продукцію та матеріально-технічними ресурсами промислового походження, збитковість більшості підприємств.

Соціологічне опитування 226 селян і 98 керівників новостворених підприємств області свідчить про наявність значних проблем у питаннях орендних відносин: 38% орендодавців не задоволені розміром орендної плати; 58% – терміном розрахунків; 59 % опитаних вважають завищеними ціни на продукцію, товари та послуги, що надавалися в рахунок орендної плати.

Основними проблемними питаннями оренди землі нині є: оформлення договорів оренди, їх укладення й узгодження; дотримання сторонами договірних зобов'язань у питаннях нарахування та виплати орендної плати; раціональне використання, збереження і відтворення родючості ґрунтів, виділення земельних паїв у натурі.

Для визначення основних факторів, під впливом яких формується розмір орендної плати, проведено групування, яке показало, що її зростання відбувається прямо пропорційно збільшенню площі орендованих земель та їх грошової оцінки. За допомогою кореляційно-регресійного аналізу визначили міру впливу кожного з них на розмір орендної плати. Так, при збільшенні оцінки 1 га на 100 грн вона зростає на 1,9 грн. Розширення орендованих площ на 100 га призводить до її підвищення на 9 грн. Вказані чинники пояснюють формування розміру орендної плати лише на 85%. Решту впливу зумовлюють людський фактор і відсутність конкурентного середовища на ринку оренди землі. Підтвердженням цьому є проведене нами соціологічне опитування населення. Його результати свідчать, що низький рівень орендної плати, затримка її виплати, монополізація ринку оренди землі пояснюється низькою інформованістю населення стосовно їх прав і відсутністю належної роз'яснювальної роботи серед орендарів і орендодавців.

Важливою характеристикою орендних земельних відносин є їх соціально-економічна спрямованість. У результаті демонополізації земель сільське населення забезпечено земельними ділянками. Селяни та місцеві бюджети отримали нове джерело доходів у вигляді орендної плати. Нині її розмір в області становить 228 грн за пай. У структурі доходів селян орендна плата поки що займає незначну частину. Створення нових агроформувань, господарювання яких базується на основі оренди, сприяло підвищенню ефективності сільськогосподарського виробництва. Так, зменшилась кількість збиткових підприємств, підвищився рівень їх рентабельності. Орендний механізм дозволяє формувати оптимальні розміри землекористування, сприяє розвитку підприємницької діяльності у сільському господарстві.

Відмічаючи позитивне значення оренди як способу господарювання, потрібно звернути увагу на недостатній рівень розробки окремих положень орендного законодавства, що стає на заваді її ефективного розвитку. Залишаються невирішеними питання щодо законодавчого врегулювання розвитку земельних відносин у напрямі: відтворення родючості ґрунтів, вилучення з активного обороту малопродуктивних і деградованих сільськогосподарських угідь, налагодження дійового державного контролю за ефективним використанням земель, розвитку іпотечного кредитування.

У третьому розділі – **“Напрями удосконалення орендних земельних відносин”** – запропоновано шляхи налагодження взаємовигідних правил гри між суб'єктами орендних відносин, визначено основні напрями їх удосконалення та розвитку. Розроблено методичні підходи щодо запровадження механізму застави права оренди земель сільськогосподарського призначення для одержання середньо - та довгострокових кредитів, розкрито сутність цього механізму, обґрунтовано шляхи одержання, супроводу й повернення кредиту й можливість реалізації пілотних проектів підприємствами з тривалим терміном оренди. Визначено напрями підвищення ефективності використання орендованих земель. Обґрунтовано необхідність прийняття відповідної законодавчої бази й удосконалення нормативно-правового забезпечення орендних земельних відносин.

Орендна плата є ключовим аспектом орендних земельних відносин. Законодавчо встановлений її мінімальний розмір на рівні 1,5% від грошової оцінки земель нині відповідає об'єктивному стану справ у сільському господарстві. Підвищення відсоткової ставки понад вказану норму може призвести до різкого зниження рентабельності і, навіть, до збитковості підприємств. З покращанням економічної ситуації її розмір збільшуватиметься. Основну увагу слід зосередити на питаннях нарахування й виплати орендної плати, посилити відповідальність орендаря за невиконання договірних зобов'язань та налагодити систему дійового контролю.

