

УДК 502.33:332.72:631.11

Ступень Р.М.*кандидат економічних наук,
доцент кафедри землеустрою**Львівського національного аграрного університету***ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН
В СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОМУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ**

Охарактеризовано сучасний стан та еколого-економічні засади розвитку земельно-орендних відносин в сільськогосподарському землекористуванні України, ґрунтуючись на основі проведеному аналізі теоретико-методичних основ оренди земель. Встановлено, що формування земельно-орендних відносин за нинішніх умов законодавчих трансформацій у контексті зміни форм землеволодіння спричиняє низку негативних наслідків у сільськогосподарському землекористуванні: погіршення якісних властивостей сільськогосподарських земель, істотне скорочення вмісту гумусу в ґрунтах, інтенсивне розорювання земельно-природних комплексів, зниження рівня екологічної стабільності території тощо. Визначено, що ключовими детермінантами гармонізації інтересів суспільства, держави, землевласників та землекористувачів у процесі реалізації земельно-орендних відносин мають стати збалансоване використання, відтворення та охорона сільськогосподарських земель.

Ключові слова: оренда, земля, ринок, сільське господарство, землекористування, еколого-економічні аспекти.

Ступень Р.М. ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ В СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ

Охарактеризовано современное состояние и эколого-экономические основы развития земельно-арендных отношений в сельскохозяйственном землепользовании Украины, основываясь на проведенном анализе теоретико-методических положений аренды земель. Установлено, что формирование земельно-арендных отношений в нынешних условиях законодательных трансформаций в контексте изменения форм землевладения вызывает ряд негативных последствий в сельскохозяйственном землепользовании: ухудшение качественных свойств сельскохозяйственных земель, существенное сокращение содержания гумуса в почвах, интенсивное распашка земельно-природных комплексов, занижение уровня экологической стабильности территории и тому подобное. Определено, что ключевыми детерминантами гармонизации интересов общества, государства, землевладельцев и землепользователей в процессе реализации земельно-арендных отношений должны стать сбалансированное использование, воспроизводство и охрана сельскохозяйственных земель.

Ключевые слова: аренда, земля, рынок, сельское хозяйство, землепользование, эколого-экономические аспекты.

Stupen Roman. ECOLOGICAL AND ECONOMIC ASPECTS OF RENTAL RELATIONS IN AGRICULTURAL LAND TENURE

Lease relations at the present stage of land use are becoming increasingly important, since the acquisition of agricultural land in the property while held at the legislative level by the action of the moratorium on its sale. In such conditions, the lease has become one of the most dynamic segments of the land market, since its members are interested in obtaining the maximum income with intensive use of land. Noting the positive value of the lease as a way of managing, you need to pay attention to the insufficient level of development of certain provisions of the rental legislation, hinders its effective and environmentally balanced development. The current state and ecological-economic basis for the development of land-lease relations in the agricultural land use of Ukraine are characterized, based on the analysis of the theoretical and methodological provisions of land leases. It has been established that the formation of land-lease relations in the current conditions of legislative transformations in the context of changing land tenure patterns causes a number of negative consequences in agricultural land use: deterioration of the quality properties of agricultural land, a significant reduction in the content of humus in the soil, intensive plowing of land-natural complexes, and underdevelopment of ecological stability territory and the like. It was determined that the key determinants of the harmonization of the interests of society, the state, landowners and land users in the process of implementing land-lease relations should be a balanced use, reproduction and protection of agricultural land. In general, the development of rental relations in agricultural land use is one of the ways to solve land reform in order to form an effective owner on the land.

Keywords: rent, land, market, agriculture, land use, environmental and economic aspects.

Постановка проблеми. Головним завданням сучасної державної політики у сфері аграрного землекористування й надалі залишається таке вдосконалення земельних відносин, яке б забезпечувало раціональне використання та охорону продуктивних земель на основі екологізації виробництва та захисту ґрунтів як складової навколишнього природного середовища, збереження, примноження та відтворення його продуктивної сили як природного ресурсу.

