

ОРЕНДА ЗЕМЛІ У СИСТЕМІ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ АГРАРНИХ ПІДПРИЄМСТВ

Ю. Губені, д. е. н., професор,

В. Босіока, аспірант

Львівський національний аграрний університет

© Ю. Губені, В. Босіока, 2016

Губені Ю., Босіока В. Оренда землі у системі землекористування аграрних підприємств

Оренда землі й надалі залишається основним способом землекористування у сільськогосподарському виробництві. Вона сприяє ефективному функціонуванню підприємств, їх виробничій діяльності та є надійним інструментом збільшення обсягів земельних угідь, оскільки витрати на оренду землі значно нижчі, ніж на її придбання. Водночас існує можливість гнучкішого використання власних коштів для організації виробництва та можливість припинення виробництва в разі недоцільності його подальшого продовження з меншими фінансовими витратами, ніж за умови володіння землею. Останніми роками у Львівській області окреслилася позитивна тенденція до конкуренції між орендарями та зростання кількості осіб, які набули право власності на земельну частку (пай). Також спостерігається збільшення строків дії договорів оренди та переважання грошової форми виплати орендної плати. Однак ефективною оренда є лише за умови узгодження інтересів всіх сторін договірних відносин. Звідси пріоритетними напрямками вдосконалення земельних орендних відносин є поширення конкурентного характеру укладання договорів оренди, вирішення проблеми безнадійних, віддалених і втрачених власників земельних ділянок, організаційно-економічне вдосконалення договірних відносин, проведення земельних аукціонів. Основним завданням державного регулювання у сфері орендного землекористування сільськогосподарських підприємств має стати раціональне, високоефективне та екологічно спрямоване використання сільськогосподарських угідь.

Ключові слова: оренда землі, землекористування, сільськогосподарські підприємства, договірні відносини.

Hubeni Yu., Bosioka V. Land lease in the system of land tenure of agricultural enterprises

The land lease is still the main way of using land in agricultural production. It contributes to the efficient operation of enterprises, their production activities and is a reliable tool for increasing land amount because land lease costs are much lower than its acquisition. However, it is a possible more flexible use of own funds for the organization of production and the possibility of suspension of production in the event of its nonexpediency of further continuation with lower financial costs than the possession of the land. In recent years, in the Lviv region, there has been a positive trend for competition between tenants and increase the number of persons who acquired the ownership of the land plot (share). Also, there has been the increase in the life of the lease and the prevalence of cash payments of rent. However, the lease is effective only if the coordination of interests of all parties' contractual relationship. Hence the priorities of improving land lease relations are the spreading of competitive nature of the conclusion of the lease, the solving of the problem of hopeless, distant and lost land owners, the organizational and economic improvement of contractual relations, carrying out of land auction. The main task of state regulation of land leased by farms should be rational, highly efficient and environmentally intended use of farmland.

Key words: land lease, land use, agricultural enterprises, contractual relations.

Губені Ю., Босіока В. Аренда земли в системе землепользования аграрных предприятий

Аренда земли продолжает оставаться основным способом землепользования в сельскохозяйственном производстве. Она способствует эффективному функционированию предприятий, их производственной деятельности и является надежным инструментом увеличения объемов земельных угодий, поскольку затраты на аренду земли значительно ниже, чем на ее приобретение. Вместе с тем существует возможность гибкого использования собственных средств для организации производства и возможность прекращения производства в случае нецелесообразности его дальнейшего продолжения с меньшими финансовыми затратами, чем при условии владения землей. За последние годы во Львовской области наметилась положительная тенденция к конкуренции между арендаторами и рост численности лиц, которые приобрели право собственности на земельную долю (пай). Также наблюдается увеличение сроков действия договоров аренды и преобладание денежной формы выплаты арендной платы. Однако эф-

фактивної аренда являється лише при умови согласования интересов всех сторон договорных отношений. Отсюда приоритетными направлениями совершенствования земельных арендных отношений является распространение конкурентного характера заключения договоров аренды, решение проблемы безнадёжных, удаленных и потерянных владельцев земельных участков, организационно-экономическое совершенствование договорных отношений, проведение земельных аукционов. Главной задачей государственного регулирования в сфере арендного землепользования сельскохозяйственных предприятий должно стать рациональное, высокоэффективное и экологически направленное использование сельскохозяйственных угодий.

