



ЕКОНОМІКА ТА ІННОВАЦІЙНИЙ РОЗВИТОК НАЦІОНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

УДК 332.28

Баланюк І.Ф.,
д.е.н., професор, завідувач кафедри обліку і аудиту
Ткач О.В.,
д.е.н., професор, завідувач кафедри менеджменту і маркетингу
Шеленко Д.І.,
к.е.н., доцент кафедри обліку і аудиту
Баланюк С.І.,
к.е.н., викладач кафедри менеджменту і маркетингу
ДВНЗ "Прикарпатський національний університет
імені Василя Стефаника" м. Івано-Франківськ

ЗЕМЕЛЬНО-ОРЕНДНІ ВІДНОСИНИ В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ

Balaniuk I.F.,
dr.sc.(econ.), professor, head the department of accounting and auditing
Tkach O.V.,
dr.sc.(econ.), professor, head the department of marketing and management
Shelenko D.I.,
cand.sc.(econ.), assistant professor of department of accounting and auditing
Balaniuk S.I.,
cand.sc.(econ.), lecturer of department of marketing and management
Vasyl Stefanyk Precarpathian National University

LAND LEASES RELATIONS IN AGRICULTURE

Постановка проблеми. Набуття Україною незалежності стало поштовхом до переведення її економіки на принципово нові засади розвитку. В сільському господарстві вони найповніше проявилися у глибокому реформуванні аграрного сектора, яке спричинило перетворення у відносинах власності на землю та майно колишніх колгоспів і радгоспів та їх трансформацію в агроформування ринково-підприємницьких типів. Політичною першоосновою таких реформувальних стала відмова держави від монопольної власності на землю та її безоплатна передача у володіння селян й інших громадян. Власники землі використовують її індивідуально або передають в оренду іншим господарям – сільськогосподарським підприємствам, фермерським господарствам, іншим виробничо-господарським структурам.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Регулювання земельних відносин розкрито в працях Ю. Білика, П. Гайдуцького, А. Данкевича, М. Калюжного, М. Маліка, В. Месель-Веселяка, І. Михасюка, П. Саблука, А. Третяка, М. Федорова, В. Юрчишина та ін. Проте особливості земельно-орендних відносин в сільському господарстві потребують більш детального дослідження.

Постановка завдання. Метою статті є дослідження особливостей оренди земельних відносин та узагальнення наукової думки щодо прав орендаря на земельну ділянку, обставин купівлі та продажі землі.

В результаті поставленої мети в роботі слід вирішити наступні завдання: навести обставини, які спонукають власників до передачі землі в оренду, узагальнити законодавчу базу орендних відносин, обґрунтувати права та зобов'язання орендаря земельної ділянки.

Виклад основного матеріалу дослідження. Набуття України статусу держави з ринковими відносинами передбачає здійснення комплексу заходів. Серед них важливе значення має забезпечення ринку сільськогосподарських земель, який передбачає реформування відносин власності та визначення землі товаром. До ринкових операцій, які характеризують ринок землі

відносять: купівлю-продаж землі, оренду, іпотеку, обмін. На продаж земель сільськогосподарського призначення в Україні ще триває мораторій. Є дозвіл на купівлю та продаж лише земельних ділянок, які отримали власники у приватну власність для ведення особистого підсобного господарства, садівництва, присадибних ділянок та дачного і гаражного будівництва. Також купівля та продаж землі в Україні в цей час не проводиться, за обґрунтуванням вчених [1], за низки обставин:

- відсутністю платоспроможного попиту на землю з боку більшої частини населення;
- неврегульованістю на законодавчому рівні багатьох питань земельних відносин;
- недосконалістю відповідної ринкової інфраструктури;
- відсутністю ефективної системи ціноутворення на землю;
- неготовністю сільського населення брати участь у купівлі-продажі земель;
- існуючою упередженістю щодо соціально-економічної небезпеки купівлі-продажу землі.

У сучасних умовах в Україні ринок сільськогосподарських земель здійснюється за допомогою оренди, яка виступає одним із видів ринкових операцій на землю [1].

Оренда землі стає важливою складовою соціально-економічних відносин на селі. Її об'єктивною передумовою та надійним гарантом є приватна власність і ринково-підприємницькі форми господарювання.

Оренда землі в Україні бере свій початок від прийняття постанови Верховною Радою Української РСР від 18.12.1990 р. "Про земельну реформу". Відповідно до постанови, земля України була оголошена об'єктом земельної реформи та передавалася громадянам і підприємствам у постійне володіння [2]. У результаті земельної реформи здійснено приватизацію землі, яка перебувала у довічному користуванні колективних господарств. Земля у вигляді земельних часток розподілена між членами колективних сільськогосподарських підприємств і працівниками соціальної сфери села та передана у приватну власність. Власники земельних часток одержали можливість на свій розсуд розпоряджатися належною їм землею, яка до цього часу перебувала в колективному користуванні. Більшість здає її в оренду, частина власників приєднали належні їм наділи до присадибних ділянок і використовують їх за призначенням. Інші передають землю у спадщину або не витребували її.

