

9. [Електронний ресурс]. – Доступний з <http://www.zakypivli.gov.ua>.

10. Єрмаков О.Ю. Соціальна інфраструктура у розвитку сільських поселень / О.Ю. Єрмаков, А.М. Крюковський // Економіка АПК. – 2007. – № 1. – С. 129-131.

### **Сас О.И., Вирт М.Я. Характеристика состояния социальной инфраструктуры Днепропетровской области в 1995-2009 годах**

Проанализирована и раскрыта особенность социальной инфраструктуры области. Отражены основные показатели, которые характеризуют состояние развития и основные проблемы региона. Рассмотрены основные отрасли социальной инфраструктуры, проанализировано их состояние, перспектива развития.

**Ключевые слова:** социальная инфраструктура, социальная сфера, социально-культурная отрасль, рекреационная сфера, межрегиональное экономическое сотрудничество, социальный комплекс области.

### **Sas O.I., Virt M.Ya. Description of the state of social infrastructure of Dnepropetrovsk area is in 1995-2009 years**

Analyzed and the special features of the social infrastructure of the region. The basic parameters that characterize the state of development and major problems of the region. The main field of social infrastructure, analyzes their condition and prospects of development.

**Keywords:** social infrastructure, social sphere, social, cultural, recreation field, inter-regional economic cooperation, social complex area.

УДК 332.72

*Аспір. Ю.А. Семеряк – Львівська КА; асист. М.Г. Москва, канд. екон. наук – Львівський НУ ветеринарної медицини та біотехнологій ім. С.З. Гжицького*

### **ОРЕНДНІ ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ В АГРАРНОМУ СЕКТОРІ ЕКОНОМІКИ ТА НАПРЯМИ ЇХ УДОСКОНАЛЕННЯ**

Розглянуто напрями вирішення проблем оренди сільськогосподарських земель в Україні. Обґрунтовано необхідність прийняття низки змін до законів України.

**Ключові слова:** ринок сільськогосподарських земель, оренда, державне регулювання.

Становлення ринкових відносин в аграрному секторі економіки України передбачає формування цивілізованого ринку сільськогосподарських земель. Земельні ресурси є джерелом національного багатства, від його використання залежить сталий економічний розвиток країни, рівень життя і здоров'я нації. Формуванню земельного ринку належить чільне місце в аграрній реформі, передбачає реформування відносин власності і визнання землі товаром.

Ринок землі реалізується за допомогою таких ринкових операцій, як купівля-продаж, оренда, іпотека, обмін. На сучасному етапі становлення ринку сільськогосподарських земель купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення не здійснюється, громадяни України можуть купувати і продавати лише ті ділянки, які вони отримали у приватну власність для ведення особистого підсобного господарства, садівництва, присадибних ділянок та дачного і гаражного будівництва. Неможливість купівлі-продажу сьогодні пояснюється, по-перше, відсутністю платоспроможного попиту на землю з боку більшої частини населення, по-друге, неврегульованістю багатьох питань земельних відносин, по-третє, відсутністю відповідної ринкової інфраструктури та ефективної системи ціноутворення на землю, по-четверте, неготовністю сільського насе-

лення брати участь у купівлі-продажі земель та існуючою упередженістю щодо соціально-економічної небезпеки купівлі-продажу землі.

На цьому етапі ринок сільськогосподарських земель реалізується за допомогою оренди, яка є одним із видів ринкових операцій із землею. У вітчизняній економічній літературі проблеми формування і розвитку земельного ринку, зокрема і проблеми формування інститутів оренди земель сільськогосподарського призначення присвячені праці багатьох науковців, серед яких варто відзначити праці А.Є. Данкевича [1; 2], І.Р. Михасюка, Є.Й. Майовця [3], П.І. Саблука [4], Л.В. Паламарчук [5], А.Г. Тихонова [5], В.М. Трегобчука [6], А.М. Третяка [7], М.М. Федорова [8], О.В. Шебаніної [9], П.І. Юхименка [10]. Проте низка важливих питань залишаються невирішеними, зокрема, потребують уточнення методики визначення обсягу орендної плати, оптимізації строків оренди землі, конкретизація ринкових принципів оренди сільськогосподарських земель.