Ключевые слова: аренда земли, землепользование, сельскохозяйственные предприятия, договорные отношения.

Постановка проблеми. Оренда землі в нашій державі як форма виробничих відносин на селі вперше юридично була закріплена Земельним кодексом України в 1992 році. Однак ще в межах колгоспно-радгоспної системи господарювання у СРСР були спроби запровадження орендних відносин, в тому числі у землекористуванні. Зокрема оренду вважали прогресивною формою соціалістичного господарювання [10]. З прийняттям низки нормативно-правових актів щодо подальшого вдосконалення земельних відносин поступово сформувалося необхідне середовище для розвитку орендних земельних відносин ринкового типу [1, с. 197]. Якісно нового забарвлення набув розвиток орендних відносин в умовах незалежної України. Тому аналіз стану орендного землекористування є важливим інструментом оцінки системи господарювання аграрних підприємств.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Оскільки оренда землі й надалі залишається основним способом землекористування в нашій державі, то дослідженню земельних орендних відносин присвячені праці чималої кількості вітчизняних учених-економістів. На особливу увагу заслуговують публікації О. Юхименка [16], А. Данкевича [4], Р. Возняка [2] щодо розвитку земельних відносин, в тому числі й оренди; у напрацюваннях А. Третьяка [13], П. Саблука [11], М. Федорова [14], Г. Черевка [15] розглянуто заходи державного регулювання щодо вдосконалення орендного землекористування та можливості запровадження ринку земель. Проте питання розвитку орендних відносин і досі є предметом дискусії на шляху до становлення ефективної системи землекористування.

Постановка завдання. Основним завданням нашого дослідження є аналіз орендних земельних відносин у діяльності сільського-

сподарських підприємств у регіоні та обґрунтування заходів щодо їхнього вдосконалення.

Виклад основного матеріалу. Підвищення економічної ефективності виробництва є стрижневою проблемою, основним чинником зростання аграрних підприємств в умовах використання обмежених ресурсів. Це зобов'язує їх використовувати ресурси раціонально і бережливо, виробляти якісну продукцію [6, с. 280]. Тому ефективною формою землекористування аграрних підприємств можна вважати таку, яка забезпечить їм максимальну вигоду за умови раціонального використання земельних ресурсів з метою уникнення негативних соціальних та екологічних наслідків.

Чинне законодавство України дає змогу виділити декілька можливих типів цивільно-правової взаємодії власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення та реального товаровиробника:

1) емфітевзис – речове право користування чужою земельною ділянкою, що встановлюється договором між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб;

2) господарське відання – речове право суб'єкта підприємництва, який володіє, користується і розпоряджається майном, закріпленим за ним власником, з обмеженням правомочності розпоряджання майном;

3) оперативне управління – речове право суб'єкта господарювання, який володіє, користується і розпоряджається майном, закріпленим за ним власником для здійснення некомерційної господарської діяльності, у межах, встановлених законодавством, а також власником майна;

4) довірче управління майном – за договором управління майном одна сторона (установник управління) передає другій стороні (управителеві) на певний строк майно в

управління, а друга сторона зобов'язується за плату здійснювати від свого імені управління цим майном в інтересах установника управління або вказаної ним особи (вигодонабувача);

5) спільна діяльність – за договором про спільну діяльність сторони (учасники) зобов'язуються спільно діяти без створення юридичної особи для досягнення певної мети, що не суперечить законіві, в тому числі виділяти для спільної діяльності майно (земельну ділянку);

б) оренда – засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [8].

Найбільшого поширення в Україні історично набула оренда земель. Сучасне розуміння поняття «оренда» передбачає, що «...це договірне строкове платне володіння і користування необоротним активом (землею, підприємством, основними засобами, іншим майном), переданим орендодавцем орендареві для самостійної господарської діяльності» [7, с. 612].