Прискорення розвитку оренди земельних часток відбулося після проведення розпаювання сільськогосподарських угідь на основі Указу президента України від 10.11.1994 р. "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва". У зазначеному указі право на земельну частку визнавалося об'єктом купівлі-продажу, успадкування, дарування, обміну та застави [3].

Законодавчу базу орендних відносин забезпечено Земельним кодексом України та Законом України "Про оренду землі". Відповідно до Закону України "Про оренду землі", трактування поняття "оренда землі" подається як "засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності".

Внаслідок аграрних перетворень створено нові організаційно-правові структури, які функціонують на власній або орендованій землі. Попри всі відмінності між різними формами господарювання спільним залишається використання орендованої землі та колективної праці. Як наслідок, власники земельних паїв передають належні їм ділянки в оренду сільськогосподарським підприємствам, членами (працівниками) яких вони були раніше. Орендар, у разі потреби, наймає додаткову робочу силу [4, с. 42–43].

Фактично на Прикарпатті власники земельних часток розпорядилися належною їм землею таким чином:

- передали землю в оренду різним агроформуванням та уклали відповідні договори;
- використали належну їм землю для господарювання без створення юридичної особи;
- одержали земельні частки та приєднали їх до присадибних ділянок;
- не поновили договори оренди;
- не вимагали належну їм землю.

Існують обставини, які спонукають власників до передачі землі в оренду. До них, за висновками низки науковців [5, с. 115], належать:

- можливість розпоряджатися правом власності на свій розсуд і утверджувати себе як власника шляхом передачі в оренду земельних паїв;
- підвищення добробуту, а також вищий рівень соціального захисту;
- можливість надавати матеріальну допомогу та підтримку родині за рахунок одержаної орендної плати;
- збереження за орендодавцем права вимагати від орендаря дбайливого ставлення до землі, а також підвищення ефективності її використання;
- збереження за власниками земельних ділянок, які здаються в оренду, можливостей пошуку більш надійного партнера, якщо даний орендар не влаштовує орендодавця.

Регулювання орендних відносин з приводу земельних ділянок між орендодавцем й орендарем

регулюється відповідним договором. Договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння та користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства [6]. Відповідно до чинного законодавства, державної реєстрації договорів оренди землі не передбачено. Згідно із Законом України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”, обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, зокрема право оренди земельної ділянки [7]. Звідси випливає, що реєстрації підлягає не договір, а право оренди, що виникає в орендаря за таким договором [8, с. 12]. Проте в Типовому договорі оренди землі, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220, зазначається, що договір оренди землі набуває чинності після підписання сторонами, його державної реєстрації та внесення відомостей про нього до державного реєстру земель [8, с. 12; 9].

Істотними умовами договору оренди землі є: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. При передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може бути меншим як 7 років. Розмір, умови та строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди. Відповідно до законодавства, рекомендований розмір орендної плати за оренду земельних паїв – не нижче 3 % нормативної грошової оцінки ділянки. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди. Орендар має право вимагати відповідного зменшення орендної плати в разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з його вини [6].

Однак вихідні засади договорів, які стосуються базового показника встановлення розміру орендної плати, контролю за використанням землі з боку орендодавця, не повністю врегульовані й негативно впливають на відносини сторін у процесі оренди землі в сільському господарстві.

На практиці орендна плата в більшості випадків під час укладання договорів на оренду землі сільськогосподарського призначення встановлюється мінімальна 3 %. Враховуючи середню грошову оцінку гектара землі на Івано-Франківщині в межах 30–35 тис. грн. [10, с. 5], орендна плата складає 1–1,5 тис. грн., орендарі фактично здійснюють виплати у розмірі 3 ц зерна за 1 га. Коли у цивілізованому світі за оренду 1 га землі платять 30–50 % від урожаю [11, с. 5]. Якщо взяти мінімум, урожайність тільки 30 ц зерна із 1 га та орендну плату 30 %, тоді виплата складе 9 ц за га орендованої землі.

На переконання експертів, орендна плата має залежати від іншого базового показника – від родючості землі, від реально зібраного врожаю [11, с. 5].

Орендодавець має право вимагати від орендаря: використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди; дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил; дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються; своєчасного внесення орендної плати. Орендодавець зобов'язаний: передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди; при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки; не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою; відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця; попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди.

