

УДК 338.43:332.72

ОРЕНДНІ ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ ЯК ФУНКЦІОНУЮЧА СКЛАДОВА РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

Р. Курильців, к.е.н.

Львівський національний аграрний університет

Ключові слова: оренда землі, земельні відносини, сільськогосподарські землі, договір оренди.

Висвітлено сутність, значення оренди землі і досвід її застосування в розвинених країнах світу. Наведено низку конкретних пропозицій щодо покращання земельних орендних відносин у нашій країні.

Постановка проблеми. Відновлення в Україні права приватної власності на землю є фундаментом кардинальних змін в економічній, соціальній, політичній та правовій сферах життя держави. Правові зміни у відносинах власності на землю відкрили шлях до приватизації земель колективних сільськогосподарських підприємств, передачі їх у приватну власність громадян, що своєю чергою сприяло відновленню земельних орендних правовідносин.

У сучасних умовах оренда землі в аграрному секторі АПК за належної законодавчої бази, дотримання умов укладених угод є запорукою сталого ефективного розвитку сільського господарства та пов'язаних із ним переробних підприємств. Оренда – дієвий чинник збільшення розмірів аграрних формувань.

Крім того, завдяки одержанню орендодавцями відповідної орендної плати досягається їх матеріальна підтримка. Упровадження орендних відносин сприяє й адаптації сільгосптоваровиробників до вимог ринкової економіки, і вирішенню соціальних проблем розвитку села.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми, пов'язані з орендою землі в аграрній сфері економіки, вивчали чимало науковців, серед яких: В. Андрійчук, П. Гайдуцький, І. Лукінов, В. Месель-Веселяк, О. Онищенко, П. Саблук, А. Третяк, М. Федоров, В. Юрчишин, В. Яровий та ін. Проте багато питань залишаються не до кінця дослідженими і не вирішеними. Саме їх розгляд та розробка конкретних рекомендацій щодо покращання стану орендних земельних відносин і є метою статті.

Постановка завдання. Для України нинішній етап розвитку земельних відносин можна визнати найвідповідальнішим. Залежно від того, який сценарій їх розвитку буде прийнято, складеться майбутнє українського народу і держави. У контексті цих проблем першочерговими можна визначити такі: формування орендних відносин, створення механізму застави, й найважливіше – створення ринку землі та впровадження правил гри на ньому.

Виклад основного матеріалу. До оренди землі в Україні повернулися після 70-річної перерви, коли Верховна Рада України у 1998 році прийняла Закон "Про оренду землі" [3]. Потужного імпульсу цьому процесу у сфері

сільськогосподарського виробництва надали паювання земель недержавних сільськогосподарських підприємств і створення системи господарств ринкового типу, а також прийняття у 2003 році Закону України "Про оренду землі" у новій редакції, що сприяло залученню продуктивних земель у сільськогосподарський обіг.

Оренда землі – це здійснювана згідно з укладеним договором її передача у користування на обумовлений у ньому строк. У сучасних умовах вона є потужним важелем залучення в аграрний сектор інвестицій.

Законодавства розвинених країн здійснюють відповідну державну політику, спрямовану на подовження терміну оренди землі. Зокрема, мінімальний строк останньої становить: у Нідерландах – 6 років для землі без приміщень і 12 років для всієї ферми; у Бельгії і Франції – 9 років; в Італії – 15 років; у Фінляндії – 5 років [1, с. 302]; в Ірландії – 3 роки; у Греції – 4 роки [3, с. 69-71].

В Україні у більшості господарств договори оренди землі укладають на значно менші строки, що сприяє вживанню орендарями відповідних заходів щодо збереження і покращання якісних характеристик ґрунтів.

За даними Держкомзему, станом на 01.01.2010 року власниками права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом на право власності на земельну частку (пай) або державним актом на право власності на земельну ділянку, у 2009 році укладено 4613,6 тис. договорів оренди земельної частки (паю). З них: 1 млн 945,8 тис. (42,2%) укладено з господарствами, із земель яких виділено земельний пай, або їх правонаступниками; 647,2 тис. (14%) – з фермерськими господарствами; 2 млн 020,8 тис. (43,8%) – з іншими суб'єктами господарювання.

Отже, більшість договорів укладено з господарствами, зі земель яких виділено земельну частку (пай), або їх правонаступниками. Селяни-пенсіонери уклали 2 млн 441,7 тис. договорів (52,9%).

