

тоді, коли ґрунтуватиметься на наступних принципах, визначених провідними науковцями України:

- пріоритетність екологічної складової над економічною, екологічних критеріїв, показників і вимог над економічними;
- інтеграція економічного й екологічного підходів до розвитку та розміщення агропромислового виробництва;
- раціональне поєднання галузевого та територіального землекористування, встановлення відповідальності за розв'язання ресурсно-екологічних проблем на землекористувачів і забруднювачів, місцеві органи державної влади й управління;
- ефективне використання ринкових і державних економічних інструментів та адміністративних важелів регулювання екологічних відносин у землекористуванні.

Варто підкреслити, що раціональне використання земельних ресурсів має соціальне значення, адже стратегічним завданням, яке стоїть перед нашою державою є перехід агропромислового комплексу на шлях екологічно безпечного розвитку у напрямку підвищення рівня продовольчої безпеки держави на основі нарощування виробництва власних продуктів харчування у достатній кількості, поліпшення їх якісних характеристик, а також забезпечення більшої доступності кожної людини до продовольчих ресурсів для здорового харчування, бо здоров'я нації забезпечує добробут суспільства та високий рівень розвитку держави.

**УДК: 332.33:504.062**

**Д.А. Гнетєв - магістр \***

**Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва**

## **ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬ ЯК ОСНОВА ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН**

Ефективний розвиток сільського господарства України значною мірою залежить від принципових змін у земельних відносинах. Земельна реформа, як невід'ємна складова аграрної реформи, має важливе значення для забезпечення продовольчої безпеки та підвищення добробуту населення країни [1].

У період здійснення аграрної реформи оренда виступає основою формування земельних відносин, однією з форм реалізації права власності селян-власників паїв і вагомим елементом їх соціального захисту в умовах високотоварного виробництва. Оренда землі, замість її купівлі, забезпечує орендареві істотну економію стартових коштів, дозволяє швидше пристосуватися до коливань ринкової кон'юнктури та проявити свої кращі підприємницькі риси [2].

---

\* Науковий керівник – канд.н. держ. упр., доцент *Макєєва Л.М.*

У результаті проведення земельної реформи на селі створені агроформування ринкового типу, землекористування яких базується на основі оренди у громадян земельних часток (паїв), отриманих при паюванні земель колективної власності. На даному етапі орендні земельні відносини сприяють адаптації сільських товаровиробників до умов ринкової економіки та вирішенню соціально-економічних питань. Однак затяжний характер перехідного періоду й відсутність аналогічних перетворень у світовій практиці ускладнюють їх розвиток і породжують ряд проблем у формуванні добробуту сільського населення та продовольчого забезпечення країни.

Аграрні відносини являють собою певну систему, до якої належать відносини, пов'язані з власністю на землю, землеволодінням і землекористуванням, створенням і розподілом земельної ренти, особливостями зв'язку працівника із землею, а також поділом праці між аграрним виробництвом та іншими галузями.

На сучасному етапі функціонування ринкової економіки в Україні особливої актуальності набувають питання економіко-правового стану орендних земельних відносин. Оренда землі – є важливою умовою ефективного розвитку сільського господарства, оскільки без запровадження зважених орендних відносин важко розраховувати на забезпечення оптимальних за своїми розмірами підприємств та їхню адаптацію до умов ринкової економіки, розв'язання соціальних проблем розвитку села. Земля є тим ресурсом, раціональне використання якого дозволить отримати конкурентні переваги в цивілізованому світі і, таким чином, вивести національну економіку, на якісно новий рівень розвитку [4].

Високоєфективне землекористування вимагає постійного вдосконалення земельних відносин. На практиці ця закономірність знайшла вираження у зміні форм власності на землю, розподілі її на державну, комунальну і приватну. Остання в сільському господарстві стала домінуючою. На зміну господарствам з державною власністю на землю прийшли нові приватно-орендні підприємства, агроформування на засадах приватної власності на землю.

При землекористуванні економічні й екологічні інтереси, як правило, не збігаються. Прагнення отримати максимальний економічний ефект нерідко супроводжується порушеннями екологічності виробництва. Екологічність виробництва нерідко залежить від самих учасників виробництва, ця закономірність вимагає при землекористуванні використовувати такий інструмент, як самоуправління. При сучасному землекористуванні нерідко завдання по екологізації виробництва не визначаються і відповідно, організаційно та матеріально-технічно не забезпечуються.

Разом із тим в умовах здійснення земельних перетворень, розвитку різних форм власності на землю, змін у сучасних економічних відносинах потребують удосконалення методологічні й методичні положення та нормативи природоохоронних заходів.

Орендний механізм сприяє залученню у господарський обіг ділянок, формальні чи реальні власники яких з тих чи інших причин не можуть або не бажають використовувати сільськогосподарські землі за прямим призначенням.

