**Лекція 3**

**Організація ефективних орендних відносин**

Організація ефективних орендних відносин – це ключове пріоритетне завдання стратегії розвитку аграрного сектору економіки України. У контексті цього особливої уваги потребує раціональна побудова системи оренди земель сільськогосподарського призначення. Недосконалість економічного механізму регулювання орендних земельних відносин на державному і регіональному рівнях, відсутність цілеспрямованості їх реформування загострили багато проблем, пов'язаних з погіршенням стану ґрунтів, а саме: недотримання системи землеробства і технологічних процесів вирощування сільськогосподарських культур; скорочення застосування у землеробстві органічних і мінеральних добрив, що зумовило дефіцит балансу поживних речовин; виснаження ґрунтів і зниження продуктивності ріллі; призупинення робіт з осушення та зрошення земель, реконструкції діючих меліоративних систем, вапнування і гіпсування ґрунтів тощо. Тому одним із пріоритетних напрямів розвитку земельних відносин у нинішніх умовах є удосконалення орендних відносин, які є на сьогодні важливою частиною економічного механізму, що формує результативність діяльності сільськогосподарських підприємств.

Розвиток орендних земельних відносин сільськогосподарських підприємств є предметом досліджень широкого кола вітчизняних науковців, таких як: Д. Бабміндра, В. Будзяк, В. Галушко, Ю. Гуцуляк, Д. Добряк, О. Єрмаков, М. Калінчик, С. Кваша, В. Месель-Веселяк, А. Мірошниченко, Л. Новаковський, П. Саблук, А. Третяк, В. Трегобчук, М. Федоров, М. Хвесик, О. Шкільов та багатьох інших дослідників. Позитивно оцінюючи надбання цих вчених, акцентуємо увагу на те, що низка питань щодо формування та регулювання орендних земельних відносин у сільськогосподарських підприємствах унаслідок нестабільності ринкового середовища в країні потребує подальшого поглибленого вивчення і вирішення.

Розкрити економічну і правову сутність оренди землі та визначити організаційно-економічні чинники впливу на розвиток орендних земельних відносин сільськогосподарських підприємств, що сприятиме створенню відповідних умов для ефективного господарювання

Серцевиною аграрної реформи є реформування земельних відносин у сільськогосподарському виробництві. Трансформація земельних відносин завжди нале- жала до найскладніших проблем і найважливіших напрямів реалізації аграрної політики. Це зумовлено реформуванням питань власності на землю, тобто володіння, користування і розпорядження земельними ресурсами як основним засобом ви- робництва в сільському господарстві.

Нинішня земельна реформа в Україні – четверта за останні 150 років. Земельна рефор- ма на регіональному рівні і в масштабах усієї країни справила істотний вплив на створення нової багатоукладної економіки. Значна частина підприємств АПК набула нових організаційно- правових форм, що дало змогу розширити їм свої права і повноваження в самостійному виборі господарської діяльності, визначенні напрямів, структур і обсягів виробництва. Проте заснов- ники нових господарських структур не можуть ефективно вести виробництво, підтримувати і оновлювати матеріальну базу і соціальну інфраструктуру.

Трансформація земельних відносин до рин- кових умов господарювання поряд з довготри- валим проведенням земельної реформи зумови- ли виникнення невирішених проблем у системі управління земельними відносинами. Унаслідок проведення земельної реформи та запровад- ження ринкових принципів господарювання в аграрній сфері відбулися істотні зміни, зокрема у земельних орендних відносинах. У сільському господарстві орендні земельні відносини стали основними елементами у формуванні нових умов господарювання. Оренда землі набула іншого ха- рактеру та змісту.

Властивості земельних ресурсів можна вва- жати унікальними, і саме вони визначають зміст земельних відносин в усіх основних складових. Зокрема, ці властивості пояснюють необхідність суворого контролю з боку суспільства за харак- тером і результатами використання земель, виз- начають основні принципи державної політики у сфері аграрного землекористування – охорони і захисту земель як складової частини природ- ного середовища, забезпечення їх збереження, відтворення і поліпшення якісних характеристик сільськогосподарських угідь [4].

