

УДК 641.145:330.133.2

ШЕБАНІНА О.В., Миколаївський державний аграрний університет, м. Миколаїв, Україна

Шебаніна Олена В'ячеславівна – к.ф.-м.н., доцент Миколаївського державного аграрного університету

ОРЕНДА ЗЕМЛІ – ВАЖЛИВА УМОВА ЕФЕКТИВНОГО РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

Висвітлено сутність, значення оренди землі і досвід її застосування в розвинених країнах світу. Обґрунтовано необхідність і особливості запровадження останнього в Україні. Наведено низку конкретних пропозицій щодо покращання земельних орендних відносин в нашій країні.

The essence, value of rent of the ground 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 ground rent attitudes in our country is resulted.

У сучасних умовах оренда землі в аграрному секторі АПК при належній законодавчій базі, дотриманні умов укладених угод є запорукою сталого ефективного розвитку сільського господарства та пов'язаних з ним переробних підприємств. Оренда – дійовий фактор збільшення розмірів аграрних формувань. Крім того, завдяки одержанню орендодавцями відповідної орендної плати досягається їх матеріальна підтримка. Запровадження орендних відносин сприяє і адаптації сільгосптоваровиробників до вимог ринкової економіки, і вирішенню соціальних проблем розвитку села.

Проблемами, пов'язаними з орендою землі в аграрній сфері економіки, займається певна частина науковців, серед яких: В.Г. Андрійчук, П.І. Гайдуцький, В.П. Галушко, О.Д. Гудзинський, Д.П. Доманчук, І.І. Лукінов, М.Й. Малік, В.Я. Месель-Веселяк, О.М. Онищенко, В.О. Рибалкін, П.Т. Саблук, В.К. Терещенко, М.М. Федоров, І.І. Червен, О.В. Шкільов, В.В. Юрчишин, В.Д. Яровий та ін. Проте багато питань поки що залишаються не до кінця дослідженими і не вирішеними. Саме їх розгляд та розробка конкретних рекомендацій щодо покращання стану орендних земельних відносин і є метою

даної статті.

Оренда землі – це здійснювана згідно укладеного договору її передача у користування на оговорений у ньому строк. У сучасних умовах вона стає потужним важелем залучення в аграрний сектор інвестицій.

Особливо велике значення у цьому плані має довгострокова оренда, бо саме вона дозволяє здійснювати належне планування господарської діяльності, проводити землевпорядні роботи, запроваджувати прогресивні сівозміни, сприяє поліпшенню родючості ґрунтів, створенню інтегрованих формувань. Тому не випадково, що законодавствами розвинених країн здійснюється відповідна державна політика, спрямована 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 [2, с.69-71].

В Україні у більшості господарств договори оренди землі укладаються на значно менші строки, а це сприяє проведенню орендарями відповідних заходів щодо збереження і тим більш покращання якісних характеристик ґрунтів. Основні показники оренди аграрних земель

Таблиця 1

**Основні показники розвитку оренди сільськогосподарських земель в Україні
(станом на початок року)**

Показники	2004р.	2005р.	Індекс 2005р. до 2004р.
Кількість договорів оренди – всього, од.	5225796	5031199	0,96
у т.ч. на:			
1-3 роки	1637089	1318041	0,81
4-5 років	2943858	3088404	1,05
6-10 років	547296	516106	0,94
понад 10 років	97553	108648	1,11
Розподіл укладених угод за терміном оренди, %:			
1-3 роки	31,3	26,2	0,84
4-5 років	56,3	61,4	1,09
6-10 років	10,5	10,3	0,98
понад 10 років	1,9	2,1	1,11
Площа орендованих за договорами земель – всього, тис.га	20808,5	19982,5	0,96
у т.ч. у розрахунку на 1 договір, га	3,98	3,97	1,00

України за останні 2 роки наведено у таблиці 1.

За аналізовані 2 роки в нашій країні відбулося деяке (на 4%) зменшення загальної кількості договорів щодо оренди сільськогосподарських земель, яке склалося за рахунок угод строком до 3-х років та від 6 до 10 років. У той же час спостерігалось збільшення договорів терміном у 4-5 та більше 10 років. Порівнюючи між собою 2004 і 2005 рр., бачимо, що розподіл орендних угод за строками їх укладання трохи покращився (переважно – завдяки зростанню їх частки за терміном 4-5 років). Але ці зміни є несуттєвими. У 2005р. у порівнянні з попереднім роком відмічалось зменшення загальної площі орендованих сільськогосподарських земель, проте середній розмір останніх у розрахунку на 1 договір залишився майже незмінним. Вважаємо, що в майбутньому роботу у цьому напрямку доцільно здійснювати більш активно.

