

Любов Жлуховська

ВДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В АГРАРНОМУ СЕКТОРІ ЕКОНОМІКИ

В процесі адаптації сільського господарства України до ринкового середовища виключно важливу роль відіграє оренда землі. За умов первинного накопичення капіталу вона є найбільш ефективним механізмом на шляху становлення нових агроформувань і швидкої адаптації їх до умов ринкової економіки.

Зарубіжний і вітчизняний досвід показує, що орендне землекористування сприяє розвитку підприємницької діяльності у сільському господарстві. Орендний механізм є надійним мотиваційним чинником, який забезпечує стабільний прибуток орендодавцю і спонукає орендаря до підвищення ефективності використання земельних ресурсів.

Саме тому розвиток системи земельних орендних відносин в аграрному секторі - одне з найактуальніших завдань, що стоїть перед економічною аграрною наукою.

Питання реформування земельних відносин і оренди землі знайшли своє відображення у наукових працях провідних вчених - економістів П.Т.Гайдуцького, М.В.Гладія, Т.Г.Дудара, М.Й.Маліка, В.Я.Месель-Веселяка, П.Т.Саблука, В.В.Юрчишина, М.М.Федорова. Академік УААН П.Т.Саблук вважає, що орендні відносини дозволяють найбільш повно реалізувати ідею активного заохочення людини до творчої праці [4:78]. На нашу думку, головним в орендних відносинах слід вважати спонукальні мотиви договірних сторін, оскільки вони зацікавлені в одержанні як найбільшої вигоди з оренди землі: орендодавець – одержати якомога вищу орендну плату, зберегти при цьому якість земельної ділянки; орендар - одержувати максимальний урожай протягом тривалого періоду.

Метою даної статті є здійснення системного аналізу розвитку земельно-орендних відносин в аграрному секторі Тернопільської області і обґрунтувати шляхи їх вдосконалення у нових умовах господарювання.

Розвиток орендних відносин на даному етапі земельних перетворень на селі має досить важливе значення. По своїй економічній суті оренда як форма економічних відносин і

господарювання має багатовікову історію, визнана світовою практикою і є важливим елементом ринкової економіки. Вона являє собою відносно легку, але достатньо гнучку систему виробництва, дає можливість збільшувати масштаби землекористування та ведення великого господарства на основі інтенсифікації виробництва. У розвитку оренди зацікавлені власники земельних ділянок і нові агроформування. Так у 2003 році по Україні укладено 5226981 договорів оренди, де на Тернопільську область припадає – 4,1 %, або 208807. Станом на 25.09.04.р. в Тернопільській області орендовано 426910 га землі.

Середня орендна плата по Україні за 1 га на рік становить 117,5 грн., а мінімальна та максимальна - відповідно 61,7 грн. (Рівненська область) і 168,4 грн. (Кіровоградська область).

Соціально-економічна результативність пореформеного розвитку сільського господарства значною мірою залежить від удосконалення орендних відносин на землю. Цей взаємозв'язок простежується і в Тернопільській області. Становлення оренди тут розглядають з двох позицій: виходячи з того, що формування системи орендного землекористування є складовою регіональної аграрної політики, яка не лише створює умови для земельно-орендних відносин, а й спирається на їх соціально-економічні здобутки і з того, що вони є важливим фактором створення нового господарського механізму в агропромисловому комплексі.

Аналіз досвіду розвитку і вдосконалення земельно-орендних відносин в аграрному секторі економіки Тернопільської області дає підстави розглядати їх у контексті об'єктивних обставин, які склалися в сільському господарстві в результаті аграрної реформи. Серед них можна відокремити найважливіші.

По-перше, в економіці Тернопільщини, як і країни в цілому, триває перехід до ринкової економіки, в якій оренда стає важливою складовою соціально-економічних відносин на селі. Їх об'єктивною передумовою і надійним гарантом є приватна власність і ринково-підприємницькі форми господарювання.

