

Kanivets Elena

Senior Lecturer

Sumy National Agrarian University

Khristenko Artem

Student of 2m course of specialty geodesy and land management

Sumy National Agrarian University

CURRENT STATUS AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF LAND RENTAL IN UKRAINE

Канівець О.М.

Старший викладач

Сумський національний аграрний університет

Христенко А.С.

Студент 2м курсу спеціальності геодезія та землеустрій

Сумський національний аграрний університет

СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

The article is an exploration of the problems and prospects of development of land relations in Ukraine and ways of their solution. It is determined that land is the most valuable natural wealth and the main source of humanity's existence, and for Ukraine land resources are one of its most valuable resources. The essence, components and problems of land market formation in Ukraine are investigated. The article offers a number of practical recommendations for the development of the land market in Ukraine. The world experience in the sphere of functioning of the land market and land relations is analyzed, on the basis of which the key elements of the system of state regulation of land relations, implementation of which is expedient in Ukraine, are identified.

Key words: land, development, rent, sale, land relations, land market, land reform, moratorium.

Стаття є дослідженням проблем та перспектив розвитку земельних відносин в Україні та шляхів їх вирішення. Визначено, що земля є найціннішим природним багатством і головним джерелом існування людства, а для України земельні ресурси є одним із найцінніших її багатств. Досліджено сутність, складові та проблеми становлення ринку землі в Україні. У статті запропоновано ряд практичних рекомендацій щодо розвитку ринку землі в Україні. Проаналізовано світовий досвід у сфері функціонування ринку землі та земельних відносин, на основі чого визначено ключові елементи системи державного регулювання земельних відносин, впровадження яких є доцільним в Україні.

Ключові слова: земля, розвиток, оренда, продаж, земельні відносини, ринок землі, земельна реформа, мораторій.

Оренда землі – це складне і багатогранне явище. Вона є гнучким інструментом у становленні структури агровиробництва і відіграє важливу роль у системі земельних відносин. Економічна сутність орендних земельних відносин дозволяє створити сприятливі умови для роботи підприємливих і працьовитих людей, відновити прадавню любов українського селянства до землеробства, вивести сільське господарство на рівень передових країн світу, забезпечити стабільні доходи власникам землі у вигляді орендної плати.

Згідно чинного законодавства оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Ключовим документом, що регулює відносини між орендодавцем земельної ділянки і орендарем, є договір оренди земельної ділянки.

З огляду на специфіку орендних земельних відносин та особливості об'єкта цих відносин договори відіграють провідну роль у врегулюванні орендних відносин. За допомогою договору оренди сторони цих відносин

можуть чітко визначити і закріпити саме ті умови, що будуть взаємовигідними для всіх. Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути нотаріально засвідченим. Типова форма договору оренди землі затверджується Кабінетом Міністрів України [1]. Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років.

Оренда, як форма ринкових операцій із землею, повинна сприяти руху землі до ефективного господаря. Це відповідає сучасним вимогам формування оптимальних за обсягом господарських структур у сільському господарстві. В Україні така закономірність повністю не спостерігається. Терміни дії укладених договорів оренди в нашій країні різні, але переважаючою є короткострокова оренда терміном до 5 років, що є надзвичайно негативним явищем [2]. Короткострокова оренда не сприяє збереженню земель в єдиних масивах. Вона не задовольняє інтересів орендарів і не забезпечує раціональне використання, охорону ґрунтів і дотримання вимог сівозмін, оскільки орендарі не здійснюють додаткових капіталовкладень на покращення якості земель [3].

Для того щоб витрати на збереження і підвищення родючості ґрунтів змогли себе окупити потрібен час. Повна віддача від них настане через період, що перевищує термін оренди і дістанеться землевласнику. Тому, у більшості розвинених країн переважають довготермінові договори оренди (їх частка становить 90%) терміном від 9–10 років і більше [4]. Варто зазначити, що в останні роки в Україні відбулися певні позитивні тенденції – скоротилася частка договорів оренди на термін від 1 до 5 років (від 85,9 до 58%) та зросла частка орендних договорів на 10 років і більше (від 2,3 до 10,3%). Ці зміни є передумовою дещо дбайливішого ставлення до земель, недопущення їх виснаження у короткостроковому періоді.

Для порівняння, максимальний термін дії договору оренди землі в Італії – 15 років, Португалії – 10 років, в Бельгії та Франції – 9 років, а в Іспанії, Нідерландах та Люксембурзі 6 років. Це вказує на довгостроковість орендних земельних відносин, продуктивне використання земель з постійною

підтримкою їх родючості. Цього можна досягти лише при значних строках оренди землі [4]. Практичний досвід показав, що паювання землі не принесло очікуваного посилення мотивації до праці в сільськогосподарському виробництві. На перший план виходить проблема механізму функціонування пайових земельних відносин. Найбільш це стосується орендних земельних відносин – строків оренди, розмірів орендної плати.

Вітчизняний досвід свідчить, 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 модернізації виробництва.

Акцентовується увага на необхідності удосконалення правового забезпечення розвитку орендних земельних відносин [5]. Орендна плата відіграє в орендних земельних відносинах визначальну роль, тому її розміри необхідно встановлювати на обґрунтованій основі. Цією основою повинна бути грошова оцінка земель. При встановленні розміру орендної плати повинна враховуватись сума земельного податку, оскільки його виплачують і землевласники, і землекористувачі. Обґрунтованою орендна плата може стати лише тоді, коли орендодавець буде знати дійсну ціну своєї землі [3].

Розвиток земельних орендних відносин є закономірним проявом аграрної реформи, що характеризує перехід України як самостійної держави до ринкових економічних відносин; оренда земель сільськогосподарського призначення характеризує новий аграрний економічний уклад на селі, який має перспективу подальшого розвитку в Україні. Потребує вдосконалення правове

регулювання оренди земель, які перебувають у державній власності, в частині щодо можливого кола їх орендодавців). Таким чином, орендні земельні відносини в Україні наразі не характеризуються достатньо високою екологічною і соціально-економічною ефективністю. На наш погляд, варто запровадити дієвий механізм державного регулювання оренди землі, спрямований на забезпечення ефективного землекористування та вирішення соціальних проблем населення. Доцільним є збільшення термінів оренди землі.

Література:

1. Артющин В.І., Кобець М.І., Пугачов М.І. Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні // Київ, 2007, Аналітико – дорадчий центр «Блакитної стрічки ПРООН» за підтримки Європейського Союзу. – 60 с.
2. Башнянин Г.І., Лазур П. Ю., Медведєв В. С. Політична економія. – К.: Ніка-Центр: Ельга, 2000.
3. Білецька Л.В., Білецький О.В., Савич В.І. Економічна теорія: політекономія, мікроекономіка, макроекономіка. – К.: Центр навчальної літератури, 2005.
4. Економічна теорія: Політекономія: Підручник / за вид. В.Д. Базилевича. – 3-тє вид., перероб. і доп. – К.: Знання – Прес, 2004.
5. Данкевич А. Є. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві (Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук) // Київ – 2005, ННЦ «Інститут аграрної економіки» Української академії аграрних наук.
6. Данкевич А. Є. Ефективність використання орендованих земель у сільськогосподарських підприємствах // Економіка АПК. – 2003. – № 12. – С. 36–40.