



8. Стан системи професійного навчання державних службовців, голів місцевих державних адміністрацій, їх перших заступників та заступників, посадових осіб місцевого самоврядування, депутатів місцевих рад: доповідь / [К. Ващенко, В. Купрій, В. Чмига, Т. Токарчук, Л. Рикова, Ю. Вернигор та ін.; за заг. ред. К. Ващенка]. – К.: Центр адаптації державної служби до стандартів Європейського Союзу, 2019. – 140 с.

9. Стратегія реформування державного управління України на період до 2021 року. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://cutt.ly/hhBVtJG>



УДК 336.226.1:63

ОРЕНДНІ ВІДНОСИНИ ЯК ІНСТИТУЦІОНАЛЬНА СКЛАДОВА РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

RENTAL RELATIONS AS AN INSTITUTIONAL COMPONENT OF THE AGRICULTURAL LAND MARKET

ГРИГОРЕНКО А.С., здобувачка другого (магістерського) рівня вищої освіти*
Харківський національний технічний університет
сільського господарства імені Петра Василенка

Уточнено категоріальний зміст орендних відносин як складової ринку земель сільськогосподарського призначення, визначено сучасні проблеми їх реалізації та можливості застосування іноземного досвіду за умов українських господарських реалій.

Ключові слова: земельні відносини, ринок землі, орендні відносини, оренда землі, національна економічна безпека.

The categorical content of lease relations as a component of the market of agricultural lands is specified, modern problems of their realization and possibilities of application of foreign experience in the conditions of the Ukrainian economic realities are defined.

Key words: land relations, land market, lease relations, leases of land, national economic security.

Постановка проблеми у загальному вигляді. На підставі аналізу літературних джерел, норм вітчизняного і світового земельного законодавства та з урахуванням досвіду реформування аграрного сектору України, земельні відносини можна визначити як узгоджену систему соціально-економічних відносин щодо володіння, користування, розпорядження, управління об'єктивно обмеженими земельними ресурсами та їх охорони на державному, регіональному і локальному рівнях, яка, в свою чергу, інтегрується до системи виробничих відносин кожної історичної епохи з урахуванням розвитку та специфіки поєднання елементів продуктивних сил, характеризуючись певною економічною ефективністю.

Формулювання цілей статті. Вузловими поняттями системи земельних відносин є державне управління земельними ресурсами, земельний ринок, ціна землі, іпотека, оренда землі, земельна рента, землеустрій тощо. На нашу думку, центральним елементом такої системи є ринок земель, в т. ч. його головний сегмент – ринок земель сільськогосподарського призначення, оскільки саме ці землі становлять найціннішу частину національного фонду земельних ресурсів, включені до системи забезпечення національної продовольчої безпеки, а їх оборот вимагає особливого державного регулювання.

* Науковий керівник – Грідін О.В., к.е.н., доцент,



Виклад основного матеріалу дослідження. У світовій практиці значна частина соціально-економічних відносин, пов'язаних з володінням, користуванням та розпорядженням певним майном, реалізується через ринок. Враховуючи вітчизняну специфіку здійснення земельних відносин, до числа ринкових операцій із землею, крім класичного дуалізму операцій купівлі-продажу (привласнення-відчуження), слід включити правочини оренди, обміну та застави, здійснювані під впливом взаємодії попиту і пропозиції на основі ринкових цін, яким притаманна волатильність. В сучасній вітчизняній економічній літературі ринок земельних ресурсів, який фактично існує та діє, але формально перебуває на стадії формування та вимагає інституціоналізації, є недостатньо вивченою системою.

Виходячи з припущення про раціональність поведінки господарюючих суб'єктів, ми вбачаємо більшу загрозу у вилученні земельних ресурсів з господарського обігу, ніж в повноцінному залученні земель агропризначення до ринкових процесів у якості товару. Така ситуація призводить до втрати економічних вигод як фактичними власниками земельних ресурсів, що з різних причин не мають можливості або бажання використовувати їх для аграрного виробництва, так і господарюючими суб'єктами, які прагнуть набути прав власності на землю та використовувати її, але не мають такої можливості через відсутність нормативноправового забезпечення, або ж змушені реалізовувати свої інтереси напівтіньовим способом. Земельний ринок, на нашу думку, може бути визнаний частиною загальної системи земельних відносин, регуляторами якої є множина прав власності (володіння, користування, розпорядження), можливість передачі цих прав (оренди, продажу, застави тощо), конкуренція (вільний вибір ділянки, форм та методів господарювання на ній), грошова оцінка і ціна земельних ресурсів (яка формується на основі попиту та пропозиції) тощо.

Загалом, ринок земель сільськогосподарського призначення доцільно розглядати у якості складної системи економічних і правових відносин, що виникають між державою, фізичними та юридичними особами на підставі передачі землі у власність, розпорядження чи користування в рамках норм чинного законодавства для реалізації раціональної господарської діяльності, спираючись на дію ефективної ринкової інфраструктури.