Дослідження форми виплати орендної плати залежно від бази нарахування дозволяють зробити висновок, що в господарствах Попільнянського району, де урожайність зернових культур у межах 20, а в Брусилівському – менше 20 ц/га, селянам вигідніше отримувати орендну плату як відсоток від грошової оцінки земель, в інших випадках - як частку урожаю. Аргументами на користь грошової оцінки земель як бази обчислення розміру орендної плати є те, що середня урожайність зерна по Житомирській області не перевищує 20 ц/га, 81%

підприємств є збитковими. Отже, в цих умовах грошова оцінка земель може бути об'єктивним критерієм обчислення розміру орендної плати.

За результатами проведеного нами анкетного опитування орендодавців і орендарів, раціональним співвідношенням між формами орендної плати можна вважати: 30% – у грошовій формі, 50 – у натуральній і 20% – надання послуг орендодавцю.

Подальший розвиток орендних земельних відносин має бути зосереджений в напрямку захисту прав орендодавців. Для цього необхідно підвищувати рівень їх інформованості стосовно їхніх прав, активізувати роботу центрів юридичної допомоги та консалтингових служб. Сприяти налагодженню громадського контролю за ефективним використанням їх власності через тісну співпрацю між власниками, органами місцевого самоврядування й орендарями. У разі наявності кількох орендарів на земельну ділянку – проводити земельні конкурси (аукціони) на орендовану землю, що стимулюватиме конкуренцію і відповідно підвищуватиме оренду плати.

З метою захисту своїх прав та інтересів у питаннях оптимізації умов орендних угод, боротьби за вищу орендну плату, своєчасність і правильність її нарахування та виплати, відстоювання своїх прав у суді власники можуть об'єднуватись у спілки, які стануть їх представницьким органом і засобом громадського контролю.

Оренда землі може стати запорукою сталого розвитку сільського господарства, потужним важелем залучення в аграрний сектор інвестицій. Об'єктом застави може бути право оренди, яке належить орендареві згідно з договором оренди земельної ділянки (рис.). При цьому заставаодавцем виступає юридична особа, якій на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою, а заставаутримувачами – кредитні установи, юридичні або фізичні особи, які можуть бути орендарями земельних ділянок. Основними документами при заставі права оренди є договори: оренди, кредитний, застави права оренди землі, страхування (на вимогу банку).

Державний земельний (іпотечний) банк може регулювати іпотечні операції, здійснювати іпотечне кредитування, випуск іпотечних облігацій та контроль за рухом земель і цільовим використанням коштів, проводити інформаційно-дорадчу та консультативну роботу. Для залучення додаткових коштів необхідно створити умови для ефективного використання заощаджень населення. В обслуговування Державного земельного (іпотечного) банку на початкових етапах можна залучити кошти Державної митної служби і Пенсійного фонду України.

На даному етапі, через відсутність розвиненої інфраструктури іпотечного ринку, основну роль щодо забезпечення кредитними ресурсами заставних операцій із землею могли б взяти на себе комерційні банки та небанківські фінансово-кредитні установи, а Державний земельний (іпотечний) банк має компенсувати їм відсоткові ставки.



Механізм застави права оренди землі

Вартість права оренди земельної ділянки (заставна ціна), яка є предметом застави, визначається за згодою сторін. На нашу думку, на перших порах це має бути середній прибуток, який можна одержати на ній, а в подальшому – величина орендної плати. Перевищення величини забезпечення кредитного зобов'язання над розміром кредиту має бути в межах 50 %, а відсоткова ставка на рівні 10%.

Істотні умови кредитування:

- надання коштів повинно мати цільовий характер і сприяти відтворенню виробництва;
- застава можлива тільки за згодою власника земельної ділянки і на термін, що не перевищує строку оренди, причому в перший рік основний борг і відсотки по ньому не виплачуються;
- власник земельної ділянки має отримувати гарантовану орендну плату та збереження об'єкта власності у разі неповернення кредиту;
- заставадавець має право споруджувати будівлі або розпоряджатися наявними на земельній ділянці спорудами, якщо інше не передбачено договором;
- супроводження кредиту банком протягом строку кредитування;
- кредит має видаватися на загальних умовах платності, строковості, поворотності й забезпеченості, а також за умови здійснення контролю за використанням кредитних коштів і правових гарантій рівноправних відносин між учасниками угоди.