Орендар земельної ділянки має право:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;
- за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі та споруди і закладати багаторічні насадження;
- отримувати продукцію та доходи;
- здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд і меліоративних систем.

Орендар земельної ділянки зобов'язаний:

- приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку;
- виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі;
- дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого

природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;

– у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу доходів і зборів.

У типовому договорі не передбачено права власника контролювати якість своєї землі під час використання орендарем для товарного виробництва. Суб'єкти господарювання, які одержали землю в оренду, не зобов'язані звітувати перед орендодавцем про дотримання сівозміни, внесення добрив, технологію вирощування культур, обробіток хімікатами посівів, заходи з відновлення ґрунту. Проте в основі орендних відносин між орендодавцем і орендарем мають бути показники родючості, зазначені в агрономічному паспорті ділянки, а не нормативна грошова оцінка землі. За цим критерієм власник землі може оцінити реальний стан переданої в оренду землі. Така умова виступатиме гарантією, що земельну ділянку не доведуть до виснаження й деградації [11, с. 5].

Проблемною в орендних відносинах на землю залишається також термін оренди землі. Орендодавці зацікавлені здавати землю на більш короткі терміни, а орендарі намагаються одержати земельні ділянки на триваліший період часу. Це питання має бути вирішене Верховною Радою України. Необхідно визначитися із довгостроковою орендою землі. Вже розглядалися різні пропозиції щодо мінімального терміну оренди – на 7 років, а також на 11 років. Такі строки пояснюються потребами сільськогосподарського виробництва, проте підтримки в парламенті вони не одержали [8, с. 11].

Програмою діяльності Кабінету Міністрів України, схваленою постановою Верховної Ради України від 11.12.2014 р. № 26, передбачається здійснити інвентаризацію та розмежування земель сільськогосподарського призначення державної, комунальної та приватної власності, а також забезпечити формування бази даних Державного земельного кадастру.

Економічну вигоду від функціонування господарств населення зумовлює, зокрема, диференціація джерел доходів, у тому числі за рахунок оренди. Сьогодні вона залишається обмеженою. У багатьох випадках господарства населення не обробляють отримані раніше земельні паї та не віддають їх в оренду через відсутність орендарів. Від цього економічні вигоди у формі орендної плати втрачають сільські жителі, потенційні орендарі зазнають збитків через недоотриману сільськогосподарську продукцію, держава – через несплату податків за незмінності доходів сільськогосподарських підприємств. Тому системність розвитку сільських територій повинна розширити взаємозв'язок домогосподарств із сільськогосподарськими підприємствами [12, с. 159].

Одним із шляхів вирішення проблемних питань з орендою земель у сільському господарстві є створення громадських організацій, а також сільськогосподарських обслуговуючих кооперативів.

Громадські організації можуть представляти й захищати права та інтереси орендодавців. З цією метою – залучати фахівців із земельного законодавства, пропонувати зміни та доповнення до типових договорів, знаходити лабораторії для агрохімічного аналізу ґрунтів, здійснювати громадський контроль за господарюванням орендарів, захищати права орендодавців у судах тощо.

Власники земельних часток можуть функціонувати у складі сільськогосподарських обслуговуючих кооперативів, об'єднавши земельні ділянки, матеріальні та грошові ресурси, свої зусилля, чим забезпечать спільне господарювання. Ці кооперативи не платять податку на прибуток. Їх перевагою у спільному бізнесі є економія затрат, а також можливість конкурувати на ринку. Спільне ведення бізнесу дає власникам земельних часток можливість самим використовувати свою землю, не передавати її в оренду, мати робочі місця та одержувати більшу вигоду. Важливо також, що на ринок буде спрямовуватися продукція українського сільського господарства й скорочуватиметься її імпорт.

Важливе значення у використанні землі має моніторинг необроблених земельних ділянок, через відсутність у селах потенційних орендарів сільськогосподарських угідь, а також неможливість обробітку землі її власниками.

Справедлива орендна плата та контроль за збереженням родючості ґрунтів є факторами збільшення доходів сільського населення, а також збереження земель сільськогосподарського призначення від їх погіршення та знецінення.

Висновки з даного дослідження. Для орендарів вигідність оренди землі і майна полягає в тому, що в такий спосіб вони мають можливості збільшувати розмір належного їм підприємства, утверджувати себе в ролі господаря-підприємця тощо. До повного узгодження інтересів орендарів і орендодавців потрібно буде пройти нелегкий шлях. Одне із сподівань у цьому відношенні пов'язується з очікуваним збільшенням державної підтримки сільського господарства.