Становлення орендних відносин в Україні розпочалося з проголошенням незалежності. Цьому сприяла постанова Верховної Ради Української РСР від 18 грудня 1990 року "Про земельну реформу", в якій всі землі України було оголошено об'єктом земельної реформи та передбачалася їх передача громадянам і підприємствам у постійне володіння. Після проведення розпаювання сільськогосподарських угідь широкого розвитку набула оренда земельних часток (паїв) на основі Указу президента України від 10 листопада 1994 р. "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва", в якому право на земельну частку (пай) визнавалося об'єктом купівлі-продажу, успадкування, дарування, обміну та застави. З прийняттям Земельного кодексу України та Закону України "Про оренду землі" створено законодавчо-правову базу орендних відносин, це дало змогу широко використовувати їх під час створення нових агроформувань. У статті 3 Закону України "Про оренду землі" оренда трактується як платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. Закон визнав об'єктами оренди земельні ділянки з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які перебувають у державній та комунальній власності, а також у власності фізичних чи юридичних осіб, що розширило можливість орендаря у виборі форм і напрямів здійснення підприємницької діяльності. Він визнає право на спадкування, заставу чи інше відчуження земельної ділянки, а також передачі її у суборенду. Орендні відносини здійснюються на основі договору оренди, який укладається між орендарем та орендодавцем за визначеною в Законі формою, після чого здійснюється його державна реєстрація.

У розвитку орендних відносин зацікавлені як орендарі, так і власники земельних ресурсів, адже для обох сторін вона має надзвичайно важливе значення. Для підприємців, які не мають достатньо коштів на купівлю землі, оренда є надійним інструментом збільшення обсягів землекористування. Вона є важливим засобом акумуляції фінансових ресурсів для орендодавців. Вагомою причиною, що спонукає селян здавати землю в оренду, є неспроможність самотійно її обробляти через відсутність техніки та інших ресурсів і коштів на їх придбання. Отже, оренда є визначальним чинником впливу на виробничу діяльність новостворених підприємств, який сприяє успішному їх розвитку, спонукає до підвищення ефективності використання земель, є важливим джерелом прибутку орен-

додавця. Тому в сучасних умовах розвитку, оренда стала найпоширенішим засобом використання сільськогосподарських земель.

Оренда земель сільськогосподарського призначення широко використовується в західних країнах. Так наприклад, в США частка орендованої землі сягає 70 % [12, с. 173], у країнах Центральної та Східної Європи 40 % фермерів орендує землю для здійснення сільськогосподарського виробництва. Частка орендованих земель у землекористуванні Словаччини сягає 96 %, Болгарії – 75, Польщі – 20, Чехії – 50. У структурі земельного фонду Канади, Бельгії та Франції на частку орендованих площ припадає 50-67 % території, Ірландії, Японії, Італії і Данії – 13-23 % [2, с. 138-139]. Умови оренди в різних країнах неоднакові, проте виокремлюють два основні типи таких договорів. Для першого типу характерне регулювання з боку держави граничних розмірів орендної плати та термінів договору (наприклад, у Франції). Зазвичай, ці договори мають довготерміновий характер та є вигіднішими для орендарів. Другий тип базується на досягненні двосторонньої домовленості між власником землі та орендарем, термін оренди та величина орендної плати визначається виключно ринковими умовами. До другого типу належать Німеччина, Швеція, Чехія. У таких країнах, як Італія та Великобританія використовують обидва типи договорів оренди.

На сьогодні в сільському господарстві України орендні відносини є домінуючими. В Україні близько 90 % сільськогосподарських угідь є об'єктом орендних відносин [13, с. 10]. Більшість селян реалізує своє право на сільськогосподарську землю за допомогою орендних відносин з аграрними господарствами, фермерськими господарствами та іншими суб'єктами господарювання, з якими вони станом на 1 січня 2010 р. уклали 4,6136 млн договорів оренди земельної частки (паю). Переважну більшість договорів укладено з власниками господарства, із земель яких виділено земельну частку (пай), або їх правонаступниками (42,2 %). Орендодавцями здебільшого виступають селяни-пенсіонери, які уклали 2 млн 441,7 тис. договорів (52,9 %) [14].