У разі непогашення кредитної заборгованості у визначений термін, можливі такі наслідки: право оренди земельної ділянки виставляється на аукціон; право оренди повертається до орендаря на нових умовах. Цей варіант є найбільш прийнятним. Він реалізується шляхом укладення відповідної угоди між банком як кредитором і боржником, або між банком і третьою особою, без участі боржника, у випадку укладення договорів поруки або уступки права вимоги.

Реструктуризація заборгованості може проводитися шляхом: подовження строку користування кредитом із можливим зниженням відсоткової ставки та встановленням графіка погашення заборгованості; надання нового кредиту в погашення заборгованості за чинним кредитним договором (рефінансування); відступлення права вимоги; переведення боргу; заміна заборгованості за кредитом на вексельні зобов'язання третіх осіб; викуп банком ліквідних активів позичальника для власного використання або з наступною передачею у фінансовий лізинг.

Результати досліджень свідчать про те, що підприємства з тривалим строком оренди (6 і більше років) могли б бути базою для відпрацювання механізму застави права оренди землі на практиці. У Житомирській області їх 62 або 7,4% від загальної кількості. Аналіз діяльності таких підприємств у Попільнянському та Брусилівському районах області дозволив виділити їх спільні риси. Як правило, це великі підприємства із площею понад 2 тис. га, які є платоспроможними й мають найкращі показники господарської діяльності, високий рівень орендної і заробітної плати (табл. 2).

Таблиця 2

Результати господарської діяльності підприємств Житомирської області залежно від терміну оренди (у середньому за 2001-2003 рр.)^{*}

Показники	Попільнянський район			Брусилівський район		
	Термін оренди, років					
	1-3	4-5	понад 6	1-3	4-5	понад 6
Кількість підприємств	22	42	20	33	33	3
Площа орендованих земель, га	1586	1437	3146	969	1250	3529
Грошова оцінка по групі, грн	9074	8842	9469	5338	4808	5508
Орендна плата за 1 га, грн	96,5	101,2	103,0	42,0	39,0	48,0
Розмір паю, га	4,9	4,1	4,0	4,2	5,9	4,8
Орендна плата за пай - всього, грн	472,9	414,9	412,0	176,4	230,1	230,4
Договірна орендна плата, у % до грошової оцінки земель	1,06	1,14	1,09	0,79	0,81	0,87
Фактична виплата орендної плати до нарахованої - усього, %	59,0	58,0	79,0	60,0	60,0	100,0
Валова продукція у порівнянних цінах 2000 р. на 100 га с. – г. угідь, тис. грн	86,0	117,0	167,0	43,0	68,0	133,0
Урожайність зернових, ц/га	24,0	27,0	37,0	15,0	22,0	31,0
Надій молока на одну корову, кг	1614	1631	3716	1023	2215	3796
Середньомісячна оплата праці, грн	170,0	197,0	282,0	100,0	159,0	194,0
Прибуток на 1 га, грн	-76,0	-32,0	397,0	-74,0	-34,3	477,5
Рентабельність, %	-16,1	-7,6	8,4	-11,1	-18,0	36,1

^{*} Розраховано дисертантом.

Так, прибуток з 1 га в них становить 397 і 477,5 грн. Середня площа орендованих земель 3146 та 3529 га. За умови, якщо перевищення величини забезпечення кредитного зобов'язання над розміром кредиту становить 50 %, то для одержання кредиту в розмірі 200 тис. грн необхідно закласти право оренди 1000 га $[(0,397/2)*1000=198,5]$. Максимальна сума

кредиту, яку зможуть одержати досліджувані групи господарств, дорівнює: $(0,397/2)*3146 = 624,5$ та $(0,477/2)*3529,0 = 841,7$ тис. грн.