Світовою практикою доведено, що ринок земель сільськогосподарського призначення сприяє оптимізації площ землекористування конкретних господарюючих суб'єктів. Більшість селян реалізують своє право на сільськогосподарську землю за допомогою орендних відносин з аграрними господарствами, фермерськими господарствами та іншими суб'єктами господарювання. Орендні відносини на сучасному етапі землекористування набувають все більшого значення, оскільки придбання земель

сільськогосподарського призначення у власність поки що стримується на законодавчому рівні дією мораторію на її продаж. В таких умовах оренда стала одним з найдинамічніших сегментів земельного ринку, оскільки його учасники зацікавлені в отриманні максимального доходу при інтенсивному використанні угідь.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. В ході проведення земельної реформи в Україні проблемам орендних відносин в системі сільськогосподарського землекористування приділялась значна увага у вітчизняних публікаціях. Різні аспекти оренди земель сільськогосподарського призначення були досліджені в працях таких вчених-економістів: О.І. Гуторова, А.О. Гуторова, А.Є. Данкевича, В.Я. Месель-Веселяка, П.Т. Саблука, А.Я. Сохничка, М.Г. Ступеня, В.М. Трегобчука, А.М. Третьака, М.М. Федорова, О.В. Ходаківської та інших. Роботи перерахованих, а також ряду інших авторів послужили теоретико-методологічною базою дослідження

і дозволили виявити низку еколого-економічних особливостей, пов'язаних із розкриттям науково-прикладних засад орендного землекористування, зокрема визначення основних чинників впливу на даний сегмент земельного ринку (розмір орендної плати, форми її виплати, термін оренди, якість земель, екологічні імперативи її використання, інфраструктура тощо).

Постановка завдання. Світовий досвід свідчить, що оренда як елемент ринкового обігу земель, забезпечує більш ефективний перерозподіл земель між сільськогосподарським товаровиробниками. Однак врахування екологічного чинника в процесі орендного сільськогосподарського землекористування потребує ефективного регулювання та контролю за виконанням чітко прописаних імперативів застосування цього ринкового інструменту земельних відносин. Подальший розвиток земельно-орендних відносин в сільському господарстві вимагає поглибленого вивчення економічного і екологічного змісту цих відносин, а також їх ролі в загальній системі сільськогосподарського землекористування.

Виклад основного матеріалу дослідження. Економічний зміст орендних відносин – це відносини між власником землі (орендодавцем) і господарюючим суб'єктом, що безпосередньо її використовують (орендарем) з приводу розподілу і привласнення в визначеній договором оренди пропорції доходу. Специфікою оренди земель сільськогосподарського призначення, є те, що вона розглядається як самостійна форма господарювання на землі, визначаючи тип власності на землю і рівень розвитку виробничих сил суспільства [1, с. 52]. Орендні відносини є за своєю суттю договірними, визначальними рішеннями всього спектру питань, що задовольняють інтереси учасників процесу.

Привабливість оренди землі полягає також і в тому, що вона представляє досить просту по формувально-фінансову операцію, а також дозволяє власнику отримувати дохід від здачі у платне користування тимчасово не використовуваних земель, при цьому зберігаючи право власності на них. На орендну систему землекористування впливає багато чинників, проте одним з ключових є рівень свободи й незалежності власника землі щодо розв'язання усіх завдань у процесі здійснення виробничої та збутової діяльності, забезпечуючи отримання доходу тотожного відсоткам за банківськими депозитами. Якраз економічна незалежність орендаря, а також дохідність вкладених фінансових ресурсів розкривають рівень обігу земель сільськогосподарського призначення та залучення до нього невикористовуваних угідь, в підсумку визначаючи ефективність системи землекористування.

Залежно від конкретних соціально-економічних умов та структурних змін в останній час в аграрному секторі економіки розвинених країн спостерігається тенденція збільшення площ господарств за рахунок оренди земель сільськогосподарського призначення [2; 3]. Сільськогосподарські товаровиробники України ведуть господарську діяльність переважно на орендованих землях, частка яких у загальному землекористуванні становить понад 45% (рис. 1). Станом на 01.01.2018 р. в Україні укладено 4,9 млн договорів оренди земельної частки (паю), із них із фермерськими господарствами – 0,75 млн договорів. Більшість договорів (2,3 млн) укладено терміном на 8–10 років [4]. Загалом оренда сільськогосподарських земель в Україні в середньому становить близько 90% від усіх договорів оренди.