Зокрема, А. Третяк розглядає оренду землі як сукупність прав володіння, користування та розпоряджання. Він зазначає, що «...відносини власності, володіння і користування, як самостійні види відносин належності, складаються у наші дні в тих випадках, коли власник землі як засобу виробництва здає її в оренду, а орендар у свою чергу здає її у користування (суборенду) зацікавленим у ній виробникам, залишаючи за собою функцію ремонту земельних поліпшень та інших робіт із відновлення продуктивності земельної ділянки» [12, с. 166]. Цікавою є думка А. Данкевича, який стверджує, що «...орендний механізм дозволяє формувати оптимальні розміри землекористування та ефективно використовувати землю» [4, с. 152]. Оренда землі, на його думку, сприяє ефективнішому використанню матеріально-технічної бази і зниженню собівартості продукції. Також вона забезпечує перехід землі до ефективного господаря, закладає основу для розвитку підприємницької діяльності в сільському господарстві, є додатковим джерелом матеріальної підтримки селянських родин і поповнення дохідної частини бюджетів відповідних рівнів [4, с. 152].

Отже, оренда сприяє ефективному функціонуванню підприємств, їх виробничій діяльності та є надійним інструментом збільшення обсягів землекористування, оскільки витрати на неї значно нижчі, ніж на придбання землі. Водночас існує можливість гнучкішого використання власних коштів для організації виробництва та припинення останнього в разі недоцільності його подальшого продовження з меншими фінансовими витратами, ніж за умови володіння землею.

Оренда ефективною є тоді, коли вона задовольняє інтереси всіх сторін договірних відносин. Орендодавець зацікавлений у максимальному рівні орендної плати, збереженні права власності, тривалості орендних відносин та відсутності негативних екологічних наслідків від експлуатації земельної ділянки. Для орендаря важливою є цілісність і стабільність земельного масиву, продуктивність земельних ресурсів та оптимальний рівень орендної плати. У свою чергу й місцеві громади зацікавлені у розвитку території, нових технологіях та екологічності виробництва. Суттєвою проблемою для місцевих громад є оренда ділянок із втраченими, безнадійними або віддаленими власниками.

Останніми роками у Львівській області окреслилася тенденція до конкуренції між орендарями. Зокрема у 2015 р. кількість тих, хто набув право власності на земельну частку (пай), сягнула 321502 осіб, з яких 317134 осіб отримали підтвердні сертифікати. Більшість селян реалізують своє право на сільськогосподарську землю за допомогою орендних відносин з аграрними підприємствами, фермерськими господарствами та іншими суб'єктами господарювання, з якими вони уклали 164843 договори оренди земельної частки (рис. 1).

Переважну більшість договорів (73,7%) укладено з іншими суб'єктами господарської діяльності: ТзОВ, приватними (приватно-орендними) підприємствами, сільськогосподарськими акціонерними товариствами, кооперативами та ін. Орендодавцями здебільшого виступають селяни-пенсіонери, котрі прагнуть мати стабільний дохід, але за віком не спроможні самостійно вести сільськогосподарське виробництво.

У свою чергу молодше покоління виділило в натурі й обробляє самостійно згідно з

правоустановчими документами на земельні ділянки 83591 га земельних часток (паїв). При цьому найбільше площ використовують для товарного сільськогосподарського виробництва – 82438 га, для особистого селянського господарства – 1079 га і для ведення фермерського господарства – 74 га.

Оренда як форма ринкових операцій із землею повинна сприяти руху останньої до ефективного господаря, який раціонально використовує орендовані земельні ресурси.

З іншого боку, останніми роками спостерігаємо позитивну тенденцію до збільшення строків дії договорів оренди (рис. 2).