За останні роки в Україні відбулися зміни в обсягах оренди сільськогосподарських земель та структурі укладених договорів оренди. По-перше, за 2002-2009 рр. скоротилася площа земель, що орендується, з 22 до 17,5 млн га. Відповідно, за цей період зменшилася кількість орендних договорів з 5,5 до 4,6136 млн. По-друге, істотно зменшилася частка договорів оренди з господарствами, із земель яких виділено земельний пай, або їх правонаступниками – із 64,3 % у 2002 р. до 42,2 % у 2009 р. По-третє, збільшилася частка договорів оренди з фермерськими господарствами – із 9,4 % у 2002 р. до 14,0 % у 2009 р. По-четверте, збільшилася частка договорів оренди з іншими суб'єктами господарювання із 26,3 % у 2002 р. до 43,8 % у 2009 р. [14]. Така динаміка свідчить про зростання значення фермерських господарств, особистого селянського господарства та інших господарюючих суб'єктів в аграрному секторі національної економіки.

Водночас багато сучасних фермерів ведуть господарство на власній і орендованій землі. Це дає змогу фермеру досягти оптимальних розмірів землекористування, а для започаткування власної справи потрібен менший стартовий капітал. Оренда для фермерів створює сприятливі умови для розширення обігових коштів та вдосконалення технології виробництва. Оренда землі дає змогу фермеру-початківцю спочатку впевнитись у своїх силах, а в майбутньому – купити землю. У США перехід фермерів від повної до часткової оренди та купівлі землі

отримав назву "фермерської драбини". Так, вік фермерів-орендаторів становить в середньому до 30 років, фермерів-власників – понад 45 років, землевласники віком 60 років і більше, зазвичай, здають свою землю в оренду [15, с. 139].

Оренда, як форма ринкових операцій із землею, повинна сприяти руху землі до ефективного господаря. Саме це відповідає сучасним вимогам формування оптимальних за обсягом господарських структур у сільському господарстві. В Україні така закономірність повною мірою не спостерігається. Терміни дії укладених договорів оренди по Україні різні, проте переважаючою є короткотермінова оренда терміном до 5 років, що є надзвичайно негативним явищем. Так, у 2009 р. частка орендних договорів терміном до 5 років становила 59,0 % від загальної кількості договорів, а частка договорів понад 10 років – тільки 10,4 % [14].

Варто зазначити, що за період з 2002 по 2009 рік відбулися певні позитивні тенденції – скоротилася частка договорів оренди на термін від 1 до 5 років (з 86,1 % до 59 %) та зросла частка орендних договорів на 10 років і більше (з 2,2 % до 10,4 %) [14]. Такі зміни є передумовою більш дбайливого ставлення до земель, недопущення їх виснаження у короткотерміновому періоді. Проте власники земельних ділянок і паїв наразі не готові на довгий період дати зобов'язання конкретному орендарю і задовольнитися низьким рівнем орендної плати.

Короткотермінова оренда не сприяє збереженню земель в єдиних масивах. На запобігання надмірному подрібненню земельних ділянок звертається увага у законодавстві розвинених країн, зокрема Італії, Португалії, Іспанії. У них введено таке поняття, як "мінімальне життєздатне господарство". Оренда ферм меншого розміру не допускається [10, с. 9].

