

# ЕКОНОМІКА, МЕНЕДЖМЕНТ ТА ЕКОЛОГІЯ

УДК 631.11.

Т. Т. Горобчук, к. е. н., доц.;

О. В. Чаплигіна

## РОЗВИТОК ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ

*Досліджено проблеми 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. Рекомендовано напрями удосконалення орендних земельних відносин.*

### Вступ

Реформи в аграрному секторі економіки України відбуваються на основі трансформації відносин власності та послідовного розвитку оренди землі і майна на селі. В останні роки створено значну законодавчу і нормативну базу аграрної реформи, є багато напрацювань щодо її науково-методичного забезпечення, набуто перший досвід успішного функціонування нових організаційно-правових структур у сільськогосподарському виробництві.

У результаті проведення земельної реформи на селі створено 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 затяжний 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.

### Розвиток орендних відносин

Необхідною умовою ефективного розвитку оренди землі є відповідне нормативно-правове забезпечення. З прийняттям Верховною Радою України нової редакції Земельного кодексу (2001 р.) 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.

Теоретичні аспекти розвитку орендних земельних відносин досліджувались вітчизняними та зарубіжними вченими. Значну увагу даній тематиці приділили відомі вчені економісти-аграрники: П. І. Гайдучський, 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 напрямку 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.

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, вивести сільське господарство України на рівень передових країн світу, забезпечити стабільні доходи власникам землі

у вигляді орендної плати. Оренда є гнучким інструментом у становленні нової структури агрови-робництва 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 заснова-не на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орен-дареві для проведення підприємницької діяльності.

Оренда землі відіграє важливу роль у системі земельних відносин. В умовах первинного накопи-чення капіталу вона є найефективнішим механізмом на шляху становлення нових агроформувань та швидкої адаптації їх до умов ринкової економіки. Зарубіжний та вітчизняний досвід свідчать, 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.

Головним завданням у розвитку орендних земельних відносин є формування конкурентного оре-ндного середовища, дотримання сторонами договірних зобов'язань, гармонізація взаємовідносин між власниками й орендарями у питаннях розміру, форми та повноти виплати орендної плати, збе-реження та раціонального використання орендованих земель, розробка механізмів залучення серед-ньо- та довгострокових інвестицій для технічного переоснащення і модернізації виробництва.

Можна виділити низку причин, що стримують розвиток орендних земельних відносин. Умовно їх можна поділити на три групи: природні, організаційні та фінансові. Природні — викликані якіс-ними властивостями ґрунтів і специфікою природних умов регіону. Організаційні — пов'язані із затяжним 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 інфра-структури аграрного ринку. Економічні — відсутність економічних важелів підтримки сільського господарства (механізмів залучення середньо- і довгострокових інвестицій та сприятливої дота-ційної політики); значний диспаритет між цінами на сільськогосподарську продукцію та матеріа-льно-технічними ресурсами промислового походження, збитковість більшості підприємств [1].

Разом з тим, практичне здійснення аграрних перетворень виявило і ряд нових проблем, які ви-магають свого вирішення. Так, значна кількість селян-власників земельних і майнових часток (па-їв) залишилась незадоволеною власним вибором форми господарювання, своїх лідерів чи партне-рів на ринку оренди землі і майна. Вони вважають свій вибір поспішним, невиваженим і формаль-ним. А це є джерелом нестабільності і причиною подальших трансформацій.

Незважаючи на повсюдне поширення орендних відносин на селі, ринок оренди майна і землі ще тільки формується. На ньому не створене достатнє конкурентне середовище, а тому має місце диктат з боку орендарів-підприємців під час укладання і реалізації орендних договорів, нерідко порушуються права власності орендодавців.

У зв'язку з цим необхідне подальше наукове осмислення першого досвіду реформування сіль-ськогосподарських підприємств і становлення орендних відносин, а також оцінка місця, ролі і перспективи різних суб'єктів господарювання в багатокладній аграрній економіці.

З посиленням конкуренції на ринку оренди землі і майна актуальнішими стануть методичні ре-комендації щодо встановлення взаємовигідних умов оренди для орендодавців і орендарів.

В основі суспільних відносин лежать відносини власності. Україна стала на шлях відновлення інституту приватної власності. І цей процес в усіх сферах економіки країни, включаючи і аграрний сектор, виявився досить складним, а часто і суперечливим.

У сільському господарстві України трансформація відносин власності відбулась в основному шляхом паювання землі та майна в колишніх недержавних сільськогосподарських підприємствах та приватизації майна — у державних. Процеси реформування майнових і земельних відносин мали неоднакову динаміку і результати. Послідовніше і організованіше, під контролем з боку дер-жавних органів здійснювалась земельна реформа. Що ж стосується майнових відносин, то через

необов'язковість у застосуванні єдиних методичних підходів до паювання колективного майна вони тривалий час залишались належно неврегульованими.