Література

1. Орендні земельні відносини в аграрному секторі економіки та напрями їх удосконалення [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://firearticles.com/economika-apk/240-orendn-zemeln-vdnosini-v-agrarnomu-sektor-ekonomki-ta-napryami-yih-udoskonalennya.html>.
2. Постанова Верховної Ради Української РСР “Про земельну реформу” [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/666/94>.
3. Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського

виробництва [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/666/94>.

4. Юрчишин В. В. Реформування аграрних відносин: аналітичний огляд / В. В. Юрчишин, В. М. Скупий. – К. : Ін-т аграрної економіки УААН, 1998. – 86 с.

5. Месель-Веселяк В. Я. Оренда земель / В. Я. Месель-Веселяк, М. М. Федоров, П. І. Гайдуцький, П. Т. Саблук та ін. // Аграрна реформа в Україні. – К. : ННЦ ІАЕ, 2005. – С. 112–122.

6. Закон України «Про оренду землі» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.

7. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.

8. Дворкін Р. Земельні відносини: правове регулювання у 2015 році / Р. Дворкін // Все про бухгалтерський облік. – 2015. – № 1–2. – С. 10–12.

9. Типовий договір оренди землі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF>.

10. Мороз В. Ви ж нас не покинете / В. Мороз // Галичина. – 2015 р. – С. 5. – 10 лют.

11. Гудима В. Держава усе ще не на боці селян / В. Гудима // Галичина. – 2014 р. – С. 5. – 4 лист.

12. Баланюк С. І. Системна єдність розвитку господарств населення і сільських територій / С. І. Баланюк. – Івано-Франківськ: ЛІК, 2014. – 216 с.

References

1. “Lease land relations in the agricultural sector and areas of improvement”, available at : <http://firearticles.com/economika-apk/240-orendn-zemeln-vdnosini-v-agrarnomu-sektor-ekonomki-ta-napryami-yih-udoskonalennya.html>.

2. On Land Reform. Resolution of the Supreme Soviet of the Ukrainian SSR, available at : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/666/94>.

3. On urgent measures to accelerate land reform in agricultural production, available at : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/666/94>.

4. Yurchyshyn, V.V. and Skupyi, V.M. (1998), *Reformuvannia ahrarnykh vidnosyn: analitychnyi ohliad* [Agrarian Reform relationship. Analytical Review], IAE, Kyiv, Ukraine, 86 p.

5. Mesel-Veseliak, V., Fedorov, N., Haidutskiy, P., Sabluk, P. etc. (2005), “Lease of lands”, *Agrarian Reform in Ukraine*, NNC IAE, Kyiv, Ukraine, pp. 112–122.

6. On leasing the land. Law of Ukraine, available at : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.

7. Law of Ukraine, On State Registration of Rights to Real Estate and Their Encumbrances, available at : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.

8. Dworkin, R. (2015), “Land relations: legal regulation 2015”, *Vse pro bukhgalterskyi oblik*, no. 1-2, pp. 10-12.

9. A typical land lease agreement, available at : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF>

10. Moroz, V. (2015), “You do not leave us”, *Halychyna*, 10 Feb, 5 p.

11. Hudyma, V. (2014), “The state is still not on the side of farmers”, *Halychyna*, 4 Nov, 5 p.

12. Balaniuk, S.I. (2014), *Systemna yednist rozvytku hospodarstv naseleння i silskykh terytorii* [System unity of farms and rural territories], LİK, Ivano-Frankivsk, Ukraine, 216 p.

УДК 006.83:334.7

Буряк Р.І.,

*д.е.н., доцент, професор кафедри маркетингу та міжнародної торгівлі
Національний університет біоресурсів і природокористування України*

ВПЛИВ КАТЕГОРІЇ «ЯКІСТЬ» НА СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИЙ РОЗВИТОК СУСПІЛЬСТВА

Buriak R.I.,

*dr.sc.(econ.), assoc. prof., professor of marketing
and international trade department*

National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, Kyiv

INFLUENCE OF THE CATEGORY „QUALITY” ON THE SOCIAL AND ECONOMIC DEVELOPMENT OF SOCIETY

Постановка проблеми. З нашої точки зору, лише об'єднання українського суспільства навколо ідей безперервного удосконалення і якості дозволить нашій країні вийти з економічної кризи та підвищити рівень якості життя. На жаль, впродовж більш ніж двох десятиліть незалежності нашої держави наголос робили лише на якості продукції (послуг), а не на системних підходах щодо якості. Проте, громадськість в Україні стурбована низкою важливих проблем: низьким рівнем життя переважної частини населення, забрудненням довкілля, високим рівнем смертності, безробіттям,