В нашій країні доцільно законодавчо визначити мінімальний строк оренди земель, який би забезпечував їх раціональне використання та охорону. На нашу думку, він повинен бути не меншим, ніж 5 років. Механізм регулювання орендних земельних відносин потребує удосконалення. Вимагають перегляду окремі 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 дійового державного контролю за ефективним використанням земель.

Оскільки для ведення ефективного і екологічнобезпечного аграрного виробництва на орендованих землях необхідно, щоб їх орендарі мали певні спеціальні знання і досвід, на наш погляд, на увагу заслуговує практика провідних країн світу щодо даного питання. Наприклад, у Швейцарії сільськогосподарські землі навіть у спадок не передаються, якщо спадкоємець не має відповідної сільськогосподарської освіти. Аналогічний підхід застосовується при оренді земель і в США, Данії, Швеції, Фінляндії [1, с. 301].

У законодавстві Італії Португалії, Іспанії основна увага при оренді землі звертається на запобігання надмірного подрібнення ділянок. У них введено таке поняття, як “мінімальне життєздатне господарство”. Оренда ферм меншого розміру не допускається.

В Японії земельне законодавство оперує поняттям “фізична сільськогосподарська особа”, якою має бути селянин із кваліфікацією, фінансовими й іншими можливостями, достатніми для ведення ефективного виробництва та постійного проживання на фермі. Орендар має сам обробляти всю орендовану землю і вона повинна забезпечувати його цілорічну зайнятість. Загальна площа орендованої землі не може бути меншою 0,5 га (на острові Хоккайдо – 2 га) [2, с. 59-67].

З метою забезпечення захисту прав орендодавців перш за все необхідно підвищувати інформованість щодо їх прав, активізувати діяльність консалтингових служб, налагодити громадський контроль за використанням власності (шляхом тісної співпраці органів місцевої влади, орендарів та орендодавців). У

випадку, коли на ту чи іншу земельну ділянку є не один, а декілька бажаючих її орендувати, доцільно проводити конкурс між ними. Такий підхід сприятиме розвитку конкуренції, а на цій основі – підвищуватиме розмір орендної плати.

Для захисту своїх інтересів орендодавці можуть об'єднуватися у спілки, які вирішуватимуть питання оптимізації умов орендних договорів, встановлення більш високих рівнів орендної плати, своєчасної її сплати, відстоюватимуть їх права у суді.

Головним завданням у розвитку орендних земельних відносин в Україні є: формування відповідного конкурентного орендного середовища; дотримання сторонами умов договірних зобов'язань; удосконалення відносин між власниками і орендарями у питаннях розмірів, форм та повноти виплати орендної плати; підтримання родючості та раціонального використання орендованих земель тощо. При цьому держава повинна посилити контроль за раціональністю використання орендованих земель, запровадити належне стимулювання власників і користувачів за покращення якісних характеристик ґрунтів, провести паспортизацію й інвентаризацію земель (за результатами якої

необхідно вивести з обороту або трансформувати в інші угіддя деградовані та малопродуктивні землі), створити банк даних щодо руху прав власності на землю. Характеристика якісного стану кожної земельної ділянки повинна стати обов'язковою складовою договору оренди.

Капіталовкладення у покращення земель повинні поділятися між орендодавцями і орендарями на консалтинговій основі. Загальна сума вкладень має оговорюватися у договорі і включатися в орендну плату, з якої необхідно вираховувати ту частку капіталовкладень у покращення землі, яка належить орендарю.

Для забезпечення належної ефективності орендних відносин в Україні необхідно сформувати конкурентне орендне середовище, важливими умовами забезпечення якого є: дотримання попередніх договірних зобов'язань; гармонізація взаємовідносин між власниками й орендарями у питаннях розмірів, форми та повноти виплати орендної плати; раціональне використання орендованих земель і підтримання їх у відповідному стані; залучення довгострокових інвестицій у переоснащення і модернізацію виробництва. Удосконалення орендних земельних відносин за викладеними у

ЛІТЕРАТУРА

1. Забезпечення конкурентоспроможності і економічного зростання регіонального АПК / За ред. І.І.Червена, Л.А.Євчук. – Миколаїв, 2005. – 440 с.
2. Назаренко В.И. Рынок земли. – М.: РАСХН, 2001. – 110 с.