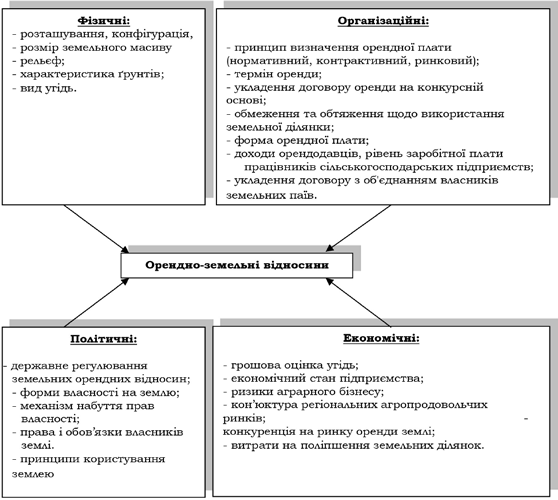
У цілому земельні відносини слід розуміти як суспільні відносини щодо володіння, розпо- рядження й управління землею. Так, М. Федоров трактує земельні відносини як «суспільні відносини щодо володіння», розпорядження і управління землею на державному, регіональному, госпо- дарському і внутрішньогосподарському рівнях як об'єктом господарювання і

засобом виробництва у сільському господарстві» [6].

Слід зауважити, що відповідно до Конституції України земля виступає основним національним багатством, що перебуває під осо- бливою охороною держави. Право власності на землю гарантується законодавством. Це право набувається і реалізується громадянами, юри- дичними особами та державою винятково відповідно до закону. Право приватної власності трактується як непорушне. У той же час

Земельним кодексом України виз- начено, що земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження зем- лею, 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, ви- користання і охорони земель, розвитку форм власності і господарювання [3].

Вітчизняні економісти-аграрни- ки також вважають за необхідне на- голосити на притаманних лише землі властивостях об'єкта природи, її цінно- сті, природному походженні, просторо-



**Рис. 1.** Класифікація чинників впливу на розвиток земельно- орендних відносин у сільськогосподарських підприємствах.

вій обмеженості та непорушності. Так, О. Гуторов вважає, що земля включає економічну систему, в якій перебуває та чи інша земельна ділянка, а саме: весь комплекс довкілля, природних

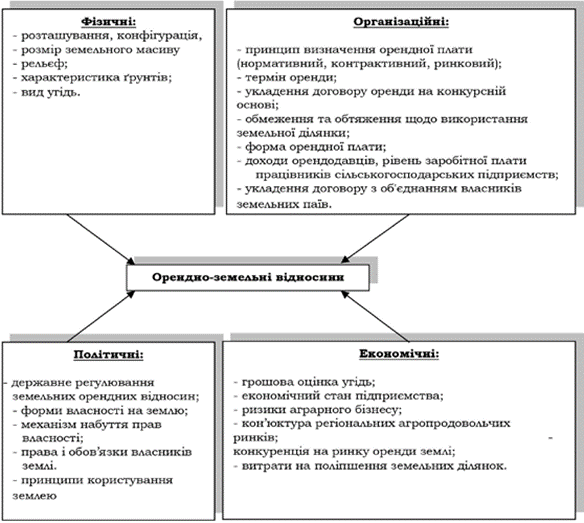
умов виробництва, які визначають ріст і розви- ток рослин, умови сільськогосподарського та ін- шого використання земель [2].

Розглядаючи визначення понять «оренда» і

«орендні відносини» потрібно відзначити, що це не тотожні поняття, адже орендні відносини є ширшим поняттям, аніж оренда. На нашу дум- ку, оренда землі – це специфічна форма земле- користування, в основу якої покладено строко- ве, платне володіння та користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення на основі відповідного договору, що передбачає передачу її власником орендареві, який відпові- дає вимогам, визначеним законодавством, для здійснення підприємницької діяльності за умови раціонального використання природних власти- востей земельних ресурсів [4].

Варто зауважити, що на розвиток оренд- них земельних відносин у сільськогосподар- ських підприємствах впливають наступні чин- ники: фізичні, організаційні, політичні та еконо- мічні (рис. 1) [1].

Стосовно використання земельної ділянки, укладання договору на конкурсній основі реко- мендується брати до уваги місце розташування, конфігурацію і характер рельєфу земельної ділян- ки, термін договору оренди, чинні обмеження і обтяження.