Разом з тим, недоречно вважати, що решта 55% паїв, які офіційно не являються об'єктом орендних відносин, не використовуються в аграрному вироб-



Рис. 1. Частка орендованих сільськогосподарських земель у загальному землекористуванні за регіонами України, %

Джерело: сформовано автором за даними Держгеокадастру України

*Примітка: дані по АР Крим відсутні

ництві чи використовуються безпосередньо землевласниками. На жаль, досить розповсюдженою на території України є практика так званої «прихованої оренди», згідно якої земля знаходиться у користуванні сільськогосподарських підприємств без заключення відповідних договорів оренди з землевласниками, які отримують плату за користування землею готівкою або у натуральній формі. Також існують випадки користування без правостановлюючих документів землями, власники яких померли, а спадкоємці відсутні [5]. На сьогодні, за попередніми оцінками експертів, таких земель в Україні налічується близько 0,5 млн га. Характеристику сучасного стану та основних тенденцій розвитку земельно-орендних відносин у сільському господарстві України наведено в табл. 1.

Незважаючи на тенденції зменшення площ орендованих земель середня орендна плата за землі сільськогосподарського призначення продовжує зростати. В середньому по Україні власники паїв у 2017 році отримали 1369,0 грн за гектар, що в порівнянні з 2016 р. (1093,4 грн/га) більше на 25%. В регіональному розрізі найнижча орендна плата була у Закарпатській (718,9 грн/га), Запорізькій (794,7 грн/га), Миколаївській (825,8 грн/га) та Херсонській (842,3 грн/га) областях. Найвища орендна плата за паї зафіксована у Черкаській (2961,8 грн/га), Полтавській (2553 грн/га), Харківській (2111 грн/га) та Сумській (2100,2 грн/га) областях (рис. 2). Щодо державних земель, то середня вартість їх оренди останнім часом істотно зросла. Це зумовлено розповсюдженням практики передачі земельних ділянок у користування через механізм аукціонів. Станом на 01 січня 2018 року середня орендна плата за користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення склала 2793,2 грн за гектар. В період до проведення аукціонів, передача державних земель в оренду відбувалась за значно нижчою ціною – всього 952 грн за гектар.

Відмічаючи позитивне значення оренди як способу господарювання, потрібно звернути увагу на недостатній рівень розробки окремих положень орендного законодавства, що стає на заваді її ефективного та екологічно збалансованого розвитку. Залишаються невирішеними низка питань щодо законодавчого врегулювання розвитку земельних відносин у напрямках: відтворення родючості ґрунтів, вилучення з активного обороту малопродуктивних і деградованих сільськогосподарських угідь, консолідації земель, налагодження дійового державного контролю за ефективним використанням земель, розвитку іпотечного кредитування [2, с. 54].

У результаті проведеної земельної політики оренда досі не призвела до консолідації земельних

ділянок у ефективних землекористувачів, а орендна плата не стала одним із джерел доходів сільських жителів, які здавали свої земельні частки в оренду сільськогосподарським організаціям. Проявилися й інші негативні явища орендного сегмента земельного ринку: диспропорція між попитом і пропозицією, приховування частини угод з оренди, слабка інформованість сільського населення про ціни на земельні ділянки та ставки оренди, вилучення продуктивних ділянок з господарського обігу, деградація земель, зниження їх родючості [8-10].

Загалом удосконалення орендних земельних відносин потребує формування комплексної системи їх правового регулювання, з чітким дотриманням її в умовах сільськогосподарського виробництва та прийняття довгострокової урядової програми розвитку оренди в аграрному секторі, що дасть змогу суб'єктам орендних відносин повною мірою реалізувати всі правомочності, закладені в тріаді «володіння–користування–розпорядження» земельними ділянками [11; 12].