Прикладом ефективного використання земель на умовах довгострокової оренди є господарська діяльність ТОВ “Агрофірма Брусилів”. Господарство створене у 1999 році, у користуванні має 3691 га землі, з орендодавцями укладено 627 договорів оренди, з яких 486 строком на 49 років, 243 – на 10 років. З року в рік підприємство нарощує обсяги виробництва, впроваджує інноваційні технології, збільшує площі орендованих земель і розмір орендної плати, створює нові робочі місця (табл. 3). Агрофірма є базовим господарством по впровадженню системи ведення землеробства “Древлянська” та програми “Пелюшка”, що передбачає відновлення родючості ґрунтів за рахунок насичення польових сівозмін зернобобовими культурами.

Досвід роботи агрофірми свідчить, що запорукою ефективного розвитку орендованих земель є довгострокова оренда, оскільки вона дозволяє здійснювати планування господарської діяльності, проводити землевпорядні роботи, запроваджувати раціональні сівозміни, спонукає поліпшувати родючість ґрунтів і створення інтегрованих підприємств із залученням інвестицій зі сфери переробки та збуту, а також галузей промисловості.

Таблиця 3

Результати господарської діяльності ТОВ “Агрофірма Брусилів”
Житомирської області на орендованих землях*

Показники	1990 р.	До реформування, в середньому за 1996-1998 рр.	Після реформування, роки				
			1999	2000	2001	2002	2003
Площа орендованих земель, га	-	2225	2225	2500	3691	3691	3691
Енергозабезпеченість на 100 га ріллі, к.с.	438,6	283,3	425	579	327	357	378
Урожайність зернових, ц/га	29,5	11,5	18,9	23,7	26,1	39,5	26,8
Поголів'я ВРХ	1260	512	725	1233	1132	1157	1413
у т. ч. корови, гол.	468	284	194	279	297	300	471
Середній надій молока на корову, кг	2248	1765	2068	2155	2942	3423	4950
Валова продукція на 100 га с. – г. угідь, тис. грн (у порівнянних цінах 2000 р.)	65	59	89	119	111	146	133
Фінансовий результат (прибуток +, збиток -), тис. грн	280	-268	605	1783	2483	1130	1440
Рентабельність, %	15,3	-58,2	43,8	48,9	52,3	29	27,3

* Розраховано дисертантом.

Для підвищення ефективності використання орендованих земель необхідно посилити контроль держави за їхнім раціональним використанням, запровадити стимулювання власників і користувачів за покращання якісних характеристик ґрунтів, створити банк даних стосовно руху прав власності на землю, провести паспортизацію й інвентаризацію земель і вивести з обороту або трансформувати в інші угіддя деградовані та малопродуктивні землі. Дослідження показують, що виведення з ріллі земель з від'ємним диференціальним доходом не вплине на розмір орендної плати, а в Коростенському районі, навіть, сприятиме його збільшенню.

Важливою ланкою сприятливих орендних відносин є регулярне проведення спостережень за якістю орендованих земель через агрохімічне обстеження ґрунтів, яке має

проводитись на початку і по закінченню терміну оренди, а характеристика якісного стану земельної ділянки повинна стати обов'язковою умовою договору оренди.

Перспективою орендних земельних відносин має стати завершення процесу приватизації земельних ділянок і запровадження сталого землекористування, створення єдиної системи руху прав на землю, адекватне економічному зростанню підвищення орендної плати, подовження термінів договорів оренди, формування умов для раціонального використання земель.

Особлива увага в дисертації приділяється удосконаленню правового врегулювання орендних земельних відносин. Дослідження показують, що, незважаючи на наявність достатньої кількості законодавчих актів, економічний механізм орендних відносин відпрацьований недостатньо. Основними напрямками удосконалення орендних земельних відносин є формування комплексної системи їх правового регулювання з чітким дотриманням її в умовах виробництва та прийняття довгострокової урядової програми розвитку оренди в аграрному секторі. На основі аналізу нормативно-правових актів, що стосуються розвитку орендних земельних відносин в Україні, нами запропоновано напрями удосконалення орендного законодавства, зокрема, через врегулювання: ринку оренди землі та розвитку іпотечних операцій, відтворення родючості ґрунтів; вилучення з активного обороту деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь; збереження цілісності земельних масивів у разі вилучення власником належної йому земельної ділянки.

