

КОШКАЛДА І.В., доктор економічних наук, професор,
Харківський національний аграрний університет імені В.В. Докучаєва
РЯСНЯНСЬКА А.М., кандидат економічних наук,
Харківський національний технічний університет
сільського господарства імені Петра Василенка

УДОСКОНАЛЕННЯ ІНСТИТУЦІЙНИХ ЗАСАД ОРЕНДНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Кошкалда І.В., Ряснянська А.М. Удосконалення інституційних засад орендних земельних відносин.

Метою статті є дослідження питань інституційних засад орендних земельних відносин у сільському господарстві та обґрунтування шляхів щодо їх удосконалення. Було запропоновано встановлення динамічної орендної плати, яка зростає прямопропорційно до терміну оренди: до 10 років – розмір орендної плати від 3 до 5 % від нормативної грошової оцінки земель, від 10 до 20 років – ставка орендної плати складає 5-8 %, терміну 25-50 років – 8-12 %. Обов'язково в договорі оренди вказувати якісний стан земельних ділянок на початок і вкінці дії договору оренди. Орендар, в свою чергу, має піклуватися про соціально-економічний розвиток села, відраховуючи 1-3 % від розміру отриманого прибутку.

Ключові слова: орендні земельні відносини, орендна плата, договір оренди, власність на землю.

Постановка проблеми у загальному вигляді. У результаті проведення земельної реформи на селі було створено сільськогосподарські підприємства ринкового типу, в основу землекористування яких було покладено земельні орендні відносини, які сприяли адаптації сільських товаровиробників до умов ринкової економіки та вирішенню соціально-економічних питань. Однак затяжний характер перехідного періоду ускладнює їх розвиток і породжує ряд проблем у формуванні добробуту сільського населення та продовольчого забезпечення країни. Недосконалість нормативно-правової бази орендних земельних відносин негативно впливає на їх розвиток, ускладнюючи відносини суб'єктів орендних земельних відносин. Закони та нормативні акти про оренду землі повинні забезпечувати для орендарів і орендодавців ефективні та взаємовигідні умови, а для цього слід суттєво удосконалити нормативно-правову базу.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вагомий внесок у вивчення специфіки розвитку на сучасному етапі системи орендних земельних відносин, а також дослідження їх удосконалення висвітлені в наукових працях В.Г. Андрійчука, Л.М. Бойко, П.І. Гайдуцького, А.Є. Данкевича,

Д.С. Добряка, В.М. Заяця, П.Ф. Кулинич, М.Й. Маліка, В.Я. Месель-Веселяка, Б.Й. Пасхавера, П.Т. Саблука, А.Я. Сохнич, А.М. Третяка, М.М. Федорова, В.В. Юрчишина та ін. Проведені ними наукові дослідження слугували підґрунтям для формування організаційно-економічного механізму орендних земельних відносин у сільському господарстві України. Однак складність і багатогранність питань земельно-орендних відносин, пов'язаних з їх реалізацією на практиці, зумовлюють необхідність проведення подальших наукових досліджень.

Формулювання цілей статті. Метою дослідження є вивчення проблемних питань інституційних засад орендних земельних відносин у сільському господарстві та обґрунтування шляхів щодо їх удосконалення.

Виклад основного матеріалу дослідження. Державні регулятивні норми повинні визначати особливості права власності на землі сільськогосподарського призначення, враховувати особливу сутність і суспільне значення цієї категорії земель як обмеженого просторового базису, природного ресурсу, засобу виробництва і особливого виду природної монополії.

В Концепції державної цільової програми розвитку земельних відносин в

Україні на період до 2020 р. зазначено основні проблеми володіння, користування і розпорядження землею, а саме: незавершеність процесів реформування економічних та правових відносин власності; недосконалість системи державного управління у сфері використання і охорони земель; нерозвинутість автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру; відсутність механізму економічного стимулювання використання і охорони земель [1].

Вказані проблеми актуальні й на сьогодні, оскільки протягом тривалого періоду в Україні так і не створились належні інституційні передумови для розвитку сільського господарства, і зокрема для належного розвитку орендних земельних відносин.