Проведений аналіз теоретико-методичних засад оренди земель дозволив визначити основні еколого-економічні аспекти орендних відносин в сільськогосподарському землекористуванні [9; 11–13]:

- земельно-орендні відносини є специфічним типом відносин, за яких землевласник на добровільних засадах передає своє право на володіння та розпорядження землями сільськогосподарського призначення іншій людині задля одержання доходу, при цьому обидві сторони зацікавлені у екологічно збалансованому землекористуванні, адже чим раціональнішим буде використання земель, тим тривалішим, стабільнішим та ймовірнішим стане отримання доходу для орендаря, а це, відповідно, передбачатиме довгострокові орендні відносини, що приносять дохід і орендодавцю;

- об'єктом земельно-орендних відносин виступають земельні площі, право розпоряджатися та користуватися якими передається на визначений проміжок часу третій особі, при цьому у власника лишається право на їх повернення;

- земельно-орендні відносини – це відносини, що передбачають балансування еколого-економічних інтересів учасників процесу;

- земельно-орендні відносини формуються на базі укладення договору, де встановлено строки та умови використання, розмір орендних платежів та їх форма, варіанти розв'язання можливих спорів;

- орендні платежі можуть сплачуватися в різних формах (грошова, товарна, відробіткова), за різних умов (одноразово чи частинами), у різні терміни (перед чи після збуту сільськогосподарської продук-

Таблиця 1

Основні показники оренди земель сільськогосподарського призначення, 2011–2017 рр.

Показник	Роки					
	2011	2013	2014	2015	2016	2017
Загальна площа земель сільськогосподарського призначення переданих в оренду, тис. га	17421,0	17196,0	17166,1	17168,0	17099,1	16858,5
Середня орендна плата за землі сільськогосподарського призначення в Україні, грн./га	327,5	412,2	664,0	862,0	1093,4	1369,0
Середня орендна плата за землі сільськогосподарського призначення державної власності, грн./га на земельних торгах	x	555,79	894,83	1377,75	2249,8	2793,2
без проведення земельних торгів	x	–	–	1169,2	952,0	1053,0

Джерело: сформовано автором за даними Держгеокадастру України та Держстату України

