

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН В АГРАРНОМУ СЕКТОРІ ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ

Павленко Н.В., к.е.н., доц.,

доцент кафедри соціально-економічних дисциплін ХНУВС,

м. Харків, Україна

Важко переоцінити значення для людей такого фактора виробництва, як земля. Воно проявляється не тільки у суто економічному сенсі, але має і політичний, соціальний, екологічний, і навіть культурний аспект, бо саме у сільській місцевості, «на землі», формується національна ідентичність народу. Тож від того, на яких засадах і наскільки ефективно буде використовуватися цей фактор залежить зрештою добробут нації.

Земельна реформа, що триває в Україні вже понад 20 років, мала за мету підвищення ефективності функціонування аграрного сектору економіки, але сьогодні навряд чи можна стверджувати, що ця мета досягнута. На наш погляд, основний інструмент реалізації земельної реформи – приватизація землі – сприяв лише втягуванню аграрного сектору у процес первісного нагромадження капіталу. В даний час здійснено два напрями цього процесу – диверсифікація форм і дисперсія прав власності, а третій – консолідація – стримується відсутністю ринку землі, проте все ж відбувається в тіньовій формі. Консолідація земель вочевидь потрібна задля підвищення ефективності їх функціонування, але питання в тому, хто зможе їх консолідувати – селяни, які обробляють землю, чи нова аграрна олігархія, для якої земля лише інструмент, що формує грошові потоки?

Потрібно чесно визнати, що вирішити аграрну проблему запровадженням приватної власності на землю не вдалося. І причина в тому, що питання не стільки у власності на землю, як у створенні ефективного господарського механізму, який би сприяв розвитку сільськогосподарського бізнесу. На нашу думку, твердження про те, що приватна власність на землю є необхідною

умовою виведення сільського господарства з кризи, помилкове. Щоб ефективно використовувати землю, не обов'язково володіти нею. Це переконливо доводить світовий досвід організації землекористування.

У розвинених країнах система земельних відносин спрямовується на державне стимулювання і підтримку саме орендної форми землекористування. Так, у США частка орендованої землі, залученої у виробництво як фермерами, так і великими компаніями, становить 40%, у Німеччині – близько 80%, Франції – понад 50%, Бельгії – майже 70%. У Китаї закріплена державна власність на землю з довічно успадкованим правом землекористування орендованих земельних ділянок. У Ізраїлі 95% землі перебуває в державній власності й лише 5% у приватній, тим не менш ця країна показує феноменальні успіхи у розвитку сільськогосподарського виробництва, незважаючи на складні природно-кліматичні умови. Отже, оренда не заважає бути справжнім господарем на землі. На наш погляд, Україна має орієнтуватися на поширену в світі модель землекористування, яка передбачає викуп державою сільськогосподарських земель у приватних власників і передачу їх у довгострокову оренду аграрним підприємствам або фермерам.

Перевага оренди полягає у можливості вирішити проблему відсутності у фермерів достатнього обсягу грошових коштів для придбання землі у власність, а також у раціональному використанні капіталу для модернізації виробництва. Ця проблема є характерною і для українських селян, тому вони не виявляють зацікавленості у запровадженні вільного обігу земель [1]. Ми вважаємо, що сьогодні основні зусилля Уряду мають бути зосереджені не на формуванні ринку землі, а на вдосконаленні орендних відносин, які містять чимало проблем.

Одна з найбільш болючих проблем орендних відносин – неефективні строки оренди. В Україні найбільш популярним терміном угод оренди залишається 5 років; він застосовується приблизно у 45% випадків [1]. Перспектива розвитку орендних земельних відносин в Україні лежить у впровадженні моделі середньо- і довгострокової оренди з можливістю

подальшого переукладання договорів. Тому мінімальний термін оренди сільськогосподарських земель повинен становити 9 років, тобто повний цикл сівозміни. Це дозволить не тільки захистити землі від виснаження, але і підвищить інвестиційну привабливість аграрного сектору України.

Великою проблемою залишається відсутність у законодавстві чіткого порядку оформлення в оренду земель запасу або земель держвласності. Сама процедура складна і тривала, затягується на роки. Отже, ці землі або пустують, або обробляються незаконно. Через це місцеві бюджети недоотримують кошти, які могли б мати від оренди земель і спрямувати на вирішення соціально-економічних проблем територіальних громад.

Окрім оренди, заслуговує на увагу і така, відома ще з часів Римської імперії, форма землекористування, як емфітевзис – довгострокове право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Від оренди емфітевзис відрізняється, перш за все, строком дії угоди. Для оренди це – не більше 50 років, для емфітевзису строк не обмежений. Окрім того, користувач, що уклав договір емфітевзису, може продати своє право іншій людині, заповідати, передавати в заставу, вносити до статутного фонду якогось господарського товариства. Емфітевт зобов'язаний використовувати землю відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації. Для України ця форма землекористування є новою (фактично почала використовуватися лише з 2011 р.), але враховуючи, що лише 15% землевласників обробляють свою землю самостійно, а решта не збирається робити це в майбутньому, дана форма землекористування видається нам дуже перспективною.

Список літератури:

1. Земельні відносини в Україні: соціологічний портрет ситуації. – [Електронний ресурс] – Режим доступу : http://land.gov.ua/reformuvannia-zemelnykh-vidnosyn/104656-rezultaty-kompleksnogo-sociologichnogo-doslidchennya-subektiv-zemelnyh-vidnosyn-v-silskiy-miscevosti.html#_ftnref1