Короткотермінова оренда не задовольняє інтересів орендарів і не забезпечує умов для раціонального використання та охорони ґрунтів і дотримання вимог сівозмін, оскільки орендарі не здійснюють додаткових капіталовкладень на покращення якості земель. Потрібен певний час для того, щоб витрати на збереження і підвищення родючості ґрунтів змогли себе окупити, повна віддача від них настає через період, що перевищує термін оренди і дістанеться землевласнику. Тому, у більшості розвинених країн здебільшого укладають довготермінові договори оренди (їх частка становить 90 %) терміном від 9-10 років і більше [13, с. 12]. Законодавством цих країн встановлений мінімальний термін оренди землі. Так, наприклад у Нідерландах, він становить 6 і 12 років, у Люксембурзі – 6 і 9 років, у Франції – 9, Швеції – 10, Бельгії – 9-18. Чинним законодавством Італії встановлений мінімальний термін оренди у 6 років для земельних ділянок, які розміщені у гірських регіонах, а за умови оренди господарства загалом – 15 років. В Австрії цей термін встановлено у 5 років, а для ведення садівництва і виноградарства – до 15. Мінімальний термін оренди для орендарів, які використовують найману працю у Португалії визначено у 10 років. Законодавством Бельгії регламентовано оренду на термін 9, 18 і 27 років. У Китаї в оренді перебуває близько 95 % площ, а середній термін оренди сягає 30-50 років у разі освоєння цілих земель та 50-70 – у разі освоєння перелогів [2, с. 140-141]. Виходячи з цього, вважаємо, що на сучасному етапі розвитку для України доцільним могло б стати застосування механізму середньо- та довготермінової оренди.

Короткотермінова оренда сільськогосподарських земель є ознакою неринкового характеру орендних земельних відносин в Україні, тобто відсутністю

цивілізованого підходу до формування ринкових відносин в аграрному секторі економіки. В Україні неринковий характер орендних відносин проявляється також у проявах неповної, несвоєчасної її сплати, у практиці відмови від сплати через форс-мажорні обставини [11, с. 21]. Станом на 01.01.2010 р. фактично виплачено 4166,1 млн грн орендної плати, тобто 91,6 % від обов'язкової загальної суми сплати [14]. На наш погляд, правильно стверджує О.М. Юхименко, який розглядає орендну плату "як специфічну форму кредитування орендодавцями орендарів реальним земельним ресурсом, а отже, як у будь-яких кредитних відносинах орендна плата має сплачуватися беззаперечно, незалежно від ризиків агропідприємницької діяльності" [11, с. 21].

Згідно зі Законом України "Про оренду землі", орендна плата за землю може здійснюватися в грошовій, натуральній та відробітковій формі або у їх поєднанні. обсяг, форми та терміни виплати орендної плати встановлюються за домовленістю сторін та зазначають у договорі оренди. Величину орендної плати визначають у відсотках від грошової оцінки землі з урахуванням коефіцієнтів індексації, якщо інше не передбачено у договорі.

За даними 2009 р., серед форм оплати переважала натуральна форма – сільськогосподарською продукцією (71,6 %) [14]. За останні роки спостерігається зменшення частки натуральної форми орендної плати (у 2001 р. її частка становила 81,45 %) [14] та поступове збільшення грошової форми. Зауважимо, що в розвинених країнах виплата орендної плати здійснюється виключно в грошовій формі. Істотне переважання негрошових форм орендної плати в Україні є ознакою неринкового характеру аграрних орендних відносин і надзвичайно негативним явищем, оскільки під час розрахунку із селянами ціни на сільськогосподарську продукцію керівники підприємств встановлюють самостійно і визначають їх на рівні, який значно перевищує ринковий.

В Україні орендна плата є значно нижчою порівняно з розвиненими країнами. Станом на 1 січня 2010 р. середній обсяг орендної плати в розрахунку на один гектар орендованої землі дорівнював 260,2 грн [14], а у 2003 р. – лише 111,6 грн [1, с. 44]. Орендна плата за один гектар ріллі в Японії становить 1685,7 доларів, Нідерландах – 310 дол., Німеччині – 260 дол. [2, с. 140-142].