Більшість договорів оренди укладено на строк до 5 років.

Площа земель, переданих в оренду власниками земельних часток (паїв), становить 17,5 млн га, або 64% від площі розпайованих земель. Середній розмір орендної плати на рік становить 260,2 грн за 1 гектар. Загальна сума виплат за оренду земельних часток (паїв) на 2009 рік становить 4,2 млрд грн, у тому числі селянам-пенсіонерам – 2 млрд грн (47,6%). Серед форм орендної плати превалює натуральна форма – 71,6%. Станом на 01.01.2010 року фактично виплачено 4166,1 млн грн (91,6%).

Провівши порівняння з аналогічним періодом станом на 01.01.2005 р., слід відзначити, що в нашій країні відбулося певне (на 8%) зменшення загальної кількості договорів щодо оренди сільськогосподарських земель (див. табл.), яке склалося за рахунок угод строком до 3 років та від 4 до 5 років. Окреслилася позитивна тенденція до підвищення кількості договорів строком понад 10 років, яка у 2010 році значно посилилася, супроводжуючись також значним зростанням кількості договорів оренди строком 6-10 років. Це позитивний момент, тому що довгострокова оренда дає змогу здійснювати належне планування господарської діяльності, проводити землевпорядні роботи, впроваджувати прогресивні сівозміни, сприяє поліпшенню родючості ґрунтів, створенню інтегрованих

формувань.

Аналіз кількості укладених договорів свідчить, що їх укладається дедалі менше. Ці факти можна інтерпретувати по-різному. Можливо, ринок оренди землі вже сформувався, і тих, хто бажав укласти договори оренди, але ще не уклав, стає дедалі менше. А гальмування процесу формування ринку землі призводить до того, що землекористувачі позбавляються надії, що згодом землю можна буде купити, й укладають договори оренди на тривалий строк.

Висновки. Підсумовуючи, слід сказати, що в нашій країні доцільно законодавчо визначити мінімальний строк оренди земель, який би забезпечував їх раціональне використання та охорону. Також вимагають перегляду окремі

Таблиця

Основні показники розвитку оренди сільськогосподарських земель в Україні

Показник	01.01. 2005 р.	01.01. 2010 р.	Індекс 2010 р. до 2005 р.
Кількість договорів оренди – всього, тис. од.	5031,2	4613,6	0,92
у т.ч. на:			
1-3 роки	1318,1	460,7	0,35
4-5 років	3088,4	2259,3	0,73
6-10 років	516,1	1413,8	2,74
понад 10 років	108,7	479,8	4,41
Розподіл укладених угод за терміном оренди, %:			
1-3 роки	26,2	10,0	0,38
4-5 років	61,4	49,0	0,80
6-10 років	10,3	30,6	2,97
понад 10 років	2,1	10,4	4,95
Площа орендованих за договорами земель, всього, млн га	19,9	17,5	0,88

положення орендного законодавства, які гальмують ефективний розвиток оренди земель. Зокрема, поки що залишаються невирішеними питання щодо законодавчого урегулювання розвитку земельних відносин у напрямках: відтворення родючості ґрунтів, вилучення з активного обороту малопродуктивних і деградованих угідь, розвитку іпотечного кредитування, налагодження дієвого державного контролю за ефективним використанням земель.

Бібліографічний список

1. Забезпечення конкурентоспроможності і економічного зростання регіонального АПК / за ред. І. І. Червена, Л. А. Євчук. – Миколаїв, 2005. – 440 с.
2. Про оренду землі : Закон України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV (в редакції від 2 жовтня 2003 року) // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46-47. – С. 280.

3. Назаренко В. И. Рынок земли / В. И. Назаренко. – М. : РАСХН, 2001. – 110 с.

Курильцев Р. Орендные земельные отношения как функционирующая составная земельного рынка

Раскрыты сущность, значение аренды земли и опыт ее применения в развитых странах мира. Приведен ряд конкретных предложений по улучшению земельных арендных отношений в нашей стране.

Ключевые слова: аренда земли, земельные отношения, сельскохозяйственные земли, договор аренды.

Kuryltsiv R. Rent land relations as functioning feature of land market

The essence, value of land rent and experience of its application in the developed countries of the world are covered. Necessity and features of introduction of the last in Ukraine is proved. A number of specific proposals concerning improvement of land rent relations in our country is resulted.

Key words: land rent, land relations, agricultural lands, rent agreement.