

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

***МЕЛЬНИК А.В.,* АСПИРАНТ,
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ***

В результаті проведення земельної реформи та запровадження ринкових принципів господарювання в аграрній сфері відбулися істотні зміни, зокрема у земельних відносинах. Так, у сільському господарстві орендні земельні відносини стали основними елементами у формуванні нових умов господарювання.

Наукові дослідження щодо орендних земельних відносин в сільськогосподарських підприємствах знайшли відображення в працях таких українських учених: В.Г. Андрійчука, В.П. Галушко, О.Ю. Єрмакова, П.Т. Саблука, В.М. Трегобчука, А.М. Третяка, М.М. Федорова, О.В. Шкільова, О.М. Шпичака, В.В. Юрчишина та інших.

Приватизація землі є визначальною ознакою реформування земельних відносин в Україні в період 90-х років. Як трактується у Земельному кодексі України, земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею, де суб'єктами таких відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади, а об'єктами – землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї). Ці відносини є результатом суспільного розвитку, використання і охорони земель, розвитку форм власності і господарювання [3].

У сучасних земельних відносинах важливу роль відіграє оренда як одна з форм реалізації права власності та ефективного використання земель, головний важіль земельних відносин при відсутності вільного ринку земель.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про оренду земель», оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідної орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [4].

Розглядаючи визначення понять «оренда» і «орендні

** Науковий керівник – Єрмаков О.Ю., д.е.н., професор*

відносини», потрібно відзначити, що це не однакові поняття, тобто орендні відносини є більш широким поняттям ніж оренда.

Л. Братчук вважає, що оренда є формою відносин власності, при якій, на основі договору між орендодавцем і орендарем, останньому на певний термін з метою здійснення господарської та іншої діяльності передається право володіння та користування необоротними активами в обмін на орендну плату. Орендні відносини відображають властивості системи господарсько-договірних відносин, пов'язаних з реалізацією майнових прав між фізичними і юридичними особами та є абстракцією реальних фактів функціонування механізму оренди, як форми подальшого розвитку відносин власності [2].

Характерними ознаками оренди землі є: наявність договору між орендодавцем і орендарем; передача орендареві прав володіння й користування земельною ділянкою; платність володіння та користування землею (у формі орендної плати); строковість володіння й користування земельною ділянкою. Відсутність хоча б однієї із зазначених ознак у тих чи інших відносинах землекористування не дає можливості називати їх як земельно-орендні відносини та застосувати до них законодавчі норми про оренду землі.

Таблиця 1

**Способи використання земель фермерами
в країнах Європи, %**

Країни	Частка землі	
	власної	орендовані
Бельгія	31,7	68,3
Данія	81,7	18,3
Німеччина	63,6	36,4
Греція	77,1	22,9
Іспанія	69,8	30,2
Франція	46,7	53,3
Ірландія	96,0	4,0
Італія	80,0	20,0
Люксембург	51,7	48,3
Нідерланди	64,5	35,5
Португалія	66,3	33,7
Великобританія	62,6	37,4
Швеція	55,0	45,0
Разом	64,8	32,7

Великий досвід орендних відносин нагромаджено у країнах з розвинутою ринковою економікою, де оренда земель є найпоширенішою формою її використання. В країнах Європейського Союзу поширена практика, коли фермер обробляє власну й орендовану землю. Питома вага орендованої землі у фермерських господарствах різних країн Європи суттєво коливається (таблиця 2) [1].

Отже, з таблиці 1 видно, що значна питома вага орендованої землі у Бельгії, Франції, Люксембурзі, Великобританії, Німеччині і Нідерландах. Тут фермери при розширенні господарства надають перевагу не купівлі землі, а оренді. У США також значна частина земель використовується у сільському господарстві на засадах оренди, біля 45%.

Договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства [4]. Договори оренди земельних ділянок та земельних часток (паїв) укладаються на різні терміни. Слід відмітити тенденцію до подовження строків договорів оренди землі на 6-10 і більше років. Це позитивно впливає на дотримання сівозмін, удобрення площ посівів та залучення інвестицій.

За даними Держкомзему України у 2010 році власниками земельних паїв було здано в оренду 17 млн. га. землі (або 62% площі розпайованих земель) на загальну суму 5 млрд. грн., у тому числі селянами-пенсіонерами - 2,2 млрд. грн. Станом на 1 липня 2010 року із загальної суми передбачуваної орендної плати фактично виплачено 179,3 млн. грн. (3,6%).

Характеризуючи розвиток орендних відносин зазначимо, що на 1 липня 2010 року власники права на земельну частку (пай), засвідченого сертифікатом або державним актом на право власності на землю, уклали 4 млн. 584,4 тис. договорів оренди земельних паїв. Переважна більшість цих договорів укладена на термін до 5 років.

Згідно з Указом Президента України мінімальний розмір орендної плати за земельні паї має становити не менше 3% від нормативної грошової оцінки земель. Середній розмір орендної плати складає 292,5 грн. за гектар в рік. Звичайно, порівняно з деякими країнами світу орендна плата в Україні є досить низькою. Наприклад, в Німеччині орендна плата становить 300 дол. США з гектара в рік, в

Голландії – 560 дол. США [6].

Орендну плату за землю можна встановлювати як у грошовій, так і натуральній та відробітковій (надання послуг орендодавцеві) формах, але за даними Держкомзему України серед форм орендної плати переважає натуральна – 70,5%. Слід визнати, що це є негативним фактором, оскільки при розрахунках із селянами ціни на сільгосппродукцію самостійно визначають керівники сільськогосподарських підприємств, і ці ціни, як засвідчують перевірки, вищі за ринкові.

За даними Київського обласного управління земельних ресурсів, станом на початок 2010 року, кількість громадян, які набули права на земельну частку (пай) становить 324, 3 тис. чоловік, але укладено договорів оренди землі з сільськогосподарськими підприємствами в кількості 238329. За нашими розрахунками середній розмір земельного паю по районах Київської області становить 3,23 га, з варіацією від 2,34 га (Богуславський район) до 5, 81 га (Бородянський район) (таблиця 2).

Таким чином можна стверджувати, що земельні орендні відносини в Україні є досить недосконалими в порівнянні з іншими країнами світу. З вище сказаного можна зробити висновок, що в зарубіжних країнах орендна плата за землю в багато разів вища і строки оренди землі довші, тобто така тенденція позитивно впливає на дотримання сівозмін, удобрення площ посівів та залучення інвестицій. Там фермери при розширенні господарства традиційно надають перевагу не купівлі землі, а оренді. Це обходиться їм значно дешевше, а заощаджені кошти фермери вкладають у виробництво. До того ж, останнім часом у країнах ЄС посівні площі обмежуються і орендою легше регулювати цей процес. А наші багаті чорноземи в деяких районах навіть не обробляються, землі перетворюються в цілину.

Отже, для подальшого розвитку земельних орендних відносин потрібно: удосконалити процес оформлення договорів оренди, їх узгодження між сторонами, що домовляються, під час укладення; сторони повинні суворо дотримуватися договірних зобов'язань щодо нарахування та виплати орендної плати; запроваджувати укладення договорів на переважно довгострокові терміни оренди земельної ділянки (паю) понад 5 років; розробити ефективну систему оцінки сільськогосподарських земель.