Необхідність існування цивілізованих форм ринкових відносин з приводу купівлі-продажу, оренди, іпотеки та інших правочинів стосовно земельних ресурсів в Україні є об'єктивною. Одна з причин – потреба національної економіки у формуванні сільськогосподарських угідь оптимальних розмірів, оскільки через відсутність в СРСР інституту приватного землеволодіння та специфічний механізм набуття громадянами України прав власності на землі агропризначення, земельний фонд нашої держави надмірно парцельований. Також важливою причиною, що спонукає до інституціоналізації земельних відносин, є той факт, що структура земельної власності, яка сформувалася в Україні впродовж останніх 25 років, не дає змогу землевласникам та землекористувачам максимізувати (а подекуди й просто реалізувати) свої економічні вигоди.

Значна частина земельного фонду України, внаслідок сприятливих агрокліматичних умов, придатна для аграрного виробництва. Впродовж тривалого історичного періоду еволюціонували й форми господарювання на землі, що, за умов раціонального користування, потенційно мало призвести до буму аграрного виробництва, створення якісної та конкурентоздатної на світових ринках агропродукції, а отже, збагатити національну економіку та підвищити добробут суспільства. Проте, неефективна структура власності на землю призвела до того, що виробничий потенціал України залишається не повністю реалізованим. Парцеляція та, як наслідок, неоптимальний розмір сільськогосподарських угідь агропідприємств призводить до погіршення фінансово-господарських результатів їх діяльності. Це обмежує можливості впровадження підприємствами результатів НТП, внаслідок чого вітчизняна продукція втрачає конкурентні переваги на світових ринках, а за умов лібералізації зовнішньоекономічних зносин – і на ринку внутрішньому. Таким чином, стратегічна мета щодо реального підвищення конкурентоспроможності вітчизняної агропродукції досяжна лише шляхом залучення земель до ринкового обігу і, як наслідок, оптимізації розмірів земельних угідь сільськогосподарських підприємств.



Проблема раціонального землекористування тісно переплітається та органічно пов'язана з іншою – необхідністю запобігання надмірної концентрації земель, контрольованих окремими фізичними особами чи їх групами. Цей процес може супроводжуватись негативними соціально-політичними і економічними явищами: скуповуванням земельних ділянок з метою спекуляції, що призведе до збільшення площ необроблюваних та незадіяних у агровиробництві угідь тощо. Наукова полеміка щодо переваг крупного господарства над дрібним має тривалу історію, хоча немає сумнівів стосовно вищої ефективності ведення крупного виробництва. Проте шаблонний підхід до цього питання може призвести до неолатифундизму. Оптимізація землекористування, як вже неодноразово зазначалося, вимагає залучення земель сільськогосподарського призначення до ринкового обігу. Ретельного вивчення вимагають і орендні земельні відносини. На сьогоднішній день оренда як одна зі специфічних форм реалізації права власності та ефективного використання земель агропризначення надзвичайно важлива.

Концептуальні засади розкриття економічної сутності оренди землі різняться, залежно від світогляду та системи економічних цінностей авторів визначень, традицій та рівня розвитку орендних відносин в країні тощо. У світовій практиці оренду землі інколи ототожнюють з власне договором оренди, що регулює відносини між орендодавцем та орендарем. Проте, така дефініція надмірно формальна та не розкриває інституціонального змісту досліджуваних відносин. Оренду землі також тлумачать як специфічну платну господарську операцію визначеного строку, що вимагає дотриманням цільового призначення земельних ресурсів. З цивільно-правової та господарської точки зору оренду земель можна вважати специфічною формою ефективного використання земельної ділянки. Лаконічне та відносно несуперечливе визначення запропоновано в Законі України «Про оренду землі», проте й воно потребує уточнення, оскільки особливо відзначити необхідно той факт, що оренда землі є невід'ємною складовою системи ринкових відносин і має служити ефективним економічним інструментом раціоналізації землекористування.

Раціональним землекористуванням пропонуємо вважати невиснажливе споживання природних благ, їх бережливу експлуатацію, охорону і відтворення з урахуванням існуючих та майбутніх інтересів сталого суспільного розвитку та забезпечення національної економічної безпеки. Раціональне землеробство необхідно розглядати не лише з точки зору підвищення ефективності виробництва сільськогосподарської продукції, але і регенерації родючих ґрунтів, рослинних ресурсів, поліпшення екологічного стану навколишнього середовища тощо. Екологічний зміст аграрного виробництва визначається характером взаємодії природних чинників та ресурсів у відтворювальних процесах та удосконаленні екосистеми в цілому, за якого об'єднання біогеоценозу з раціональною сільськогосподарською діяльністю людини здійснюється найбільш розумно й ефективно. Цілком зрозуміло, що характер та результативність аграрного виробництва прямо залежить від ступеня інституціоналізації земельних власницьких відносин, в тому числі, відносин оренди. Суть інтенсифікації використання земель, а відповідно і раціонального землекористування, полягає в застосуванні сукупності інвестиційних і неінвестиційних факторів, націлених на підвищення родючості ґрунтів, їх охорону, збільшення масштабів виробництва необхідної суспільству продукції, поліпшення її якості (на основі чого формується як національна стратегія продовольчої безпеки, так і перспективна програма світової товарної експансії), підвищення продуктивності праці через мотиваційні механізми тощо. Іншими словами ресурси повинні бути зорієнтовані, перш за все, на поліпшення якісних характеристик головного засобу агровиробництва – землі.