ВИСНОВКИ

За результатами дослідження орендних земельних відносин у сільському господарстві теоретично узагальнено і запропоновано вирішення науково-практичного завдання, яке полягає у з'ясуванні основних закономірностей розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві й розробці на цій основі пропозицій щодо їх удосконалення.

1. У сільськогосподарському виробництві країн світу широко застосовується оренда землі. В незалежній Україні законодавчо відроджено приватну власність на землю та її оренду. На сучасному етапі оренда дозволяє оптимізувати розміри землекористування новостворених аграрних формувань, матеріально підтримати за рахунок орендної плати сільське населення, наповнювати доходну частину місцевих бюджетів шляхом передачі в оренду земель державної і комунальної власності.

2. В результаті здійснення земельної реформи в Україні понад 6,8 млн. селян отримали у власність земельні частки (паї) та земельні ділянки загальною площею 21 млн га, з яких 74% передано в оренду новоствореним господарським формуванням ринкового спрямування. У Житомирській області 299,9 тис. селян отримали у власність 1088 тис. га сільськогосподарських угідь, з яких 73,1% передали в оренду. У структурі договорів оренди домінує короткострокова оренда терміном до 5 років (91,5%), що є перепорою для капіталовкладень у поліпшення земель. Подовження термінів оренди сприятиме запровадженню раціональних сівозмін, здійсненню планування господарської діяльності, розширенню іпотечного кредитування, підвищенню ефективності використання землі.

3. Орендна плата є одним із чинників підвищення соціального захисту населення, особливо селян. Нині її розмір в регіоні становить 63,3 грн за 1 га або 228 грн за земельний пай. У структурі доходів селян орендна плата поки що займає незначну частину. Річна виплата орендної плати складає 41% від рівня обумовленого договорами оренди. У зв'язку з цим слід розрізняти нормативний, договірний та фактичний її розмір.

Порівнюючи розмір орендної плати залежно від бази нарахування, дослідженнями виявлено переваги грошової оцінки землі як бази нарахування порівняно з її нарахуванням як частки від урожаю. За результатами досліджень (анкетного опитування орендодавців і орендарів) раціональним співвідношенням між формами орендної плати можна вважати: 30% – у грошовій формі, 50 – у натуральній і 20% – надання послуг орендодавцю.

4. Встановлено, що грошова оцінка та площа орендованих земель є основними чинниками, під впливом яких формується розмір орендної плати в області. Решта впливу обумовлена відсутністю конкурентного середовища на ринку оренди землі та низькою інформованістю населення стосовно їх прав, що призводить до монополізації ринку оренди землі, заниження орендної плати, затримки її виплати, завищення цін на видану продукцію та надані послуги в рахунок орендної плати. Результати соціологічних опитувань показують, що селяни недостатньо обізнані зі своїми правами стосовно оренди землі.

5. Встановлено комплекс взаємопов'язаних причин, що стримують розвиток орендних земельних відносин, серед яких слід виділити три групи: природні, організаційні й економічні. Природні – викликані якісними властивостями ґрунтів та специфікою природних умов регіону. Організаційні – пов'язані із зтяжним характером перехідного періоду, низькою обізнаністю населення стосовно їх прав, відсутністю дієвих механізмів раціонального використання угідь і розвиненої інфраструктури аграрного ринку. Економічні – обумовлені відсутністю механізмів залучення середньо- і довгострокових інвестицій у сільське господарство та збитковістю більшості підприємств.

6. Для розвитку орендних земельних відносин основну увагу слід зосередити на: формуванні конкурентного середовища серед потенційних орендарів землі; всебічному захисті й гарантуванні прав селян-орендодавців, зокрема, застосуванні дійових механізмів відповідальності за недотримання сторонами умов орендних угод; підвищенні орендної плати за землю, а також екологізації використання орендованих земель, що передбачає реалізацію стимулюючих і регламентаційних заходів; запровадженні екологічного моніторингу та контролю, спрямованих на використання орендарями екологічнобезпечних агротехнологій і належне відтворення родючості ґрунтів.

