

– підвищити конкурентоспроможність продукції вітчизняних підприємств.

Література

1. Великий тлумачний словник сучасної української мови (з дод. і допов.) [уклад. і голов. ред. В. Т. Бусел]. – К. : Ірпінь ; ВТФ «Перун», 2005. – 1728 с.
2. Назарова Г. В. Механізм функціонування корпорації в інституціональному середовищі / Г. В. Назарова // Наукові праці Дон.НТУ. Серія: економічна. Випуск 40-3. – 2006. – С. 212-217.

Ярослав КОСТЕЦЬКИЙ

к.е.н., доцент, докторант

Тернопільський національний економічний університет

**СУЧАСНИЙ СТАН ОРЕНДНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН
В АГРАРНОМУ СЕКТОРІ ЕКОНОМІКИ**

Важливу роль у системі сучасних земельних відносин відіграє оренда, яка являє собою універсальну форму реалізації права власності та ефективного використання земельних ресурсів, є регулятором земельних відносин. Оренда землі має глибокі історичні корені. У різних країнах світу вона сформувалась еволюційно на основі власних традицій, набула характерних особливостей, що відповідає правовому статусу держави. Основні відмінності полягають у строках оренди, розмірах та формах орендної плати за землю.

Запровадження більшовицької влади в Україні унеможливило приватну власність на землю та призвело до заборони будь-якого відчуження земель, у тому числі і оренди. Лише після тривалої перерви у грудні 1990 р. оренду землі було законодавчо відроджено прийняттям Земельного кодексу Української РСР, згідно з яким термін користування землею на умовах оренди для сільськогосподарських цілей становив від 3 до 10 років, а в разі необхідності дозволялось продовжити її ще на один термін. Із прийняттям нової редакції Земельного кодексу в березні 1992 р. значно розширилось коло орендодавців і орендарів, що й зумовило продовження терміну довгострокової оренди до 50 років.

Наступним кроком активізації орендних відносин було прийняття у квітні 1997 р. Указу Президента «Про оренду землі», а згодом на його основі прийнято Закон України «Про оренду земель» (1998 р.). Поява нових організаційно-правових форм господарювання на селі сприяла розвитку земельних відносин, особливо оренди землі. В першу чергу це стосувалось фермерських господарств, які мали відповідну техніку та засоби й вимагали розширення виробництва.

За наявністю та потенціалом продуктивних земель Україна належить до найбагатших країн світу, адже значна площа країни займають високоякісні ґрунти, придатні для використання у сільському господарстві. Сільськогосподарські угіддя становлять 42,7 млн. га, що складає 71 % усієї території країни. У структурі сільськогосподарських угідь рілля займає 76 %, що свідчить про високе навантаження на земельні ресурси, якого немає в жодній із розвинених країн. Частка орендованих угідь у загальній площі землекористувань країни становить 92,1 % і коливається від 65,4 % у Закарпатській до 97,2 % у Тернопільській області [1]. В економічно розвинутих країнах орендні відносини набули значного поширення, що обґрунтовується економією коштів в процесі оренди землі порівняно із її придбанням. Так, частка орендованих сільськогосподарських угідь в середньому по ЄС становить 53 % і варіює у значних межах: від 17 % в Ірландії до 96 % у Словаччині. В країнах Європейського Союзу практично 90 % договорів оренди землі укладаються на терміни понад 5 років, а більшість з них понад 10-15 років, що охоплює повний цикл сівозмін і середній термін окупності основних засобів.

Оренда землі передбачає наявність двох суб'єктів – землевласника (орендодавця) і орендаря. Об'єкт їхньої спільної угоди – земля. Орендодавцем може бути приватна особа (або група людей) чи державні (місцеві органи влади). Орендар отримує монопольне право

використовувати землю як об'єкт господарювання. Таким чином, оренда землі – це вид землекористування, коли власник землі передає свій наділ на певний час іншій особі (орендарю) для ведення господарської діяльності.

За право користування землею орендар сплачує землевласнику частину одержаного від ведення господарства прибутку у вигляді орендної плати, яка включає земельну ренту, амортизацію і відсоток на вкладений у землю капітал (основні засоби виробництва). Орендна плата може мати різні форми: грошову, натуральну або відробіткову.

До чинників, які визначають рівень і зміну величини орендної плати відносять родючість ґрунтів, урожайність поточного року та прогноз на майбутній, місце розташування ділянки, ціни на сільськогосподарську продукцію і прогнозований рівень, витрати виробництва, співвідношення попиту і пропозиції на землю та інші.

Практика приватизації землі дозволяє стверджувати, що значна частина орендарів, одержавши землю у приватну власність не турбуються про збереження, тим більше про збільшення її родючості. Зокрема, недотримуються науково обґрунтовані системи сівозмін, спостерігається перенасичення посівів трудомісткими і ґрунтовиснажуючими сільськогосподарськими культурами (кукурудза, соняшник, ріпак, соя тощо). Зменшення посівних площ під ґрунтоутворюючі сільськогосподарські культури (багаторічні трави, бобові), недостатнє використання добрив, особливо органічних, призвело до інтенсивного виснаження ґрунтів.