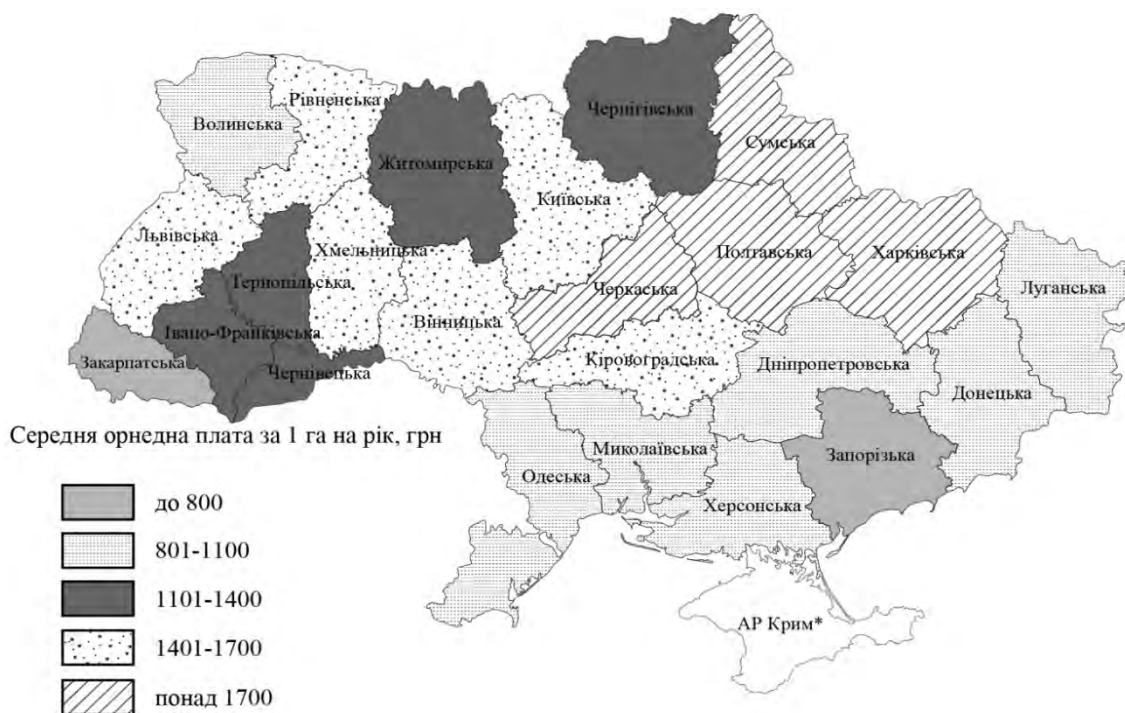


Рис. 2. Ранжирування регіонів України за показником середньої орндної плати за землі сільськогосподарського призначення, 2017 р. (грн/га)

Джерело: сформовано автором за даними Держгеокадастру України

*Примітка: дані по АР Крим відсутні

ції), за різними ставками за умови погодження обох сторін договору (постійні протягом всього періоду орндних відносин чи міняються кожного року);

- земельно-орндні відносини відбуваються за будь-якого типу власності та не передбачають його зміну;

- земельно-орндні відносини передбачають врахування ротації сівозмін при визначенні строку орнди сільськогосподарських угідь;

- орндатори, застосовуючи новітні технології з метою нарощення обсягів виробництва, виступають власниками отриманих доходів від модернізації та екологізації виробничого процесу.

Основоположною умовою ефективного розвитку орндних відносин в земельній сфері є дотримання двох взаємопов'язаних аспектів: методологічної та прикладної – встановлення розмірів орндної плати, що враховує специфіку орнди сільськогосподарських земель, які знаходяться як у приватній, так і державній та комунальній власності. У концептуальному плані в законодавчому полі повинні бути враховані внутрішні протиріччя між власником землі і орндарем. Зведення цих протиріч до мінімуму є запорукою ефективного землекористування.

Головним принципом визначення орнди є повернення взятих у тимчасове користування (орндованих) засобів із встановленим відсотком. Стимулююча функція орнди передбачає компенсацію не лише вкладених фінансових ресурсів, а й одержання прибутку, тотожного банківському відсотку. При цьому, основною різницею орнди та позичкового банківського відсотка є те, що орндар виступає повноцінним учасником ринку нерухомого майна. У цьому зв'язку, доцільним вбачається припущення, що одержана частка прибутку за орנדую має переви-

щувати відсоток за банківськими угодами. Таке припущення має набувати статусу вимоги, адже орндна плата за користування землями сільськогосподарського призначення є ризиковим капіталовкладенням через специфічні особливості сільськогосподарського виробництва.

Вартість права орнди земель сільськогосподарського призначення залежить від багатьох чинників, серед основних варто виділити наступні: правовий статус та цільове призначення земельної ділянки, форма власності, якісні характеристики ґрунтів і екологічна стабільність території землекористування, земельної ділянки, кон'юнктури на ринку сільськогосподарської продукції тощо.

Базисом формування орндних відносин є орндна плата, яка розкриває взаємини між землевласником та орндарем землі щодо землеволодіння, землекористування та розпорядження правом орнди земель сільськогосподарського призначення. Тобто, економічно аргументована величина орндної плати є ключовою ланкою при укладанні договору орнди, де розкрито та упорядковано всі інтереси орндодавця і орндаря. При цьому, розбалансування у площині розмірів зафіксованих платежів обов'язково зачіпає інтереси однієї зі сторін (чи то орндодавця, чи то орндаря).