7. Подальший розвиток орендних земельних відносин має бути спрямований на захист прав орендодавців. Для цього необхідно підвищувати рівень їх інформованості, активізувати роботу центрів юридичної допомоги та консалтингових служб, створювати спілки власників земельних паїв як суб'єкта ринку права оренди землі, сприяти налагодженню громадського контролю за ефективним використанням їхньої власності через тісну співпрацю між власниками, органами місцевого самоврядування й орендарями. У разі наявності кількох орендарів на земельну ділянку потрібно проводити земельні конкурси (аукціони) на орендовану землю, що стимулюватиме конкуренцію і відповідне підвищення орендної плати.

8. Виходячи з того, що переважна більшість новостворених підприємств є орендарями землі, для одержання середньо- й довгострокових кредитів необхідно законодавчо врегулювати й запровадити механізм застави права оренди землі, що стане ключовою ланкою в тріаді "власник-орендар-банк", гарантуватиме повернення кредиту, а власникам землі дозволить зберегти об'єкт власності. З цією метою потрібно внести доповнення до Земельного кодексу України та законів України "Про оренду землі" та "Про іпотеку". На законодавчому рівні слід встановити гарантію захисту прав кредиторів і позичальників.

9. Для підвищення ефективності використання орендованих земель доцільно створювати інтегровані підприємства, подовжувати терміни договорів оренди, провести паспортизацію й інвентаризацію земель, створити банк даних стосовно руху прав власності на землю, посилити контроль держави за раціональним їх використанням і запровадити стимулювання за покращання їхніх якісних характеристик.

Слід практикувати виведення з інтенсивного обороту деградованих і малопродуктивних земель. Дослідження показують, що це не призведе до зменшення розміру орендної плати, а сприятиме запровадженню сталого землекористування.

10. Удосконалення орендних земельних відносин потребує формування 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, закладені в тріаді "володіння – користування – розпорядження" земельними ділянками. Всі заходи мають спрямовуватись на максимально можливий захист прав орендодавців і бути прийнятними для орендарів. Подальший розвиток орендних земельних відносин потребує створення відповідної правової бази, зокрема прийняття передбачених Земельним кодексом законів України: "Про ринок землі", "Про державну реєстрацію земельних ділянок", "Про

державний земельний (іпотечний) банк”, “Про державний земельний кадастр”, “Про державну реєстрацію об’єктів нерухомого майна”.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Фахові публікації

1. Данкевич А.Є. Ефективність використання орендованих земель у сільськогосподарських підприємствах // Економіка АПК. – 2003. – № 12. – С. 36-40.
2. Данкевич А.Є. Проблеми та перспективи розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві // Землеустрій і кадастр. – 2004. – № 1-2. – С. 88-92.
3. Данкевич А.Є. Становлення орендних земельних відносин у сільському господарстві // Агроінком. – 2004. – № 3-4. – С. 73-76.
4. Данкевич А.Є. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві // Економіка АПК. – 2004. – № 5. – С. 43-47.
5. Данкевич А.Є. Формування орендної плати за землі сільськогосподарського призначення // Агроінком. – 2005. – № 3-4. – С. 85-88.

В інших виданнях

6. Данкевич А.Є. Методичні підходи щодо запровадження застави права оренди землі // Економіка АПК. – 2005. – № 3. – С. 88-93.
7. Земельні, водні та лісові ресурси України / Н.А. Солов’яненко, М.П. Снопок, А.Є. Данкевич та ін. // Агропромисловий комплекс України: стан, тенденції та перспективи розвитку. – К.: ІАЕ УААН, 2005. – С.19-36 (особистий внесок: проаналізовано розвиток орендних земельних відносин на сучасному етапі).
8. Основні напрями розвитку земельної реформи та вдосконалення земельних відносин / О.М. Онищенко, В.М. Трегобчук, А.Є. Данкевич та ін. // Стратегія розвитку агропромислового комплексу України. Проект - К.: ННЦ “ІАЕ”. – 2005. – Розд. 5, підрозд. 5.3. - С. 59-61 (особистий внесок: обґрунтовано напрями аграрної політики у справі подальшого розвитку орендних земельних відносин).
9. Данкевич А.Є. Головний на селі орендар // Новий кур’єр. Українська освітня програма реформ, грудень 2004 - січень 2005. – С. 3-5.

