

ЕКОНОМІКА

АНАЛІЗ СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УМОВАХ РОЗВИТКУ РИНКОВИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

Бойченко Руслан Вікторович

ст. викладач Сумського національного аграрного університету,
Україна, м. Суми

Анотація. В статті проведено аналіз сучасного стану орендних відносин розглянуто проблеми оренди сільськогосподарських земель в Україні та шляхи їх вирішення.

Abstract. The article analyzes the current state of the problems of lease relations renting farmland in Ukraine and their solutions.

Ключові слова: оренда землі, договорів оренди, землі сільськогосподарського призначення, орендна плата, орендарі, орендодавці.

Keywords: land rent, lease, agricultural land, rents, tenants, landlords.

В даний час Україна знаходиться на шляху становлення ринкової економіки, одним з етапів якого є формування ринкових земельних відносин.

Ринок землі – це особлива сфера товарної економіки, в якій виникають економічні відносини з приводу купівлі-продажу, застави, оренди та обміну землі, спрямовані на ефективну господарську діяльність і використання цього ресурсу з позиції екологічної безпеки [1].

На сьогоднішній день ринок земель сільськогосподарського призначення є нерозвиненим, тому основою ринкових земельних відносин є оренда землі. Оренда землі – це засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності [2].

Оренда земель сільськогосподарського призначення є основною форма їх використання в державі.

Загальна площа земель в Україні становить 60354,9 тис. га, або майже 6% території Європи, причому площа суші сягає 57928,5 тис. га, а площа територій, покритих поверхневими водами, – 2426,4

тис. га. Сільськогосподарські угіддя становлять близько 19% загальноєвропейських, у тому числі рілля – майже 27%. Український показник площі сільськогосподарських угідь з розрахунку на душу населення є найвищим серед європейських країн – 0,9 га, в тому числі 0,7 га ріллі (проти середньоєвропейських показників 0,44 і 0,25 га відповідно).

Станом на 01.01.2016 р. площа сільськогосподарських угідь становлять 41507,9 тис. га, з них: рілля - 32541,3 тис. га, багаторічні насадження - 892,4 тис. га, сіножаті - 2406,4 тис. га, пасовища - 5434,1 тис. га, перелоги - 233,7 тис. га.

За даними Держгеокадастру станом на 1.01.2017 року укладено 47577664 договорів оренди земель сільськогосподарського призначення загальною площею 16475,3 тис. га. Із них фермерськими господарствами – 730566 договорів. Найбільшу кількість договорів оренди укладено строком на 8-10 років – 2201497, найменше на 7 років – 533228. До 7 років укладено 1166436, більше 10 років – 856503 договори (рис.1).

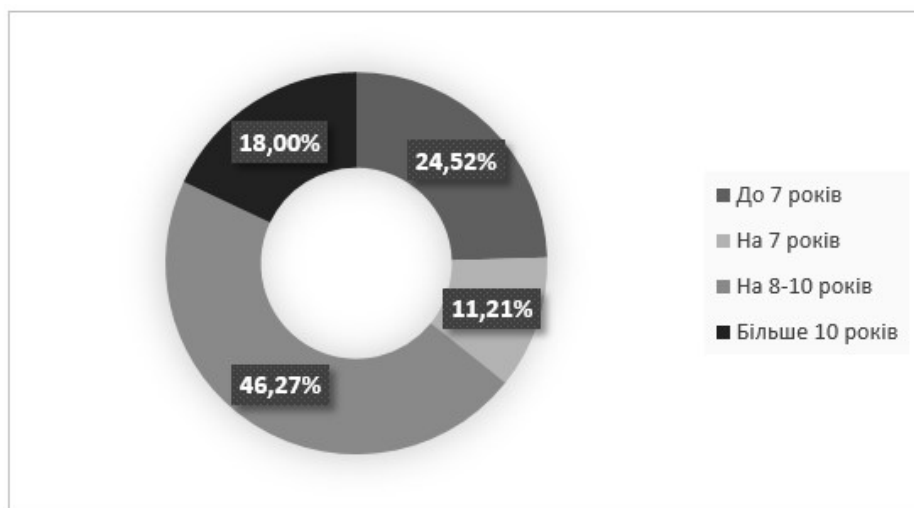


Рисунок 1 Розподіл договорів оренди за строком дії станом на 1.01.2017р., %*

Територіально торік найбільше укладено договорів у Вінницькій (432681), Хмельницькій (346364), Черкаській (309500), Полтавській (302992), Тернопільській (271326) областях. Найменше – у Волинській (96583), Чернівецькій (96818), Закарпатській (10716) областях. На термін понад 10 років найбільше договорів укладено у Вінницькій області (98788), Харківській (86108), Сумській (68484), Одеській (63063) областях.

В середньому по Україні власники земельних ділянок сільськогосподарського призначення (паїв)

станом на 1.01.2017р. за минулий рік отримали 1093,4 грн за гектар, що на 231,4 грн більше ніж на 1.01.2016 р.

Найвища орендна плата за 1 га на рік у Полтавській – 2243,2 грн/га, Черкаській – 2215,5 грн/га та Харківській – 1603,0 грн/га. Найнижча орендна плата була зафіксована в Київській – 533,4 грн/га, Закарпатській – 596,0 грн/га та Тернопільській областях – 672,3 грн/га. Розподіл договорів оренди за розміром орендної плати у % від нормативної грошової оцінки приведено на рис. 2.