Трансформація відносин власності стала необхідною передумовою реформування колективних сільськогосподарських підприємств в агроформування ринкового типу: господарські товариства, приватні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські виробничі кооперативи, селянські (фермерські) господарства тощо. В усіх формах господарювання ринкового типу чітко розмежовують власність і користування майном та землею, членство, трудові відносини і управління. Це надає суб'єкту господарювання гнучкості. У господарських структурах, створених на засадах приватної власності на землю і майно, розподіл прибутку здійснюється, як правило, за вкладеним капіталом. За таким же принципом у більшості випадків визначається і міра участі у прийнятті рішень.

В процесі дослідження встановлено, що кожна із форм аграрного підприємництва має свої переваги і недоліки. Так, головним недоліком товариств з обмеженою відповідальністю є те, що ряд рішень із найбільш важливих питань функціонування цих підприємств має прийматися одностайно. Особливо складно виконати цю вимогу у товариствах з великим числом засновників. Сільськогосподарські виробничі кооперативи мають багато недоліків, властивих реорганізованому колективному сільськогосподарському підприємству, і через це дискусійним залишається питання щодо доцільності і перспективності такої форми господарювання. Разом з тим, негативною стороною як товариств з обмеженою відповідальністю, так і виробничих кооперативів є порівняно їх низька інвестиційна та кредитна привабливість. До недоліків приватних сільськогосподарських підприємств відносять вищу ймовірність втрати найманим працівником свого робочого місця, а також зниження зацікавленості працівників у кінцевих результатах господарювання, зокрема, в збільшенні прибутку, оскільки останній стає власністю засновника даного господарства [2].

Серед вчених і практиків переважає думка щодо недоцільності застосування в сільськогосподарському виробництві такої форми господарювання, як акціонерне товариство. Головним аргументом проти такої організаційно-правової структури на селі є втрата селянами можливості натуралізувати свої земельні і майнові частки (паї) при виході з товариства. Немає єдиної думки і щодо ролі фермерства в аграрній економіці України. Але можна погодитись з усіма тими, хто вважає, що фермерські господарства в найближчій перспективі не стануть домінуючою формою господарювання. Вони співіснуюватимуть з іншими сільськогосподарськими формуваннями, займаючи відповідне місце в багатуокладній аграрній економіці [3].

Досвід функціонування новостворених аграрних підприємств переконує, що перспективи існування тої чи іншої форми господарювання в значній мірі визначаються комплексом соціально-економічних умов, які склалися на селі. Без урахування цієї важливої обставини, а також індивідуальних можливостей засновників підприємства, переваги, властиві певній формі господарювання, не зможуть належним чином проявитися, а її недоліки зроблять цю організаційно-правову структуру нежиттєздатною [4].

В умовах обмеженого ринку землі головну роль у формуванні великого конкурентоспроможного виробництва покликана відіграти оренда землі, яка дозволяє вирішити проблему невідповідності між землеволодінням і землекористуванням. Не змінюючи власника, оренда сприяє руху землі до ефективного господаря, який може раціонально її використовувати при всіх формах господарювання.

Широке застосування орендних відносин посилило інтерес до вибору кращих методичних підходів до визначення розміру орендної плати за землю. Вважається, що основними методами визначення розміру орендної плати є: нормативний метод (залежно від очікуваної рентабельності виробництва на орендованій ділянці); метод ринкових орендних ставок (метод попиту і пропозиції на орендовану земельну ділянку); метод розрахунку орендної плати від грошової оцінки землі; метод дольової участі в чистому доході; метод, який базується на досягнутому рівні урожайності культур тощо [2].

Встановлено, що найбільшого поширення в даний час набув метод визначення розмірів орендної плати за землю, залежно від її грошової оцінки. Особливо сприяв цьому Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 3.12.1999 р. За таких обставин конкретне встановлення мінімальних розмірів орендної плати за землю від її грошової оцінки впроваджувалось, по суті, директивно і стало державною гарантією землевласникам, які здавали землю в оренду. В умовах відсутності конкуренції на ринку оренди землі такий захист прав орендодавців себе повністю виправдав. Разом з тим, метод розрахунку орендної плати від грошової оцінки землі, на думку автора, є об'єктивно необхідним, але не суто ринковим.

Розвиток конкуренції на ринку оренди землі все більше спонукатиме землекористувачів одержувати перевагу на цьому ринку саме за рахунок створення кращих умов для орендодавців. Залежно від кон'юнктури ринку, орендарі будуть поступатися більшою чи меншою частиною своїх доходів на користь орендодавців. За цих умов все більшого поширення буде набувати нормативний метод визначення розміру орендної плати за землю.