По-друге, в області практично повністю завершено визначення реальних власників землі. Вони набули право власності на земельні паї, одержали можливість розпоряджатися ними на власний розсуд. Управління орендними відносинами знаходиться під постійним контролем відповідних обласних, районних і сільських рад.

У результаті сучасної аграрної реформи членам колективних сільськогосподарських підприємств і працівникам соціальної сфери села області видано сертифікати на право власності на земельну частку (пай). Згідно з ним більшість громадян вже одержали державні акти на приватну власність на землю, а також ділянки на місцевості. Земельні частки гарантовано набули статусу приватної власності, що засвідчує її утвердження на селі.

По-третє, зміцнюється законодавство, яке регламентує земельно-майнові та орендні відносини. Вони регулюються Законами України "Про оренду землі", "Про колективне сільськогосподарське підприємство", Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, іншими законодавчими та нормативно-правовими актами, які визначають організаційно-правові засади оренди землі, а також майна в аграрному секторі. Проблема полягає в тому, щоб орендарі за цільовим призначенням використовували одержану землю, підвищували її родючість. В свою чергу державні органи управління всіх рівнів мають проводити належну реєстрацію і оформлення правостановлюючих документів з метою забезпечення прав власності та їхнього передання.

Земельний кодекс України від 13 березня 1992 року визначив три форми власності на землю - державну, колективну, і приватну й запроваджував право оренди землі. Орендодавцями землі було визнано ради народних депутатів і власників землі. Земля могла надаватися в оренду: в короткострокове користування – до трьох років і довгострокове – до п'ятдесяти.

Згідно Указів Президента України "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва" від 10.11.1994р. та "Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям" від 8.08.1995 року проведено паювання сільськогосподарських угідь з видачею членам колективних сільськогосподарських підприємств і пенсіонерам з їх числа сертифікатів на право на земельну частку (пай). Так середній розмір земельної частки (паю) по Тернопільській області станом на 1.01.2004 року становить 2 га.

Указом Президента України "Про оренду землі" від 23 квітня 1997 року було передбачено, крім оренди земельних ділянок, також оренду земельних часток (паїв).

Але Законом України "Про оренду землі" від 6 жовтня 1998 року та постановою Кабінету Міністрів України "Про порядок державної реєстрації договорів оренди землі" від 25 грудня 1998 року не була врегульована оренда земельних часток (паїв), посвідчених сертифікатами на право на земельну частку (пай), що призвело до обмеження земельних орендних відносин на селі та уповільнення створення агроформувань ринкового типу.

Переломним етапом у розвитку оренди землі став Указ Президента України від 3 грудня 1999 року "Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки". Цим Указом врегульовувалося питання оренди земельних часток (паїв), спрощувався порядок реєстрації договорів оренди, що дало можливість значно прискорити темпи створення нових агроформувань,

заснованих на базі приватної власності на землю. Відповідно Земельний кодекс 2002 року закріпив положення цього Указу Президента і сприяв подальшим позитивним зрушенням.

На нашу думку, відродження орендних земельних відносин має спрямовуватись на вирішення суттєвих проблем економічного характеру, стимулювати ефективне використання земельних ресурсів.

Таким чином, оренда – це угода, за якою орендар набуває права користування необоротним активом за плату протягом погодженого з орендарем терміну.

За бажанням сторін договір оренди може бути посвідчений нотаріально на підставі Закону України "Про нотаріат".

Суб'єктами договору оренди є нове сільськогосподарське підприємство, створене при реструктуризації КСП, яке є орендарем, і власники майна, які є орендодавцями. Якщо в оренду передається майно від співвласників єдиним майновим комплексом, то всі співвласники майна є однією стороною договору.

Згідно з типовим договором оренди орендодавець зобов'язаний:

- передати майно в оренду;
- не втручатися в господарську діяльність орендаря;
- письмово попереджати орендаря про свої наміри щодо продовження чи припинення дії договору до закінчення терміну дії договору.