Специфіка аграрного виробництва полягає в тому, що факт підписання акту приймання-передачі землі ще не означає реальної здатності орендаря вести товарне сільськогосподарське чи фермерське господарство на орендованій ділянці. Тому особливо важливо забезпечити простоту, прозору та економічно зрозумілу процедуру набуття орендарем прав на земельну ділянку, з одного боку, та гарантувати інтереси орендодавця, з іншого. Будь-які відносини щодо землі, автоматично набувають загальносуспільного значення, а тому спрощення документального оформлення та дерегуляція орендних відносин з боку державних інституцій, має відбуватися під наглядом державних інституцій, але не через диктат їх політико-економічної волі, а шляхом забезпечення справедливості у середовищі учасників земельних відносин, що діють самостійно та з урахуванням власних інтересів.

Особливо гостро стоїть питання, яким чином спонукати орендарів до свідомого та відповідального господарювання на орендованій землі. Незаперечно, одним з факторів, що визначає характер та прогресивність ведення господарства в такому разі, є тривалість оренди.

Висновки. Запровадження в Україні мінімального строку для договорів оренди землі відповідає практиці країн з високою ефективністю аграрного виробництва. Не зважаючи на законодавче закріплення мінімального строку оренди, одна сторона договору оренди зберігає право дострокового розірвання договору, якщо інша сторона порушує його умови, скориставшись загальними нормами цивільного права. Наприклад, орендодавець може достроково розірвати договір, у випадку несплати орендарем належної плати. В будь-якому разі, вимоги щодо розірвання договору мають бути економічно та юридично обґрунтованими.

Одна із основних задач оптимізації землекористування та землеволодіння в нашій країні має полягати в уникненні спекуляцій із землею, а також недопущенні руйнування існуючих екосистем та агроландшафтів. Це можливо за умов забезпечення сталості, постійності сільськогосподарського використання земель, упередження роздроблення ділянок та структур, що здійснюють сільськогосподарське виробництво, оскільки парцеляція земель може призвести до формування дрібних господарств, чия життєздатність за умов економічної невизначеності є доволі низькою.

Література.

1. Домашенко М.В. Про теоретичні погляди на власність / М. В. Домашенко // Право України : Респ. юрид. журнал . – 2010 . – №12 . – С. 32-39.
2. Кириленко І.Г. Актуальні проблеми земельного ринку в Україні / І. Г. Кириленко, В. П. Кравчук // Економіка АПК. - 2012. - №5. - С.26 - 29.
3. Гетьман А. П. Екологічне право: Підручник / А. П. Гетьман // - Харків: «Право», 2013. – 432 с.
4. Андрейцев В. І. Екологічне право: особлива частина: Підручник для студентів юридичних вузів / В.І. Андрейцев // – К.: Істина, 2013. – 376 с.
5. Титаренко Т. Г. Поняття державного регулювання і державного управління земельними відносинами [Текст] / Т. Г. Титаренко // Вісник Чернігівського- го державного технологічного університету. Серія : Економічні науки. - 2014. - № 4. - С. 72-78.
6. Непиталюк А. В. Теоретичні засади формування і перспективи ринку землі в Україні / А. В. Непиталюк // Глобалізаційні виклики розвитку національних економік – К. : КНТЕУ, 2016. – С. 380 – 390.
7. Сільське, лісове та рибне господарство : Сільське господарство України 2015 [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2016/zb/09/zb_agriculture_2015pdf.zip.
8. Шульга М. В. Правові засади державної земельної політики України. [Текст] / М. В. Шульга // Право України. 2012. № 7. С.22-27.
9. Ходаківська О.В. Земельні відносини у сільському господарстві: регіональний вимір : [монографія] / О.В. Ходаківська, Н.І. Бурлака. – К. : ІАЕ, 2012 – 242 с.
10. Титаренко Т. Г. Теоретичні аспекти застосування програмно-цільового підходу в державному управлінні земельними відносинами / Т. Г. Титаренко // Зб. наук. праць Донецького державного університету управління «Сучасні проблеми державного управління». – Донецьк: ДонДУУ, 2014. – Т. XV. – Вип. 294. Серія "Державне управління". - С.13-21.
11. Титаренко Т. Г. Механізм регулювання земельних відносин в Україні / Т. Г. Титаренко // Сучасні міждисциплінарні дослідження: історія, сьогодення, майбутнє: результати дванадцятої міжнародної конференції: збірник наукових праць (14.12.2015 р.) / відп. ред. Приходько М. М., Тонких С.В. - Київ: Видавництво "Аграр Медіа Груп", 2015. - С. 102-106.
12. Сидоренко Т. Ф. Еволюція розвитку земельно-майнових відносин в Україні – 2016 [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://economyandsociety.in.ua/journal/7_ukr/26.pdf