**Розрахунок середнього розміру земельного паю
в районах Київської області, 2009р.**

п/ п	Назва району	Укладено договорів оренди землі, шт.	Площа земель, переданих в оренду за договорами, тис. га	Середній розмір земельного паю, ум. га
1	Білоцерківський	17096	50,7	2,97
2	Богуславський	12590	29,4	2,34
3	Васильківський	12028	37,9	3,15
4	Володарський	9687	38,8	4,0
5	Згурівський	11120	42,7	3,84
6	Кагарлицький	12925	41,5	3,21
7	Миронівський	934	30,5	3,23
8	Обухівський	8273	22,9	2,77
9	П/Хмельницький	17972	64,8	3,61
10	Рокитнянський	8730	27,4	3,14
11	Сквирський	15340	54,5	3,55
12	Ставищанський	12607	37,5	2,98
13	Таращанський	12487	34,5	2,76
14	Тетіївський	12033	36,9	3,07
15	Фастівський	9112	33,1	3,63
16	Яготинський	9264	35,9	3,88
17	Баришівський	13016	51,7	3,31
18	Бориспільський	14904	43,1	2,89
19	Броварський	11846	28,1	2,37
20	Вижгородський	797	1,9	2,38
21	К/Святошинський	2050	6,0	2,93
22	Бородянський	327	1,9	5,81
23	Іванківський	1259	4,1	3,27
24	Макарівський	2861	10,7	3,74
25	Поліський	571	2,3	4,03
Разом		238329	768,8	3,23

Література.

1. Аграрна реформа в Україні / П.І.Гайдуцький, П.Т. Саблук, Ю.О. Лупенко та ін.; За ред. П.І. Гайдуцького. – К.: ННЦ ІАЕ, 2005.- 424 с.
2. Братчук Л.М. Економічна природа та сутність оренди // Агроінком. – 2006. - №2.- С. 76-80.
3. Земельний кодекс України: Чинне законодавство зі змінами та доповненнями станом на 1 лютого 2010 р.: (відповідає офіційному текстові). –

К.: Вид. Паливо А.В., 2010. – 104 с.

4. Закон України «Про оренду землі» // Відомості Верховної Ради України.-1998.- №46-47, ст.280 (із зм.).

5. Орендані відносини в сільськогосподарському виробництві: Монографія / Шкільов О.В., Єрмаков О.Ю., Ярославський В.А., та ін.; за ред. О.В. Шкільова – К.: Четверта хвиля, 2009. – 320 с.

6. Федоров М.М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов (доповідь) // Економіка АПК. – 2009. - №3. – С. 4-18.

СТАН І ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ВИРОБНИЦТВА СОЇ

***Пилипенко Т.В.,* МАГІСТР,
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ТЕХНІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА ІМЕНІ ПЕТРА ВАСИЛЕНКА***

Соя – одна з найцінніших зернобобових культур, яка забезпечує виробництво близько 400 видів харчових продуктів як для людини, так і для тварин. Крім того, вона є важливою сировиною для переробної промисловості. У зерні сої міститься 30 – 42 % білку, збалансованого амінокислотним складом, 15 – 25 % жиру, 20 – 30 % вуглеводів, значна кількість ферментів, мінеральних речовин, вітамінів, а також інших важливих органічних та неорганічних речовин.

З погляду економічної ефективності соя забезпечує виробництво найдешевшого рослинного білка; підвищує родючість ґрунту, залишаючи після збирання 60 – 80 кг/га біологічно фіксованого азоту, що значно зменшує потребу в придбанні та внесенні азотних мінеральних добрив; забезпечує одержання екологічно чистої продукції.

За обсягами виробництва ця культура займає четверте місце в світі (253 млн. т) після кукурудзи (796 млн. т), пшениці (676 млн. т) і рису (435 млн. т). Світова площа посіву сої у 2009 році досягла 100 млн. га, її вирощують в основних землеробських регіонах у 90 країнах.

Україна нині входить до дев'ятки найбільших країн виробників цієї культури в світі з перспективою розширення площ посівів. Якщо у 2003 році сою вирощували на площі 189,6 тис. га, то у 2009 вона розширилася до 622,3 тис. га. Відповідно збільшувався і валовий збір, який у минулому році складав 1043,5 тис. т, що у 4,5 рази перевищило відповідний показник 2003 року (табл. 1).

* Науковий керівник – Мазнев Г.Є., професор