Науково-практичні конференції

10. Данкевич А.Є. До питання розвитку орендних земельних відносин // Реформування обліку, звітності та аудиту в системі АПК України: стан та перспективи. Ч. II. Науково-учбово-методична робота з обліку та звітності в АПК: стан та перспективи / За ред. П.Т. Саблука, М.Я. Дем’яненка, В.М. Жука. - К.: ІАЕ, 2003. - С. 139-140.
11. Данкевич А.Є. Оренда землі як перспектива ефективного землекористування // Матеріали наукової конференції молодих вчених "Стабілізація землекористування та сучасні агротехнології. Чабани, 24-26 листопада 2003 р. - К.: ЕКМО, 2003. - С. 128-129.
12. Данкевич А.Є. Застава права оренди землі - важливий фактор розвитку аграрних підприємств // Удосконалення економічного механізму функціонування аграрних підприємств в умовах невизначеності: Зб. наук. праць Міжнародної науково-практичної конференції 19-20 травня 2004 р. - К.: КНЕУ, 2004. - С. 108-111.
13. Данкевич А.Є. Оренда землі та шляхи її удосконалення // Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки. - Львів: НВФ "Українські технології", 2004. - С. 151-154.
14. Данкевич А.Є. Перспективи розвитку оренди землі у сільському господарстві // Матеріали Міжнародного економічного форуму у двох частинах "Теорія і практика розвитку корпоративного сектора економіки України в контексті цілей тисячоліття та світової глобалізації". Ч. II. - К.: Видавничий дім "Корпорація", 2004. - С. 84-88.

АНОТАЦІЯ

Данкевич А.Є. Развитие арендных земельных отношений в сельском хозяйстве. – Рукопись.

Диссертация на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.07.02 – економіка сільського господарства і АПК. – ННЦ "Інститут аграрної економіки" УААН, Київ, 2005.

Дисертаційна робота присвячена дослідженням проблем розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві.

Висвітлено особливості оренди земель в агроформуваннях ринкового типу. Визначено переваги, недоліки, причини та фактори, під впливом яких відбувається її розвиток. Проаналізовано структурні зміни у формах власності на землю.

Розроблено напрями удосконалення орендних земельних відносин. Запропоновано шляхи оптимізації умов орендних угод. Обґрунтовано методичні підходи щодо запровадження механізму застави права оренди землі та необхідність її законодавчого врегулювання.

Ключові слова: орендні земельні відносини, земельна частка (пай), земельна ділянка, орендна плата, грошова оцінка земель, застава права оренди земель.

АННОТАЦИЯ

Данкевич А.Е. Развитие арендных земельных отношений в сельском хозяйстве. – Рукопись.

Диссертация на соискание учёной степени кандидата экономических наук по специальности 08.07.02 – экономика сельского хозяйства и АПК. ННЦ "Институт аграрной экономики" УААН, Киев, 2005.

В диссертации рассмотрены процессы развития арендных земельных отношений в сельском хозяйстве. Теоретически обобщенно и предложено решение научно-практической задачи, которое состоит в выяснении основных закономерностей развития арендных земельных отношений в сельском хозяйстве и разработке на этой основе предложений относительно их усовершенствования.

В результате земельной реформы произошли изменения в формах собственности на землю, созданы предприятия рыночного типа, землепользование которых в основном базируется на аренде у крестьян земельных участков, полученных ими при паевании земель коллективной собственности. Аренда земли способствует формированию оптимальных размеров сельскохозяйственных предприятий и решению социально-экономических проблем села.

Исследован и обобщен отечественный и зарубежный опыт развития арендных земельных отношений, разработаны предложения относительно возможности применения его в условиях Украины. Выявлены тенденции и особенности развития аренды с учетом специфики условий региона исследований.