На сьогодні сільськогосподарські підприємства поставлені у такі умови, що змушені виробляти такі види продукції, які є найбільш рентабельними в найкоротші терміни при цьому не дотримуючись ні системи сівозмін ні внесення необхідної кількості органічних добрив тощо. Наслідком такого екстенсивного використання земель стає їх виснаження. Тому державна політика має стимулювати ефективно і раціонально використання земель, щоб упереджувати кризові явища, створювати такі умови, щоб сільськогосподарські товаровиробники (незалежно від форми власності на землю та форм господарювання) самі піклувалися про якість земель. А отже, 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, а характеристика якісного стану земельної ділянки повинна стати обов'язковою умовою договору оренди. Тому типовий договір оренди потребує перегляду й удосконалення, зокрема, як один з істотних і обов'язкових пунктів має бути інформація про якісний стан земельної ділянки. Так, при укладенні договору оренди доречно на початку і в кінці терміну оренди проводити якісну оцінку за такими показниками: вміст гумусу, рівень кислотності, вміст поживних

речовин (натрій, калій, фосфор).

Вважаємо, за доцільне запровадити систему динамічної орендної плати, в якій її розмір збільшується прямопропорційно терміну дії договору оренди, тобто чим довший термін дії договору, тим вища орендна плата. У такому разі в договорах будуть задекларовані серйозні наміри орендарів щодо ведення аграрного виробництва на орендованих землях, а землевласники розумітимуть переваги від передачі своєї власності в оренду на довгий термін. Така система враховує інтереси як орендаря, так і орендодавця. При цьому, фактор довіри має величезне значення. Орендар повинен сам мотивувати зацікавленість власника земельної ділянки у подовженні терміну договору оренди землі, перш за все як дбайливий господар.

Орендар може запропонувати вирішення ряду проблем соціальної сфери села, в якому живе власник земельної ділянки. Адже сільське господарство нерозривно пов'язане з сільськими територіями та її мешканцями. Пропонуємо для заохочення інтересів землевласників та орендарів при укладанні довгострокової оренди доповнити договір оренди таким пунктом, як «Соціально-економічний розвиток». Так, орендарі укладаючи договір оренди земель сільськогосподарського призначення на довгостроковий період, беруть на себе зобов'язання щодо соціально-економічного розвитку села: це можуть бути певні відрахування, або конкретні зобов'язання – будівництво чи облаштування культурних, освітніх, оздоровчих закладів, створення дорожньої інфраструктури тощо.

Крім цього, для вдосконалення відносин власності на землю, і на землі сільськогосподарського призначення зокрема, необхідно все ж таки забезпечити рівноправність усіх форм власності на землю. Земельна реформа, започаткована в 1990 р. базується на тому, що право власності на землю гарантується, а також на рівноправному розвитку різних форм власності на землі (приватній, державній і комунальній), які законодавчо закріплені у Конституції України (ст. 14, 41) [2] та Земельному кодексі України (ст. 1) [3]. Проте

й досі дане положення залишається нереалізованим: землі державної та комунальної власності фактично залишаються не розмежованими, в сільському господарстві пріоритет надається приватній власності, а державна форма штучно витісняється, шляхом пропозицій щодо приватизації державних підприємств та заниження їх ролі в сільському господарстві України.

Для реалізації даних положень щодо вдосконалення орендних земельних відносин, необхідно внести зміни до деяких законодавчих актів, зокрема, до Закону України «Про оренду землі» № 161-XIV від 06 жовтня 1998 р. [4]:

- ст. 15: до істотних умов договору оренди землі рекомендуємо додати пункт «Якісний стан земельної ділянки», в якому зазначатиметься якісний стан земельної

ділянки при укладенні договору та по закінченню строку оренди, а також передбачатимуться санкції за погіршення якісного стану;

- ст. 15: до істотних умов договору оренди землі рекомендуємо додати «Соціально-економічний розвиток сільських територій», який передбачатиме обов'язкові відрахування у розмірі 1-3 % від прибутку. Так, з метою встановлення розміру відрахувань на соціально-економічний розвиток сільських територій було проведено анкетування керівників, головних спеціалістів сільськогосподарських підприємств та науковців, які підтвердили, що оптимальним розміром відрахувань є 1-3 % від розміру одержаного прибутку за рік.