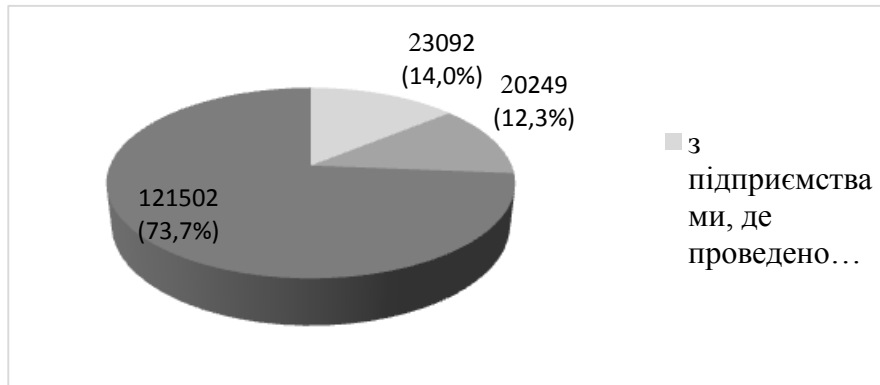


Рис. 1. Структура укладених селянами договорів оренди земельних ділянок та земельних часток (паїв) у Львівській області за 2015 рік.*

*За даними Львівського науково-дослідного та проектного інституту землеустрою.

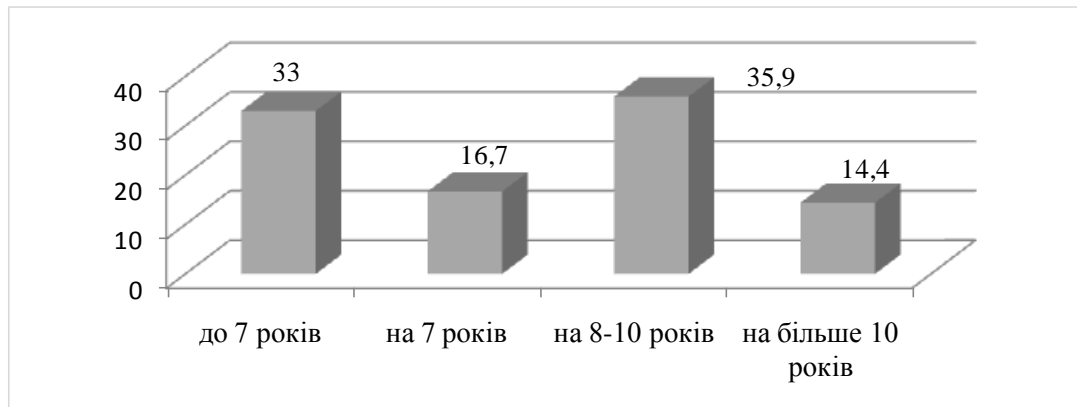


Рис. 2. Укладення договорів оренди земельних ділянок за строками їх дії у Львівській області за 2015 р., %.*

*За даними Львівського науково-дослідного та проектного інституту землеустрою.

Як бачимо, найпоширенішим строком оренди землі у 2015 р. є 8–10 років, що займає 35,9% у загальній структурі договорів. У початковий період терміни оренди були значно коротшими і зазвичай не перевищували 3–5 років.

З метою збільшення терміну дії договору орендар зобов'язаний мотивувати зацікавле-

ність власника земельної ділянки насамперед як гарний добросовісний господар. Адже короткотермінова оренда сільськогосподарських земель є ознакою нераціонального характеру орендних земельних відносин, вона суттєво перешкоджає формуванню стабільних ринкових відносин в аграрному секторі економіки.

Нераціональний характер орендних відносин та їх неефективність проявляються також у вигляді неповної, несвоєчасної орендної плати, у практиці відмови від сплати через форс-мажорні обставини.

Згідно зі Законом України «Про оренду землі» [9] орендна плата за землю може здійснюватися в грошовій, натуральній та відробітковій формі або в їхній комбінації. Обсяг, форми й терміни виплати орендної плати встановлюються за домовленістю сторін та зазначаються у договорі оренди. Розмір оренд-

ної плати визначають у відсотках від грошової оцінки землі з урахуванням коефіцієнтів індексації, якщо інше не передбачено у договорі.

Так, у 2015 р. найбільше було укладено договорів оренди у розмірі 3% орендної плати від нормативної грошової оцінки – 97,9 тис. та 4–5% орендної плати – 57,4 тис. Останніми роками спостерігаємо зменшення частки натуральної форми орендної плати та поступове збільшення грошової форми (рис. 3).