За умови грошового еквіваленту орндної плати орндар виплачує встановлену (фіксовану) ставку, визначену для загальної земельної площі, взятої в орнду, або ж встановлену погектарно. Щодо переваг цієї форми орндної плати, то відмітимо, що власник землі одержує свій дохід незважаючи на жодні погодно-кліматичні умови, а орндар при цьому на свій розсуд та без будь-яких узгоджень може розпоряджатися отриманим урожаєм. Стосовно вад, то передусім зазначимо, що вони є

обернено пропорційними перевагам, тобто ризиковість існує для двох сторін: орендар уже ризикує щодо виробничих чи погодно-кліматичних умов, а землевласник – щодо ймовірного недоотримання доходу через, навпаки, сприятливі для агрогосподарювання умови. У цьому зв'язку, орендар з метою мінімізації ризику при веденні своєї діяльності та задля часткового розподілу відповідальності із землевласником має право застосовувати натуральну форму оплати, тобто сплачувати частиною отриманого урожаю в натуральному, або ж грошовому виразі. Поряд з цим, орендодавець платить податок на власність, а орендар здійснює усі виробничо-організаційні дії, зважаючи на еколого-економічні трансформації щодо збереження природних агроєкосистем визначеної території.

Висновки з проведеного дослідження. Таким чином, розвиток орендних відносин в сільськогосподарському землекористуванні є одним із шляхів вирішення земельної реформи щодо формування ефективного господаря на землі. Проведений аналіз сучасного стану та земельно-орендних відносин в сільському господарстві, показав, що оренда земель, в умовах обмеженого права купівлі-продажу землі є найбільш оптимальною формою землекористування. За нинішніх умов агрогосподарювання об'єктивним вбачається удосконалення інструментально-методичного апарату у напрямі формування реальної ринкової вартості орендних платежів за землі сільськогосподарського призначення, що зважає на існуючий рівень родючості, агроєкологічний стан ґрунтового покриву, територіальне розташування угідь тощо. У цьому контексті земельно-орендні відносини набувають найвагомішої форми суспільних відносин, яка враховує і визнає право власності та користування земельними угіддями та разом є засобом виробництва і предметом праці, тим самим посідаючи чільне місце в якості визначального життєво необхідного ресурсу для існування суспільства.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Белякова А.М. Аренда земель сельскохозяйственного назначения в условиях глобализации аграрной экономики. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2012. № 7. С. 51–55.
2. Ступень Р.М. Европейський досвід орендного землекористування в сільському господарстві. Вісник Сумського національного аграрного університету. Серія: Економіка і менеджмент. 2016. Вип. 4(68). С. 137–141.
3. Ходаківська О.В. Орендні земельні відносини: досвід країн європейського союзу та вітчизняна практика. Економіка і організація управління. 2014. № 1-2. С. 297–303.
4. Мониторинг земельних відносин в Україні. 2016-2017: статистичний щорічник. Підгрупа з моніторингу земельних відносин робочої групи з реформування земельних відносин. К.: Мін-агрополітики, 2018, 168 с.
5. Мартин А.Г. Проблеми орендних відносин у сільськогосподарському землекористуванні. Землепорядний вісник. 2011. № 9. С. 18–24.
6. Шкуратов А.И. Эколого-экономические проблемы сельскохозяйственного землепользования в процессе реформирования земельных отношений в Украине. Проблемы экономики: сборник научных трудов. 2013. № 1(16). С. 247–257.
7. Stupen R., Stupen M., Stupen O. Prospects of the land-rental relations development in agriculture of Ukraine. Scientific Papers: Series Management, Economic Engineering in Agriculture and Rural Development. 2018. Vol. 18. Issue 3. P. 441–448.
8. Ступень М., Дудич Г. Оренда як форма консолідації земель. Економіст. 2015. № 7. С. 34–37.
9. Бавровська Н., Боришкевич О. Соціально-економічна сутність орендних земельних відносин в Україні. Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія: Економіка АПК. 2013. № 20(2). С. 52–58.
10. Гуртов А.О., Грошев С.В. Розвиток земельних орендних відносин в аграрному секторі економіки. АгроСвіт. 2018. № 17. С. 3–11.
11. Богданов А.В. Развитие арендных отношений в России на современном этапе. Агропродовольственная политика России. 2014. № 1. С. 15–19.
12. Чаплигіна О.В., Шиян А.А., Горобчук Т.Т., Грабовецький Б.Є. Розвиток орендних відносин земель сільськогосподарського призначення. Вінниця: ВНТУ, 2012. 178 с.
13. Чудовська В.А. Механізм державного регулювання екобезпечного використання земельних ресурсів. Збалансоване природокористування. 2015. № 1. С. 65–69.