Схематичне зображення удосконалення орендних земельних відносин на рис. 1.

| | | |
|-----------------------|---|--|
| Мета: | удосконалення орендних земельних відносин як основної форми прояву відносин власності на землю в сільськогосподарських підприємствах | |
| Завдання: | реалізація процесу обігу земель сільськогосподарського призначення та соціально-економічний розвиток сільських територій | |
| Аспекти | Шляхи реалізації | Необхідні заходи |
| Соціально-економічний | встановлення динамічної орендної плати за користування землями сільськогосподарського призначення, розмір якої змінюється прямопропорційно терміну оренди | до 10 років – 3-5 % 10-25 років – 5-8 % 25-50 років – 8-12 % від нормативної грошової оцінки земель |
| | зобов'язання орендарів земельних ділянок до піклування про соціально-економічний розвиток сільських територій та сільського населення | обов'язкові відрахування або конкретні обов'язки щодо соціально-економічного розвитку 1-3 % від прибутку |
| Еколого-економічний | врахування якісного стану земельної ділянки при укладанні договору оренди землі та при поверненні земельної ділянки власнику по закінченню договору як обов'язковий пункт договору оренди землі | внесення змін до Типового договору оренди землі |

Рис. 1. Заходи щодо вдосконалення орендних земельних відносин

Отже, позбавлення держави монополії на розпорядження землею сільськогосподарського призначення як найголовніший крок земельної реформи потребує переоцінки, оскільки за 25 років так і не приніс бажаних результатів, а

земельна реформа повинна все ж таки завершитись, і призвести до якісно нових ефективних відносин власності. Це стосується, насамперед, розвитку правового поля орендних земельних відносин, гарантування прав власників, збереження

землі як природного ресурсу, створення механізмів та інструментів стимулювання ефективного господарювання на землі, формування інформаційної мережі щодо землекористування тощо.

Працівники сільськогосподарського підприємства, як правило, проживають в прилеглий сільській місцевості, тому важливим є соціально-економічний аспект розвитку сільських територій. Керівник сільськогосподарського підприємства має дбати про розвиток прилеглих сільських територій, адже в своїй діяльності він користується послугами жителів даних територій, які працюють на його підприємстві а також підтримувати у належному стані інфраструктуру населеного

пункту (дорожню мережу, водопостачання, електропостачання тощо). Саме тому бажано щоб керівники сільськогосподарських підприємств проживали в сільській місцевості, безпосередньо пов'язаній з місцем розташування підприємства. Проте відраховувати кошти на соціально-економічний розвиток сільських територій має змогу лише економічно успішне підприємство.

Так, на прикладі ПСП ім. Фрунзе Зачепилівського району Харківської області, що є економічно ефективним підприємством з розміром прибутку 9,6 млн. грн. було розраховано розмір відрахувань на соціально-економічний розвиток с. Бердянка (табл. 1).

Таблиця 1

Соціально-економічний аспект розвитку сільських територій на прикладі ПСП ім. Фрунзе Зачепилівського району Харківської області

| Показники | Прибуток, тис. грн. | Розмір відрахувань, тис. грн. | Кількісне значення, тис. грн. |
|---|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Облаштування територій сільських рад | 9575,4 | 3 % | 287,3 |
| Участь в проектах з будівництва об'єктів інфраструктури | | | |
| Допомога установам освіти, культури, охорони здоров'я | | | |
| Допомога ветеранам і талановитій молоді | | | |

Так, бачимо, що відрахування ПСП ім. Фрунзе Зачепилівського району Харківської області на соціально-економічний розвиток с. Бердянка у розмірі 3 % від річного прибутку становлять 287,3 тис. грн. Дані кошти витратяться на облаштування сільських територій, для участі в проектах з будівництва об'єктів інфраструктури, на допомогу установам освіти, культури, охорони здоров'я, а також на допомогу ветеранам і талановитій молоді.

В процесі дослідження, орендні відносини розглядалися як особливий, найбільш поширений і перспективний різновид відносин власності, тому, крім удосконалення інституційних засад орендних земельних відносин, також було запропоновано алгоритм удосконалення відносин власності на землі сільськогосподарського призначення, який включає чотири етапи: I етап – інвентаризація земель, важливим елементом якої стане виявлення земель, незадіяних в

сільськогосподарському виробництві; II етап – створення Державного земельного фонду, для функціонування якого необхідно підготувати відповідну нормативно-правову базу, а також сформувані початковий земельний масив, до якого буде включено землі сільськогосподарського призначення державної форми власності, невитребувані паї, відумерлу спадщину, виявлені в результаті інвентаризації; III етап дасть змогу громадянам реалізувати право приватної власності на землю шляхом продажу Державному земельному фонду земельних ділянок (паїв), для чого необхідно встановити вартість земель сільськогосподарського призначення, яка б задовольняла і власників і державу; IV етап передбачає надання Державним земельним фондом земельних ділянок в оренду, надаючи перевагу державним підприємствам, які, сплачуючи орендну плату за користування землями державної власності, наповнять місцеві бюджети цими

коштами, що стане основою розвитку сільських територій [5].

