

УДК 332

Капінос Наталія Олександрівна, Михалко Ігор Іванович
Сумський Національний аграрний університет
(Суми, Україна)

РОЗВИТОК ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

Анотація. У статті розкрито процес розвитку орендних відносин в Україні. Проаналізовано зарубіжний досвід в розвитку орендних відносин. Висвітлено проблемні питання в процесі розвитку орендних відносин. Рекомендовано напрями удосконалення орендних земельних відносин.

Ключові слова: орендні відносини, оренда, земельна ділянка, земля, строк оренди.

Kapinos Nataliia O., Mikhalko Igor I.
Sumy National Agrarian University
(Sumy, Ukraine)

DEVELOPMENT OF RENTAL RELATIONS IN UKRAINE

Abstract. The article describes the process of leasing relations development in Ukraine. Foreign experience in leasing relations development is analyzed. Issues in the process of leasing relations development are highlighted. The directions of improvement of lease land relations are recommended.

Key words: lease relations, lease, land, land, lease term.

Капинос Наталья Александровна, Михалко Игорь Иванович
Сумской Национальный аграрный университет
(Сумы, Украина)

РАЗВИТИЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ В УКРАИНЕ

Аннотация. В статье раскрыт процесс развития арендных отношений в Украине. Проанализирован зарубежный опыт в развитии арендных отношений. Освещены проблемные вопросы в процессе развития арендных отношений. Рекомендованы направления совершенствования арендных земельных отношений.

Ключевые слова: арендные отношения, аренда, земельный участок, земля, срок аренды.

Від 15 березня 1991 р. в Україні розпочали земельну реформу. Її стратегічною метою була повноправна передача землі тим, хто на ній працює, захист інтересів селян, становлення їх як класу сільських господарів. Практично для цього здійснили приватизацію землі шляхом паювання і виділення земельних часток (паїв) у натурі, а також реалізували окремі ринкові механізми включення їх до економічного обороту: оренда, міна, дарування, спадкування, емфітевзис. Через брак ринку земель сільськогосподарського призначення нині операції купівліпродажу й застави є недоступними для

економічних агентів, а трансакції дарування, міни й спадкування істотно обмежені для запобігання тіншовим оборудкам. Отже, орендна земель сільськогосподарського призначення вже понад 20 років є фактично єдиним механізмом їх ринкового обігу, що дає змогу реалізувати інтереси землевласників і землекористувачів у сфері земельних відносин на договірних і конкурентних засадах. Зважаючи на це, проблема розвитку земельних орендних відносин в аграрному секторі економіки є актуальною для здійснення наукових і прикладних пошуків [1].

Оренда землі — це складне і багатоганне 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 агровиробництва 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 засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької діяльності. Оренда землі відіграє важливу роль у системі земельних відносин. В умовах первинного накопичення 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 орендного середовища, дотримання сторонами договірних зобов'язань, гармонізація взаємовідносин між власниками й орендарями у питаннях розміру, форми та повноти виплати орендної плати, збереження та раціонального використання орендованих земель, розробка механізмів залучення середньо- та довгострокових інвестицій для технічного переоснащення і модернізації виробництва [2].

Можна виділити низку причин, що стримують розвиток орендних земельних відносин. Умовно їх можна поділити на три групи: природні, організаційні та фінансові. Природні — викликані якісними 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 інфраструктури аграрного ринку. Економічні — відсутність економічних важелів підтримки сільського господарства (механізмів залучення середньо- і довгострокових інвестицій та сприятливої дотаційної політики); значний диспаритет між цінами

на сільськогосподарську продукцію та матеріально-технічними ресурсами промислового походження, збитковість більшості підприємств [3].

Перевага оренди полягає у можливості вирішити проблему відсутності у фермерів достатнього обсягу грошових коштів для придбання землі у власність, а також у раціональному використанні капіталу для модернізації виробництва. Ця проблема є характерною і для українських селян, тому вони не виявляють зацікавленості у запровадженні вільного обігу земель.

Одна з найбільш болючих проблем орендних відносин – неефективні строки оренди. В Україні найбільш популярним терміном угод оренди залишається 5 років (він застосовується приблизно у 45% випадків) [4]. Це призводить до того, що орендарі, користуючись коротким строком оренди, виснажують землю не піклуючись про збереження її природних властивостей. Тому в подальшому варто переглянути мінімальний строк оренди, що дозволить не тільки захистити землі від виснаження, але і підвищить інвестиційну привабливість аграрного сектору України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ТА ЛІТЕРАТУРИ:

1. Гуторов А. О., Грошев С. В. Розвиток земельних орендних відносин в аграрному секторі економіки. Агросвіт. 2018. № 17. С. 3-11
2. Горобчук Т. Т., Чаплигіна О. В. Розвиток орендних відносин сільськогосподарських підприємств. Економіка, менеджмент та екологія. 2007. № 6. С. 25-30
3. Данкевич А. Є. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві. Економіка АПК. 2004. № 5. С. 43-47.
4. Павленко Н. В. Перспективи розвитку орендних відносин в аграрному секторі економіки України. URL: <http://univd.edu.ua/science-issue/issue/1016>