Із підвищенням ефективності аграрного виробництва та зростанням економічного становища орендарів розмір орендної плати повинен зростати, оскільки визначальним критерієм земельної власності є не сама наявність земельної ділянки, а дохід, який можна з неї отримати. Практика визначення обсягу орендної плати у різних країнах є різною. У країнах ЄС орендна плата за використання сільськогосподарських земель в середньому становить 20-25 % від вартості урожаю, або 2,5 % вартості землі [10, с. 9]. Висока орендна плата у Швеції – 7-9 % вартості реалізованої продукції. Причому, кожні три роки вона зростає в 1,5 раза, що зумовлено підвищенням цін на засоби виробництва і продукцію сільського господарства. У Данії, залежно від якості орендованої землі, орендна плата змінюється у межах 16-20 % вартості урожаю [4, с. 119].

В Україні з метою створення сприятливих умов для ефективного господарювання, посилення захисту права власності селян на землю, формування сталого землекористування Указом Президента України "Про додаткові заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)" від 19 серпня

2008 р. № 725 внесено зміни до Указу Президента України від 2 лютого 2002 р. № 92 "Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та часток (паїв)". Змінами запропоновано збільшити мінімальний розмір орендної плати з 1,5 % до не менш, ніж 3 % визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю). Ця плата має поступово збільшуватися залежно від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря.

Проте у 2007 р. у 13 областях України орендна плата за гектар сільськогосподарської землі була нижча на 1,5 % від вартості земельного паю на рік, а в Автономній Республіці Крим, Рівненській та Хмельницькій областях – нижче на 47,4; 34,5 і 30,4 % відповідно. Такі ж тенденції спостерігалися по регіонах України і у 2008 р. [11, с. 21]. У 2009 р. в Україні у 9 % від загальної кількості орендних договорів (413,3 тисяч договорів) орендна плата за гектар була нижча на 1,5 % від вартості землі, у 2765 тис. договорів (59,9 %) передбачено орендну плату з відсотком орендної плати від 1,5-3 %, у 1435,2 тисячах договорів (31,1 %) орендна плата за гектар сільськогосподарської землі була вища на 3 % від вартості землі.

Таким чином, орендні відносини в нашій державі наразі не характеризуються достатньо високою соціально-економічною та екологічною ефективністю. Тому, на наш погляд, в Україні на сучасному етапі розвитку, коли орендні відносини залишаються переважною формою земельного обігу, варто запровадити дієвий механізм державного регулювання оренди землі, спрямований на забезпечення ефективного землекористування та вирішення соціальних проблем сільського населення.

Пріоритетним завданням держави має стати захист прав орендодавців та орендарів. З цією метою необхідно в чинному законодавстві України передбачити: механізм подальшого викупу орендарем орендованої земельної ділянки; збільшення рівня орендної плати; заставу права оренди, що сприятиме залученню сільськогосподарськими товаровиробниками додаткових фінансових ресурсів; створення спеціальних консалтингових підприємств, які інформуватимуть потенційних орендодавців та орендарів про попит, пропозицію та поточні ціни на оренду землі, надаватимуть рекомендації стосовно рівня орендної плати, проводитимуть земельні торги за право оренди земельних ділянок тощо; створення об'єднань власників земельних часток (паїв); сувору відповідальність орендарів за порушення умов договору оренди; проведення постійного контролю за дотриманням орендарями умов орендних договорів, чинних стандартів та нормативів раціонального й ефективного землекористування; створення відповідного механізму страхування ризиків, пов'язаних з орендою сільськогосподарських земель; створення Державного Земельного Фонду, який здійснював би викуп земельних часток (паїв) у землевласників, які неефективно працюють з метою їх подальшого перепродажу або передачі у довготермінову оренду на конкурсній основі більш ефективним господарям тощо.

Реалізація усіх цих заходів створить сприятливі умови для сталого та ефективного розвитку земельно-орендних відносин, що сприятиме концентрації та інтеграції сільськогосподарського виробництва, раціональному та ефективному землекористуванню, вирішенню соціально-економічних проблем сільського

населення. З цією метою необхідно якнайшвидше прийняти Закони України "Про ринок землі", "Про державний земельний кадастр", внести зміни до Закону України "Про оренду землі".