Надання Державним земельним фондом земель сільськогосподарського призначення в оренду сільськогосподарським підприємствам, позитивно відобразиться на розвитку сільських територій, адже кошти від сплати орендної плати надходитимуть до місцевих бюджетів. При чому, як зазначалося раніше, пропонуємо градаційний підхід до

визначення терміну оренди: чим довший термін оренди, тим вища орендна плата.

Було прораховано прогнозований мінімальний і максимальний розмір орендної плати за використання земель сільськогосподарського призначення, наданих Державним земельним фондом в оренду ДП «ДГ «Пархомівське» Інституту овочівництва і баштанництва НААН України» (табл. 2).

Таблиця 2

Прогнозований розмір орендної плати за використання земель сільськогосподарського призначення ДП ДГ «Пархомівське», тис. грн.

| Термін оренди, роки | Збільшення площі ріллі на | | | | | | | | | |
|---------------------|---------------------------|--------|--------------------|--------|--------------------|---------|--------------------|---------|---------------------|---------|
| | 100 га (= 1470 га) | | 200 га (= 1570 га) | | 300 га (= 1670 га) | | 500 га (= 1870 га) | | 1000 га (= 2370 га) | |
| | min | max | min | max | min | max | min | max | min | max |
| до 10 | 116,47 | 194,12 | 232,94 | 388,23 | 349,41 | 582,35 | 582,35 | 970,58 | 1941,17 | 1941,17 |
| 10-25 | 194,12 | 310,59 | 388,23 | 621,17 | 582,35 | 931,76 | 970,58 | 1552,93 | 1164,70 | 3105,86 |
| 25-50 | 310,59 | 465,88 | 621,17 | 931,76 | 931,76 | 1397,64 | 1552,93 | 2329,40 | 3105,86 | 4658,80 |

Прогнозований розмір надходжень до Державного земельного фонду від сплати орендної плати за користування сільськогосподарськими угіддями від ДП ДГ «Пархомівське» коливається від 116,47 тис. грн. при оренді 100 га строком до 10 років до 4658,80 тис. грн при оренді 1000 га строком від 25 до 50 років. Ці кошти Державний земельний фонд має перерозподілити таким чином: 80 % надійде до бюджету Пархомівської сільської ради, 20 % залишиться в розпорядженні Державного земельного фонду, адже це самоокупна організація.

Висновки. Тобто, на нашу думку, саме такі заходи: встановлення динамічної орендної плати, яка зростає прямопропорційно до терміну оренди; обов'язковість такого пункту в договорі оренди як якісний стан земельних ділянок,

який фіксує початкову і кінцеву характеристику; зобов'язання орендарів до піклування про соціально-економічний розвиток села шляхом обов'язкових відрахувань або встановлення конкретних обов'язків і включення даного положення до договору оренди призведуть до вдосконалення орендних відносин як основного різновиду відносин власності на землі сільськогосподарського призначення. Відповідно до цих положень передбачено внесення змін до законодавства та запровадження такого градаційного підходу до визначення розміру орендної плати: терміну оренди землі до 10 років відповідає розмір орендної плати від 3 до 5 % нормативної грошової оцінки земель, від 10 до 25 років – ставка орендної плати складає 5-8 %, терміну 25-50 років – 8-12 %.

Література.

1. Про схвалення Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року: Розпорядження Кабінету Міністрів України № 743-р від 17.06.2009 р. – Офіційний вісник України. – 17.07.2009. – № 51. – стор. 165. – стаття 1760. – код акту 47150/2009.
2. Конституція України: Закон України № 254к/96 від 28.06.1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
3. Земельний Кодекс України: Закон України № 2768-III від 25.10.2001 р. // Урядовий кур'єр. – 15.11.2001. – № 211.

4. Про оренду землі: Закон України № 161-XIV від 06.10.1998 р. // Відомості ВРУ. – 17.11.1998. – № 46. – ст. 280.