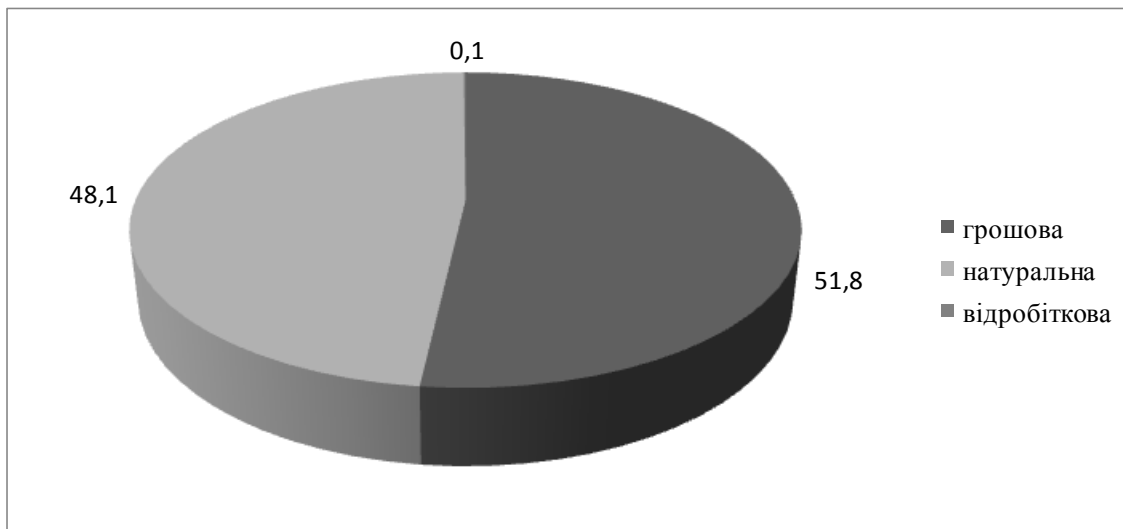


Рис. 3. Плата за оренду земельних часток (паїв) за формами орендної плати у Львівській області, 2015 р., %.*

*За даними Львівського науково-дослідного та проектного інституту землеустрою.

Зауважимо, що в розвинених країнах виплата орендної плати здійснюється лише в грошовій формі. Істотне переважання негрошових форм орендної плати як загалом в Україні, так, зокрема, і у Львівській області є 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.

Із підвищенням ефективності аграрного виробництва та зростанням економічного становища орендарів розмір орендної плати повинен зростати, оскільки визначальним критерієм земельної власності є не сама наявність земельної ділянки, а дохід, який можна з неї отримати. За останні п'ять років розмір орендної плати за 1 га на рік зріс з 306,4

до 815,3 грн, а відсоток виплати орендної плати піднявся на 9 пунктів.

Оскільки оренда землі ще досить тривалий час залишатиметься домінуючою формою землекористування аграрних підприємств, необхідно запровадити ефективний механізм державного регулювання земельних орендних відносин і розвитку ринку оренди землі. Звідси земельна політика в Україні нині повинна сприяти виконанню двох взаємозалежних завдань: по-перше, подоланню економічної кризи, її соціальних та екологічних наслідків; по-друге, створенню територіально-ресурсних передумов для здійснення радикальної структурної перебудови в економіці.

Заходи щодо виконання першочергових завдань кризового періоду повинні бути тісно пов'язані із заходами щодо вирішення ос-

новних проблем оптимізації землекористування [5, с. 141].

Пріоритетними напрямками подальшого розвитку земельної реформи та вдосконалення земельних відносин слід вважати:

1) удосконалення системи державного управління земельними ресурсами; продовження формування необхідної законодавчої і нормативної бази з питань землекористування та функціонування ринку земель;

2) удосконалення економічного механізму регулювання земельних відносин;

3) проведення землеустрою сільських територій і землевпорядкування новостворених сільськогосподарських підприємств відповідно до вимог концепції сталого розвитку;

4) удосконалення порядку та системи ведення земельного кадастру й моніторингу земель;

5) створення соціально-економічних механізмів ефективної реалізації прав власності на землі сільськогосподарського призначення [13].