В нашій державі переважає короткострокова оренда терміном до 5 років, над довгостроковою, терміном більше 6 років на яку, припадає лише 41 %. За останні 10 років на 20 % зросла питома вага довгострокової оренди. З позиції власників, які очікують кращих умов орендної плати, такі строки є виправданими. Проте з точки зору організації стабільного виробництва, короткострокова оренда є перешкодою для капіталовкладень у довгострокове поліпшення землі.

Короткострокова оренда позбавляє орендарів стимулів до раціонального використання землі та збереження родючості ґрунтів. Негативними наслідками цього є: недотримання сівозмін, вирощування лише високоліквідних, енергетичних культур, занепад галузі тваринництва [3].

Важливою ланкою сприятливих орендних відносин є регулярне проведення спостережень за якістю орендованих земель через агрохімічне обстеження ґрунтів, яке має проводитись на початку і по закінченню терміну оренди. Характеристика якісного стану земельної ділянки має стати обов'язковою умовою договору оренди в умовах високотоварного виробництва. Це дозволить достовірно визначити стан використання земель, підвищити відповідальність сторін за ефективне їх використання, передбачити відповідні компенсації.

Світова практика свідчить, що в умовах ринку землевласники неохоче продають свої земельні ділянки, віддаючи перевагу здачі землі в оренду. Вони зацікавлені в отриманні стабільного прибутку, саме тому в кожній певний момент продається лише незначна частина земельного фонду. Відсутність в Україні цивілізованого ринку землі негативно впливає на орендні відносини в сільському господарстві, породжуючи коло економічних проблем. Невисокий рівень орендної плати обумовлює заниження цін на земельні ділянки. Як наслідок, окремі земельні масиви не знаходять орендарів і не використовуються [5].

Удосконалення земельного законодавства є запорукою подальшого ефективного розвитку орендних земельних відносин. Незважаючи на прийняті законопроекти, нерегульованими залишаються питання стосовно реалізації суб'єктами орендних відносин їх правомірностей, розвитку іпотечного кредитування, підвищення ефективності використання земель та поліпшення їх родючості, вилучення з активного обороту малопродуктивних угідь.

Це потребує невідкладного прийняття законів та внесення змін до уже діючих законопроектів, зокрема, законів України: "Про ринок землі", "Про державну реєстрацію земельних ділянок", "Про державний земельний (іпотечний) банк".

Впровадження запропонованих заходів у практику роботи сільськогосподарських підприємств дозволить покращити розрахунки по орендній платі, підвищити ефективність використання орендованих земель,

поліпшити їх родючість, залучити інвестиції в сільськогосподарське виробництво та сприятиме розвитку сільських територій.

Пасивність та необізнаність населення стосовно своїх прав є однією із основних причин невиконання орендарями договірних зобов'язань. У зв'язку з цим необхідно підвищувати рівень їх інформованості, активізувати роботу центрів юридичної допомоги та консалтингових служб, створювати спілки власників земельних паїв як суб'єкта ринку права оренди землі.

Необхідно сприяти налагодженню громадського контролю за ефективним використанням земель через тісну співпрацю між власниками, органами місцевого самоврядування й орендарями за рахунок створення спеціальної комісії, яка буде присутня як при передачі в оренду земельної ділянки, так і при прийомі її від орендаря.

Список використаних джерел: 1. Михасюк І. Регулювання земельних відносин: монографія / І. Михасюк, Б. Косович. – Львів : Вид-во ЛНУ ім. Івана Франка, 2002. – 264 с. 2. Кулініч П. Оренда земельних масивів: закон і практика // <http://www.landukraine.com/index.php?p=article&id=1038> 3. Третяк А. М. Економіка землекористування та землевпорядкування : навч. посібн. / А. М. Третяк. – К. : ТОВ ЦЗРУ, 2004. – 524 с. 4. Анопрієнко Т. В. Перспективи розвитку оренди землі / Вісник ХНАУ №3, 2005, С. 292-302. 5. Мартин А. Г. Розвиток земельних відносин в Україні у середньостроковій перспективі: цілі та завдання / А. Г. Мартин // Інтернет видання «Земельна спілка України». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zsu.org.ua>.

**УДК 332.2.021.8 (4/9)**

**А.В. Гусак – магістр ЗК 1-2\***

**Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва**

## **АДАПТАЦІЯ СВІТОВОГО ДОСВІДУ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕФОРМ В КРАЇНАХ СВІТУ**

Передумови земельної реформи – це історичні, соціально-економічні, соціально-екологічні і соціально-правові обставини, із настанням яких виникає об'єктивна необхідність проведення земельної реформи як специфічного процесу якісних, докорінних змін земельних правовідносин [1].

Земельна реформа – комплекс правових, економічних, технічних і організаційних заходів, спрямованих на забезпечення удосконалення земельних відносин, перехід до нового земельного ладу, що відповідає характеру регульованої соціально-орієнтованої ринкової економіки країни.

Суть земельної реформи полягає у створенні умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі за рахунок перерозподілу

---

*\*Науковий керівник – доктор екон. наук, професор, Т.І. Олійник*