5. Ряснянська А.М. Формування державних сільськогосподарських підприємств нового типу / А.М. Ряснянська // Східна Європа: економіка, бізнес та управління: електрон. наук. фах. вид. – Дніпро, 2016. – Вип. 8. – С. 195-202.

References.

1. Pro skhvalennia Kontseptsii Derzhavnoi tsil'ovoi prohramy rozvytku zemel'nykh vidnosyn v Ukraini na period do 2020 roku: Rozporiadzhennia Kabinetu Ministriv Ukrainy [On approval of the Concept of the State program of development of land relations in Ukraine in 2020: Cabinet of Ministers of Ukraine from 17.06.09 No 743 article 1760. – No 47150] (2009). *Ofitsijnyj visnyk Ukrainy – The official Bulletin of Ukraine* [in Ukrainian].

2. Konstitutsiya Ukrayini: Zakon Ukrayini № 254k/96 vid 28.06.1996 r. [The Constitution of Ukraine, the Law of Ukraine from 28.06.1996 No254k/96]. (1996). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy – The Supreme Council Of Ukraine*, p.141. [in Ukrainian].

3. Zemel'ny Kodeks Ukrayini: Zakon Ukrayini № 2768-III vid 25.10.2001 r. [The Land Code of Ukraine: the Law of Ukraine from 25.10.01 No 2768-III] (2001, 15 November). *Uriadovyj kur'ier – Government courier*, No 211. [in Ukrainian].

4. Pro orendu zemli: Zakon Ukrayini № 161-XIV vid 06.10.1998 r. [On Land Lease Law of Ukraine from 06.10.1998 No 161-XIV] (1998). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy – The Supreme Council Of Ukraine*, No 46, p. 280. [in Ukrainian].

5. Riasnians'ka A.M. (2016). Formuvannia derzhavnykh sil's'kohospodars'kykh pidpriemstv novoho typu [Formation of state farm of a new type] *Skhidna Yevropa: ekonomika, biznes ta upravlinnia: elektron. nauk. fakh. vyd – Eastern Europe: economy, business and management: electronic scientific specialized edition*, Dnipro, No 8, pp. 195–20 [in Ukrainian].

Аннотация.

Кошкалда И.В., Ряснянская А.Н. Совершенствование институциональных основ арендных земельных отношений.

Целью статьи является исследование вопросов институциональных основ арендных земельных отношений в сельском хозяйстве и обоснование путей их усовершенствования. Было предложено установить динамичную арендную плату, которая растет прямопропорционально сроку аренды земли: до 10 лет – размер арендной платы 3-5 % от нормативной денежной оценки земли, от 10 до 25 лет – ставка арендной платы составляет 5-8%, от 25 до 50 лет – 8-12 %. Обязательно в договоре аренды указывать качественное состояние земельных участков на начало и в конце действия договора аренды. Арендатор, в свою очередь, должен заботиться о социально-экономическом развитии села, отчисляя 1-3 % от размера полученной прибыли.

Ключевые слова: арендные земельные отношения, арендная плата, договор аренды, собственность на землю.

Abstract.

Koshkalda I.V., Riasnianska A.M. Improvement of the institutional foundations lease land relations.

The article research the institutional framework lease land relations in agriculture and justification of ways to improve them. It was proposed to establish a dynamic rent, which grows directly proportional to the lease: term land lease of 10 years corresponds to the amount of rent from 3 to 5 % of the normative monetary value of land, 10 to 25 years – the rental rate is 5-8 %, term of 25-50 years – 8-12 %. It is obligatory in the lease agreement to indicate the qualitative state of the land plots at the beginning and at the end of the lease agreement. The tenant, in turn, should take care of the social and economic development of the village, deducting 1-3 % of the amount of profit received.

Keywords: lease land relations, rent, lease, property, land.

Стаття надійшла до редакції 17.03.2017 р.

Бібліографічний опис статті:

Кошкалда И.В. Удосконалення інституційних засад орендних земельних відносин / И.В. Кошкалда, А.М. Ряснянська // Актуальні проблеми інноваційної економіки. – 2017. – № 2. – С. 72-77.

Koshkalda I.V., & Riasnianska A.M. (2017). *Improvement of the institutional foundations lease land relations. Actual problems of innovative economy*, No 2, pp. 72-77.