В свою чергу до прав орендодавця можна віднести:

- право вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для контролю за додержанням орендарем умов цього договору;
- право вимагати від орендаря збільшення розмірів орендної плати у разі збільшення відповідно до Законів України розмірів земельного податку, якщо інше не передбачено умовами договору оренди;
- право вимагати нотаріальне посвідчення договору суборенди земельної ділянки;
- право дати згоду чи відмовити у дачі згоди на проведення орендарем покращення стану земельної ділянки.

Відповідно орендар має наступні права:

- право орендаря самостійно визначати напрями своєї господарської діяльності відповідно до призначення земельної ділянки та умов договору;
- право на одержання відповідної продукції і доходів.

За статистичними даними загальна вартість орендованої землі у Тернопільській області становить 3576,5 млн. грн. Так, у 2000 році було укладено 265901 договорів оренди земельних часток (паїв), а у 2004 році – 192729. Загальна сума виплат за договорами оренди за 2004 рік становила 51180 тис. грн. Проте, станом на 10.02.2005 року, фактично видано орендної плати на суму 50275 тис. грн., в тому числі 73301 тонн зерна, на суму 44301 тис. грн.

Орендна плата є фінансовим платежем протягом усього строку дії договору оренди, сплачується незалежно від наслідків господарської діяльності орендаря і є витратами орендаря, що повністю відноситься до витрат виробництва, тобто входить до собівартості продукції.

Отже, фактично орендна плата за земельну ділянку є платежем, який орендар вносить орендодавцеві за використання земельної ділянки. Розмір, умови і строки її внесення встановлюються за згодою сторін у договорі оренди.

Орендна плата визначається у відсотках до грошової оцінки землі з урахуванням коефіцієнтів індексації та регламентується Указами Президента.

Орендна плата може встановлюватися у таких формах:

- грошовій – коли платежі виражені певною сумою коштів;
- натуральній – коли платіж є визначеною кількістю чи часткою продукції, одержуваної з орендованої земельної ділянки;
- відробіткової – шляхом надання орендарем певних послуг орендодавцю.

Якщо орендні платежі передбачаються у натуральній формі, то у договорі оренди повинен визначатись перелік продукції, її якісні показники, вартість, місце, умови, порядок та строки поставки.

Якщо орендні платежі передбачаються у відробітковій формі, то у договорі оренди визначаються види послуг, їх вартість, місце і строки надання.

На практиці можливе поєднання різних форм внесення орендних платежів. Надання послуг та передача продукції в рахунок орендної плати повинні оформлятися відповідними актами, засвідченими підписами орендаря і орендодавця.

Аналіз проведення орендної плати в аграрних підприємствах Тернопільської області показує, що найменша орендна плата у Монастириському районі – відповідно 115 грн. за договір (пай), а найбільша – у Підволочиському районі – 418 грн. Проте, у 2004 році порівняно із 2001 роком, орендна плата в розрахунку на один договір (пай) загалом зросла у 1,4 рази (табл.1).

Указом Президента України "Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян - власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)" від 2 лютого 2002 року нижня межа орендної плати встановлена на рівні 1,5 % від грошової оцінки землі. Так по Тернопільській області

орендна плата в середньому становить – 1,4 %. Зокрема у Збаразькому районі – 1,2 %, у Шумському та Лановецькому – 1,3 %, у Кременецькому і Підволочиському районах – 1,4 %, а в решті районах відповідає показнику – 1,5 %.

Таблиця 1. Динаміка виплат орендної плати за земельні паї в сільськогосподарських підприємствах Тернопільської області, (грн.)