Проблемним до останнього часу залишалося і питання застосування диференційованих підходів до встановлення розмірів орендної плати за користування майном. При цьому актуальним залишається розмежування розміру орендної плати за майнові паї у складі цілісного майнового комплексу і за майно, що реально виділене і має конкретного власника.

Процес вибору селянами раціональної організаційно-правової структури на даному етапі ще не можна вважати завершеним. Він триватиме до того часу, поки вибрана селянином-власником форма господарювання не забезпечить підвищення рівня ефективності використання землі і майна, зайнятості сільського населення, росту оплати праці та орендної плати, соціального розвитку колективу і села. Це дозволить запобігти подрібненню цілісності земельно-майнових комплексів, укладанню короткотермінових договорів оренди.

На основі узагальнення даних щодо становлення і розвитку форм господарювання, вивчення шляхів реформування колективних сільськогосподарських підприємств, а також матеріалів анкетного обстеження визначено комплекс соціально-економічних чинників, які можуть бути визначальними у виборі певної форми господарювання на селі [4].

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.

Визначаючи розмір орендної плати за землю в умовах конкуренції на ринку оренди землі, доцільніше застосовувати, на думку автора, нормативний метод. Застосування останнього означає, що кожний землекористувач, укладаючи договір на оренду землі, повинен наперед прорахувати свої можливості щодо розміру орендної плати, який повинен забезпечуватися результатами господарювання. При цьому має бути враховано, що даний метод визначення орендної плати за певних умов може бути невигідним для орендодавця. Такою умовою, наприклад, може бути монопольне становище орендаря на місцевому ринку оренди землі. Це дозволить йому обґрунтувати менші розміри орендної плати, занижуючи фактичні результати господарювання. У цьому випадку і має спрацювати механізм захисту орендодавців через застосування директивно встановленого мінімального розміру орендної плати, визначеного від грошової оцінки землі [5].

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 не вирішеними питання щодо законодавчого врегулювання розвитку земельних відносин у напрямках: відтворення родючості ґрунтів, вилучення з активного обороту малопродуктивних і деградованих сільськогосподарських угідь, налагодження дійового державного контролю за ефективним використанням земель, розвитку іпотечного кредитування.

Орендна плата є ключовим аспектом орендних земельних відносин. Законодавчо встановлений її мінімальний розмір на рівні 1,5 % від грошової оцінки земельнини відповідає об'єктивному стану справ у сільському господарстві. Підвищення відсоткової ставки понад вказану норму може привести 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 [6].

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. При цьому заставодавцем виступає юридична особа, якій на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою, а заставоутримувачами — 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).

Для підвищення ефективності використання орендованих земель необхідно посилити контроль держави за їхнім раціональним використанням, запровадити стимулювання власників і користувачів за покращення 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 деградовані угіддя та малопродуктивні землі.

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.

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, потребують 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

В Україні законодавчо відроджено приватну власність на землю та її оренду. На сучасному етапі оренда дозволяє оптимізувати розміри землекористування новостворених аграрних формувань, ма-

теріально підтримати за рахунок орендної плати сільське населення, наповнювати доходну частину місцевих бюджетів шляхом передачі в оренду земель державної і комунальної власності.

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.

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 стимулювальних і регламентаційних заходів; запровадженні екологічного моніторингу та контролю, спрямованих на використання орендарями екологічнобезпечних агротехнологій і належне відтворення родючості ґрунтів.

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.

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 на покращання їх якісних характеристик.

## СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Данкевич А. Є. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві // Економіка АПК. — 2004. — № 5. — С. 43—47.
2. Роечко О. А. Оренда землі як метод господарювання в ринкових умовах // Зб. наук. праць Рівненського ЕГІ. — Рівне: Тетіс, 2000. — С. 171—174.
3. Власюк В. М., Роечко О. А. Розвиток земельно-орендних відносин у фермерських господарствах Черкаської області // Економіка АПК. — 2001. — № 8. — С. 27—30.
4. Данкевич А. Є. Формування орендної плати за землі сільськогосподарського призначення // Агроінком. — 2005. — № 3—4. — С. 85—88.
5. Корецькая С. А. Перспективы развития земельного рынка // Экономика и управление. — 2001. — № 3. — С. 14—15.
6. Ільницька Н. Особливості оренди земель сільськогосподарського призначення: проблеми вдосконалення їх правового регулювання // Предпринимательство, хозяйство и право. — 2000. — № 7. — С. 61—63.

Рекомендована кафедрою підготовки менеджерів

Надійшла до редакції 15.06.07  
Рекомендована до друку 21.06.07

**Горобчук Тетяна Тимофіївна** — доцент кафедри економічної теорії Житомирського агроекономічного університету;

**Чаплигіна Олеся Василівна** — асистент кафедри підготовки менеджерів.

Вінницький національний технічний університет