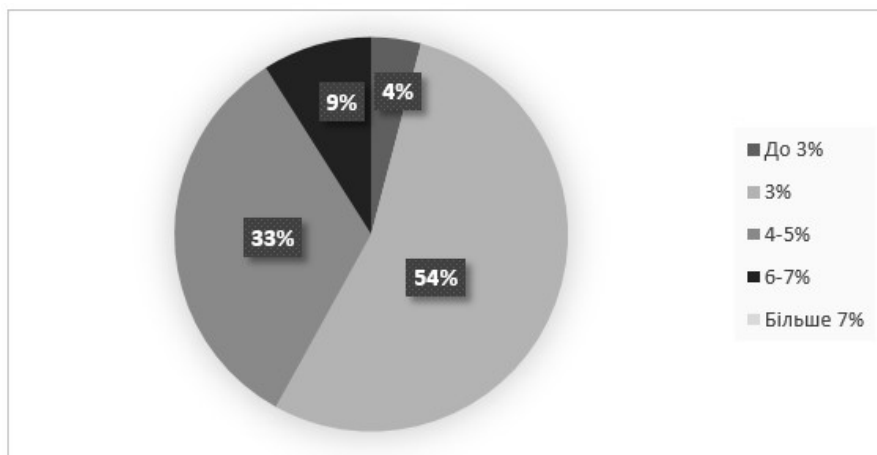


Рисунок 2. Розподіл договорів оренди за розміром орендної плати у % від нормативної грошової оцінки, шт.*

* За даними Держгеокадастру України.

Усього за 2016 рік в Україні згідно з укладеними договорами виплачено 18914301,59 тис. грн., із них 11020836,03 тис. грн. у грошовій формі, решта сільськогосподарською продукцією (7548697,485

тис. грн.) та послугами (344768,0794 тис. грн.). Структуру орендної плати за використання сільськогосподарських земель за різними формами наведено на рис. 3.

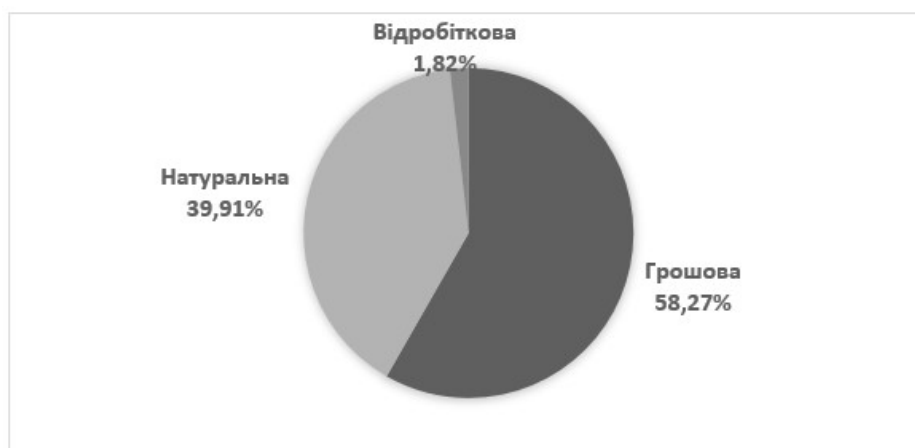


Рисунок 3. Структура орендної плати за використання сільськогосподарських земель за різними формами, %*

* За даними Держгеокадастру України.

Оскільки оренда землі ще досить тривалий час залишатиметься домінуючою формою землекористування аграрних підприємств, необхідно запровадити ефективний механізм державного регулювання земельних орендних відносин.

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].

Подальший розвиток орендних відносин щодо земель сільськогосподарського призначення потребує вирішення на законодавчому рівні ряду проблемних питань, що створить умови для оптимізації використання земель сільськогосподарського призначення та задоволення, як суспільних так і господарських інтересів. Зокрема, таких питань: визначення мінімального строку оренди земель на рівні

прийнятої ротації основної сівозміни підприємства на основі проекту землеустрою; встановлення умови, що ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди несе орендар, якщо інше не передбачено договором оренди землі, а не орендодавець; визначити однією із невід'ємних частин договору оренди землі агрохімічний паспорт орендованої земельної ділянки; форми виплати орендної плати повинні бути визначеними відповідно до реальних ринкових цін на продукцію; можливість відчуження права оренди на ринкових умовах при згоді орендодавця; припинення дії договору у разі невиконання умов договору оренди землі щодо термінів та розмірів виплати орендної плати з урахуванням її індексації.

Список літератури:

1. Мартин О.М. Функціонування ринку сільськогосподарських земель і мораторій на їх купівлю-продаж / О.М.Мартин, М.Г. Москва // Науковий вісник НЛТУ України. – 2011. – Вип. 21.13. – С.254-261.
2. Закон України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 № 161-XIV [Електронний ресурс] – доступний з: <http://zakon4.rada.gov.ua>.
3. Гнаткович О. Розвиток орендних відносин в аграрному секторі економіки / О. Гнаткович, В. Смолінський // Аграрна економіка. – 2014. – Т. 7, № 3–4. – С. 66–71.