Основною метою державного регулювання земельних відносин має стати раціональне й високоефективне використання сільськогосподарських угідь і формування сталого екологічного землекористування сільськогосподарських підприємств.

Вжиті державою заходи екологічного впливу повинні перебувати в гармонії з дією загальних ринкових механізмів – лише у такому поєднанні можна очікувати максимальний ефект і у сфері сільськогосподарського виробництва, і у сфері екологобезпечного й раціонального використання та охорони земель [3, с. 71].

Стратегічним напрямом використання земельного фонду країни повинна стати його оптимізація через встановлення економічно та екологічно обґрунтованих співвідношень між різними факторами та видами землекористувань.

Висновки. Отже, подальший розвиток орендного землекористування залежить насамперед від рівня узгодженості інтересів усіх сторін цього виду правовідносин. Загалом у Львівській області оренда землі займає вагоме місце у системі землекористування діючих сільськогосподарських підприємств, однак орендні відносини наразі не характеризуються достатньо високою соціально-економічною та екологічною ефективністю.

Звідси пріоритетними напрямками вдосконалення орендних земельних відносин є:

1) поширення конкурентного характеру укладання договорів оренди;

2) визначення опціону «довгострокова оренда земельних ділянок» як предмета відкритих публічних торгів;

3) нормативно-правове вирішення проблеми оренди земельних ділянок безнадійних, віддалених і втрачених власників;

4) організаційно-економічне вдосконалення орендних відносин, формування механізму узгодження інтересів усіх сторін орендних відносин, налагодження суспільного діалогу в межах громад.

Основним завданням сучасної державної політики у сфері аграрного землекористування й надалі залишається таке вдосконалення земельних відносин, яке б забезпечувало раціональне використання та охорону продуктивних земель на основі екологізації, охорони та захисту.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК

1. Андрійчук В. Г. *Економіка аграрних підприємств* / В. Г. Андрійчук. – К. : КНЕУ, 2002. – 624 с.
2. Возняк Р. П. *Земельно-правовий процес : навч. посіб.* / Возняк Р. П., Ступень М. Г., Падляк І. М. – Львів : Новий Світ-2000, 2006. – 224 с.
3. Гнаткович О. *Розвиток орендних відносин в аграрному секторі економіки* / О. Гнаткович, В. Смолінський // *Аграрна економіка*. – 2014. – Т. 7, № 3–4. – С. 66–71.
4. Данкевич А. Є. *Оренда землі та шляхи її удосконалення : матеріали круглого столу [Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки]*, Львів, 21 травня 2004 р. / А. Є. Данкевич. – Львів : Львівський державний аграрний університет, 2004. – С. 151–154.
8. Мартин А. Г. *Проблеми орендних відносин у сільськогосподарському землекористуванні [Електронний ресурс]* / А. Г. Мартин. – Режим доступу : <http://zsu.org.ua/andrij-martin/99-2011-10-04-14-34-10>.
9. *Про оренду землі : Закон України [Електронний ресурс]*. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.

10. Про оренду і орендні відносини в СРСР : Указ Президії Верховної Ради СРСР [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/v_277400-89.
11. Саблук П. Т. Основні напрями удосконалення державної аграрної політики в Україні / П. Т. Саблук, Ю. Я. Лузан // Економіка АПК. – 2011. – № 5. – С. 3–16.
12. Третьяк А. М. Земельний капітал : теоретико-методологічні основи формування та функціонування : монографія / А. М. Третьяк. – Львів : СПОЛОМ, 2011 – 520 с.
13. Третьяк А. Основні напрями змін та удосконалення державної земельної політики в Україні / А. Третьяк // Національна безпека і оборона. – 2009. – № 3. – С. 58–63.
14. Федоров М. М. Земельна реформа і розвиток ринкових земельних відносин / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2011. – № 7. – С. 55–60.
15. Черевко Г. В. Ринок землі і держава / Г. В. Черевко // Аграрна економіка. – 2015. – Т. 8, № 3–4. – С. 18–22.
16. Юхименко О. М. Розвиток орендних відносин в аграрному секторі економіки / О. М. Юхименко, О. М. Загурський // Економіка АПК. – 2010. – № 1. – С. 18–21.