Назва районів	В розрахунку на 1 договір (пай)				
	2001 р.	2002 р.	2003 р.	2004 р.	2004 р. в % до 2001 р.
Бережанський	126	107	128	133	105,5
Борівський	128	242	97	171	133,6
Бучацький	114	167	165	192	168,4
Густинський	260	308	319	355	136,5
Заліщицький	82	134	140	145	176,8
Збаразький	167	185	168	255	152,7
Зборівський	215	137	149	254	118,1
Козівський	184	251	275	291	158,2
Кременецький	174	182	125	163	93,7
Лановецький	236	247	243	269	114,0
Монастириський	100	53	69	115	115,0
Підволочиський	305	295	312	418	137,0
Підгаєцький	197	190	213	250	127,0
Теребовлянський	220	197	257	362	164,5
Тернопільський	268	313	301	344	128,4
Чортківський	195	193	202	287	147,2
Шумський	203	185	206	211	103,9
Тернопільська область	189	204	202	259	137,0

* Розраховано за даними Джерел: Інформація щодо виплат орендної плати за земельні паї в сільськогосподарських підприємствах Тернопільської області. – Тернопіль: Головне управління сільського господарства і продовольства обласної державної адміністрації, 2004 р.

З прийняттям Закону України "Про внесення змін до Закону України "Про оренду землі" від 10.02.2003 року значно розширено можливості суборенди, орендодавцями визнано уповноважених власниками осіб, доповнено перелік вимог відносно договору оренди, розширено обов'язки і права суб'єктів орендних відносин у питаннях раціонального використання землі. Верхня межа плати за оренду земель державної і комунальної власності встановлена на рівні 10 % з обов'язковим її переглядом один раз у три роки [3:45].

Наші дослідження свідчать, що оренда на сучасному етапі дозволяє оптимізувати розміри землекористування новостворених аграрних формувань, матеріально підтримати за рахунок орендної плати жителів села, а також наповнювати дохідну частину місцевих бюджетів за рахунок передачі в оренду земель державної і комунальної власності.

Таким чином, ми вважаємо, що основними причинами чому селяни самі не господарюють на своїй землі, а передають в оренду є:

- Не бажають або не можуть господарювати на ній самостійно;
- Мають в наявності недостатню площу для ведення фермерського господарства чи іншого агроформування;
- Не мають можливості ефективно вести господарство, працюючи на основній роботі;
- Не мають наявних засобів (коштів, техніки, оборотних засобів, будівель, споруд тощо).

В свою чергу для орендарів вигідність оренди землі полягає в тому, що в такий спосіб вони створюють агроформування бажаних розмірів, виявляють свої підприємницькі здібності, утверджуються як господарі.

Отже, на нашу думку, в майбутньому розвиток земельних орендних відносин буде спрямований на:

Становлення ринку оренди землі, що в свою чергу забезпечить перехід земельних ділянок до ефективного і надійного господаря;

Збільшення строків оренди землі, що в свою чергу сприятиме землевпорядкуванню аграрних формувань;

Науковому обґрунтуванню й законодавчому врегулюванню механізму застави права оренди землі, а саме: створення земельних об'єднань (компаній) власників земельних паїв як суб'єкта ринку права оренди землі, що займатимуться пошуком орендарів, укладенням договорів оренди, спостереженням за дотриманням орендарями умов договору, проведенням робіт з виділення земельних паїв у натурі та ін.;

Законодавчому врегулюванню застави права оренди землі шляхом внесення доповнень до Земельного кодексу України та Законів України "Про оренду землі", "Про іпотеку".

Література

1. Закон України "Про оренду землі". - "Бухгалтерія" №25, 18 червня 2001. 2. Болгарова Н. К. Розвиток земельних відносин на сучасному етапі// "Економіка АПК", 2004, №2.-С.29-33. 3. Данкевич А. Є. Розвиток орендних земельних відносин в сільському господарстві// "Економіка АПК". - 2004, №5.-С. 43 - 46. 4. Саблук П.Т. Особливості аграрної реформи в Україні.-К.:ЗАТ "Нічлава", 1997. 5. Шеленко Д.І. Розвиток орендних відносин у сільському