Выяснены и систематизированы основные причины, которые прямо или косвенно влияют на развитие арендных земельных отношений. Условно их разделено на три группы: естественные, организационные и экономические.

Определены факторы производственного и непроизводственного характера, под влиянием которых формируется размер арендной платы в Житомирской области. Преимущественное влияние на этот показатель оказывает денежная оценка и площадь арендованных земель. Остальную часть формируемой арендной платы можно отнести на отсутствие конкурентной среды на рынке аренды земли и низкую информированность населения относительно их прав.

Определено влияние трансформации пашни в другие сельскохозяйственные угодья на их денежную оценку, которая используется для вычисления арендной платы. Установлено что

это будет способствовать становлению устойчивого землепользования, и не повлияет на снижение арендной платы.

Проведено социологическое исследование среди собственников земли и арендаторов, результаты которого свидетельствуют о недостаточной информированности населения относительно их прав.

Установлено оптимальную, с позиции собственников и арендаторов, структуру выплаты арендной платы, ее размер и сроки заключения арендных соглашений, исследованы преимущества и недостатки выплаты арендной платы, как доли от урожая и как процента от денежной оценки земли.

Обоснован комплекс мероприятий, направленных на гармонизацию взаимоотношений между субъектами договора аренды и повышение эффективности использования арендованных земель через формирование конкурентной среды, перехода к средне- и долгосрочной аренде, соблюдение сторонами договорных обязательств, адекватное экономической ситуации повышение арендной платы, стимулирование сторон за рациональное использование земель.

Дальнейшее развитие арендных отношений должно быть сосредоточено в направлении защиты прав собственников. Для этого необходимо улучшить их информированность относительно своих прав, создавать сообщества собственников земельных участков, при наличии нескольких арендаторов проводить земельные конкурсы (аукционы).

Установлено, что важным аспектом улучшения арендного землепользования есть систематическое проведение наблюдений за качеством арендованных земель путем агрохимического обследования угодий, которое должно проводиться в начале и по окончании срока аренды.

Теоретически обосновано и предложено механизм залога права аренды земель сельскохозяйственного назначения с целью получения средне- и долгосрочных кредитов, раскрыто суть этого механизма и возможность его реализации через пилотные проекты предприятиями с длительным сроком аренды, обоснованы способы получения, сопровождения и возврата кредита.

Изложены направления дальнейшего развития арендных земельных отношений и предложения относительно их законодательного урегулирования путем формирования рынка аренды земли, создания интегрированных предприятий, удлинения сроков договоров аренды, исключения из активного оборота низкопродуктивных и деградированных угодий; создания действенного государственного контроля над эффективным использованием арендованных земель, развития ипотечного кредитования.

Ключевые слова: арендные земельные отношения, земельный участок, земельная доля (пай), арендная плата, денежная оценка земель, залог права аренды земель.

SUMMARY

Dankevich A.E. The Development of rental land relations in agriculture. – Manuscript.

Thesis on receiving Degree of Candidate in Economics for speciality 08.07.02 – Agricultural economics and AIC. – National Research Center “The Institute of Agrarian Economics” of the Ukrainian Academy of Agrarian Sciences, Kyiv, 2005.

The dissertation is devoted to the investigation of problems in land relations in agriculture.

The thesis reflected the peculiarities of land rent in the market ownership forms. The advantages and disadvantages as well as reasons and factors of the land rent development were determined in the work. Structural changes in the land property forms were also analyzed.

The lines of rental land relations' improvement were developed. The ways of optimization of rent agreement conditions were proposed. The technical approaches for the application of schemes of security in land rent authority and its necessity for legal regulations were grounded.

Key words: rental land relations, land shores, land, rental payment (rent), pecuniary valuation of land, security in land rent authority.

Підписано до друку 06.10.2005 р. Формат 60x90 1/16. Папір. друк.
Ум. друк. арк. 0,9. Обл.-вид. арк. 0,9. Тираж 100 прим. Зам. № ____

Видання та друк - Національний науковий центр "Інститут аграрної економіки" УААН
03127, Київ-127, вул. Героїв Оборони, 10

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 2065 від 18.01.2005 р.