### Література

1. Данкевич А.Є. Розвиток орендних земельних відносин в сільському господарстві / А.Є. Данкевич // Економіка АПК. – 2004. – № 5. – С. 43-46.
2. Данкевич А.Є. Світовий досвід оренди земель / А.Є. Данкевич // Економіка АПК. – 2007. – № 3. – С. 138-144.
3. Михасюк І.Р. Аграрний сектор АПК: Проблеми і шляхи вирішення / І.Р. Михасюк, Є.Й. Майовець. – Львів : Вид. центр ЛНУ ім. Івана Франка, 2001. – 230 с.
4. Аграрна реформа в Україні / П.І. Гайдуцький, П.Т. Саблук, Ю.О. Лупенко та ін / за ред. П.І. Гайдуцького. – К. : Вид-во ННЦ ІАЕ, 2005. – 232 с.
5. Тихонов А.Г. Наукові аспекти економічного обороту землі в Україні / А.Г. Тихонов, Л.В. Паламарчук // Землепорядкування. – 2002. – № 3. – С. 3-14.
6. Трегобчук В.М. Удосконалення земельних відносин в аграрній сфері : наук. доп. / В.М. Трегобчук, Н.М. Скурська, В.Д. Яровий. – К. : Об'єднаний ін-т економіки НАН України, 2004. – 47 с.
7. Третяк А.М. Земельні ресурси України та їх використання / А.М. Третяк, Д.І. Бамбідра. – К. : Вид-во ТОВ "ЦЗРУ". – 2003. – 143 с.
8. Третяк А.М. Фінансове регулювання використання та охорони сільськогосподарських земель у процесі ринкового обороту / А.М. Третяк // Економіка АПК. – 2007. – № 5. – С. 52-56.
9. Федоров М.М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2007. – № 5. – С. 73-78.
10. Шебаніна О.В. Орендні земельні відносини: сучасний стан та основні напрями удосконалення / О.В. Шебаніна // Економіка АПК. – 2008. – № 7. – С. 7-13.
11. Юхименко О.М. Розвиток орендних відносин в аграрному секторі економіки / О.М. Юхименко // Економіка АПК. – 2010. – № 1. – С. 18-21.
12. Мартин О.М. Економічні передумови формування оренди землі в процесі реалізації державної регіональної політики / О.М. Мартин // Науковий вісник Львівського національного університету ветеринарної медицини та біотехнологій ім. С.З. Гжицького : зб. наук. праць. – Львів. – 2007. – Т. 9, № 4 (35). – Ч. 2. – С. 172-175.
13. Єрмаков О.Ю. Розвиток регіонального ринку оренди сільськогосподарських земель / О.Ю. Єрмаков, А.В. Кравченко // Економіка АПК. – 2007. – № 6. – С. 10-14.
14. Оренда земельних часток (паїв) у 2009 р. в Україні: офіційна інформація Державного комітету України із земельних ресурсів станом на 1 січня 2010 р. [Електронний ресурс]. – Доступний з <http://www.mylanl.org.ua>.
15. Мельник Л.Ю. Соціально-економічні аспекти приватної власності на землю сільськогосподарського призначення / Л.Ю. Мельник, Ю.О. Литвин // Держава та регіони. – Сер.: Економіка та підприємництво. – 2004. – № 2. – С. 135-140.

### **Сэмэряк Ю.А., Москва М.Г. Арендные земельные отношения в аграрном секторе экономики и направления их усовершенствования**

Рассмотрены направления решения проблем аренды сельскохозяйственных земель в Украине. Обоснована необходимость принятия ряда изменений к законам Украины.

**Ключевые слова:** рынок сельскохозяйственных земель, аренда, государственная регуляция.

### **Semeryak Yu.A., Moskva M.G. Rent ground relations in agrarian sector of economy and a direction of their improvement**

On the basis of studying the present stage of formation of market of grounds of agricultural in Ukraine the ways of possible settlement of real problems of lease land are demonstrated. Necessity pass series changes of laws of lease land are grounded.

**Keywords:** marker of agricultural earth, lease, state regulation.