На початку ХХІ ст. в аграрному секторі економіки України з'явилися нові форми господарювання – агрохолдинги, які ведуть свою діяльність в основному на орендованих землях. Вони принесли із собою як позитивні зміни, так і ризики. Із розвитком даної форми вітчизняне землеробство зазнало серйозних деформацій. Наприклад, різко скоротилась площа під кормовими культурами, їх частка у 5 разів нижча оптимальної. Натомість посіви соняшнику уже сягають 20 % площі ріллі при допустимій нормі 9-12 %, майже половина середніх та великих сільськогосподарських підприємств не займаються тваринництвом [2, с. 261-263].

Разом з тим, світова практика засвідчує, що фермер-орендар на 10-15 % ефективніше використовує землю, ніж фермер-власник, оскільки орендарю необхідно відшкодувати орендну плату власнику землі і покрити власні господарські витрати й забезпечити дохід, до того ж оренда створює конкуренцію у господарюванні. Обидві сторони зацікавлені в одержанні якнайбільшої вигоди з оренди землі: орендар прагне отримати високий урожай протягом тривалого періоду оренди, а орендодавець – високої орендної плати і збереження якості земельної ділянки. Слід також врахувати, що орендодавець намагається передати земельну ділянку у короткострокову оренду за високу орендну плату, коли орендар – узяти землю на максимальний термін за помірну плату [3, с. 302].

Сьогодні використання землі супроводжується перетворенням і зміною основних її природних первісних властивостей, а також виникненням нових. У сільському господарстві ефективним є переведення земельних угідь в рілля. Проте, розорювання площ, раніше покритих трав'яною рослинністю, зрошення у засушливий період та осушення боліт у зволжених районах супроводжується зростанням площ ріллі, що в свою чергу сприяє зростанню виробництва сільськогосподарської продукції й водночас значним антропогенним впливом на навколишнє середовище, що нерідко стає небажаним та неконтрольованим.

Інтенсивне сільськогосподарське використання земель супроводжується переуцільненням та посиленням процесів деградації ґрунтового покриву та призводить до виснаження і зниження родючості ґрунту. Найбільшу небезпеку для навколишнього природного середовища становить забруднення ґрунтів радіонуклідами, важкими металами, збудниками хвороб.

Усі чорноземи України в останні роки трансформувались із середньогумусних до малогумусних, вміст гумусу знизився із 6-9 до 3-5 %. У випадку збереження такої тенденції Україна може опинитись на порозі екологічної катастрофи.

Успішний розвиток орендних земельних відносин вимагає подальшого удосконалення орендної плати. Аналіз виплати її різними суб'єктами господарювання свідчить, що рівень орендної плати нижчий передбаченого указами Президента і становить близько 2 % від грошової оцінки землі. Щодо оптимального розміру орендної плати, розрахованої на основі грошової оцінки землі, то слід відмітити відсутність однастайності у поглядах вітчизняних вчених-економістів, проте майже однастайно наголошують на необхідності збільшення орендної плати до 3-5 % і залежно від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря пропонують її поступове збільшення [4, с. 27].

Підтримуємо думку О.В. Горпинич щодо необхідності створення економічних відносин для забезпечення отримання адекватного прибутку на вкладений капітал, тобто розмір орендної плати в ринкових умовах господарювання має забезпечувати орендодавцям доход, не менший, ніж банківський відсоток на депозити [5, с. 36]. Потребує також удосконалення співвідношення форм орендної плати за землю, зважаючи на те, що в даний час переважає натуральна форма орендної плати (55 %), грошова і відробіткова відповідно становить 42 і 3 %.

На сучасному етапі розвитку земельних відносин вважаємо за необхідне:

- забезпечити доступність та відкритість інформації щодо оренди земель державного фонду, що дасть змогу в значній мірі припинити зловживання у цій сфері органами місцевої влади та іншими уповноваженими органами здійснювати розпорядження земельними ділянками державної та комунальної власності;
- забезпечити дотримання законодавства щодо продажу і передачі в оренду земельних ділянок державної та комунальної власності виключно на земельних торгах (аукціонах);
- встановити ефективний державний контроль за дотриманням заходів охорони навколишнього середовища з метою недопущення деградації, забруднення, зниження родючості земель тощо.

Література

1. Сільське господарство України: [Статистичний збірник] / Державна служба статистики України. – К., 2016 [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
2. Гайдуцький П.І. Аграрна реформа Л.Д. Кучми в Україні / П.І. Гайдуцький. – К. : ТОВ «Інформаційні системи», 2015. – 448 с.
3. Ходаківська О.В. Орендні земельні відносини: досвід країн Європейського Союзу та вітчизняна практика / О.В. Ходаківська // Економіка і організація управління. – 2014. – Вип. 1-2. - № 1(17) – 2 (18). – С. 297-303.
4. Трансформація земельних відносин до ринкових умов. Матеріали одинадцятих річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених-економістів-аграрників 26-27 лютого 2009 року / П.Т. Саблук, М.М. Федоров, В.Я. Месель-Веселяк, О.В. Ходаківська та ін. під заг. ред. П.Т. Саблука. Київ: ННЦ ІАЕ, 2009. – 115 с.
5. Горпинич О.В. Напрями удосконалення орендних земельних відносин / О.В. Горпинич // Вісник Бердянського університету менеджменту і бізнесу. – 2012. - № 4. – С. 35-38.
6. Лупенко Ю. О. Агрохолдинги в Україні та посилення соціальної спрямованості їх діяльності / Ю.О. Лупенко, М.Ф. Кропивко // Економіка АПК. – 2013. - № 7. – С. 5-21.