**Рис. 1.** Класифікація чинників впливу на розвиток земельно- орендних відносин у сільськогосподарських підприємствах

відносин характеризують відносини власності на них. Ці чинники виявляються через дії органів державної влади, яка визначає форми власності на землю, механізм набуття права власності відповідними суб’єктами господарювання тощо.

Економічні чинники в системі орендних земельних відносин належать до організації раціонального використання землі. Система орендних відносин передбачає набуття права користування землею та перехід цього права від одного користувача до іншого. Саме у створенні умов для ефективного використання земельних ресурсів й полягає значення економічної функції земельно-орендних відносин.

Стосовно організаційних чинників земель- них орендних відносин, то маються на увазі принцип визначення орендної плати (норматив- ний, контрактивний, ринковий); термін оренди; укладення договору оренди на конкурсній основі; обмеження та обтяження щодо використання земельної ділянки; форма орендної плати; укла- дення договору з об’єднанням власників земель- них паїв; доходи орендодавців, рівень заробітної плати працівників сільськогосподарських підприємств.

Фізичні чинники пов'язані з природними характеристиками земельної ділянки, охоплю- ють економічні характеристики середовища,

в якому здійснює свою господарську діяльність аграрне підприємство, його економічний стан, понесені ним витрати на поліпшення сільськогосподарських земель. До них належать: розташуван- ня, конфігурація, розмір земельного ма- сиву; рельєф; характеристика ґрунтів; вид угідь тощо.

Розглядаючи визначення понять

«оренда» і «орендні відносини» вар- то зазначити, що категорія «орендні відносини» відображає властивості системи господарсько-договірних

Хоча оренда землі стає результатом добровідносин, пов'язаних з реалізацією майнових прав між фізичними, юридичними особами та є абстракцією реальних фактів функціонування механізму оренди як форми подальшого розвитку відносин власності.

Так, на думку П. Саблука, орендні земельні відносини дають змогу найповніше реалізувати ідею активного заохочення людини до творчої праці [5]. М. Федоров відзначає, що головним в орендних відносинах слід вважати спонукальні мотиви договірних сторін, оскільки вони зацікавлені в одержанні якнайбільшого зиску з оренди землі: орендодавець – одержати якомога вищу орендну плату, зберегти при цьому якість земельної ділянки; орендар – одержувати макси- мальний урожай протягом тривалого періоду [6].

Важливо зазначити, що під час проведен- ня земельної реформи відбувається зміна суб’єк- та привласнення земельної ренти у сільському господарстві. Якщо раніше (за умов виключно державної власності на землю) суб’єктом прив- ласнення земельної ренти була держава, яка ви- лучала її через ціновий механізм та оподаткуван- ня товаровиробників, то в нових умовах госпо- дарювання на селі земельна рента (за винятком незначної її частини у вигляді земельного податку згідно із Законом України «Про плату за землю») належатиме власнику землі, тобто громадянину, який отримав чи придбав її у власність відповід- но до Закону, незалежно від того, чи він сам її обробляє, чи передає її в оренду.

вільної співпраці орендарів та орендодавців, у відносинах, що складаються навколо неї, винят- ково важливою можна вважати участь держави. Держава покликана як формувати норматив- но-правову базу, так і здійснювати контроль за її дотриманням у процесах оренди землі, регулю- вання її тощо. На цій основі об’єктивно необхідне усвідомлення того, що в земельно-орендних від- носинах беруть участь не два суб’єкти – орендарі та орендодавці, як це трактується зараз, а три суб’єкти: з одного боку, держава як фундатор і гарант таких відносин, а з іншого – безпосеред- ні учасники земельно-орендних відносин, тобто орендодавці та орендарі. Схему їхньої взаємодії у процесах оренди землі наведено на рис. 2.



**Рис. 2.** Схема організаційного забезпечення оренди землі

**Висновки.** Проведене дослідження дає підстави стверджувати, що функція держави у земельно-орендних відносинах, а також у захи- сті інтересів власників земельних ділянок повин- на бути визначальною. Способом ефективного здійснення таких функцій держави має стати послідовний моніторинг земельно-орендних від- носин уповноваженими на це державними інсти- туціями.

Орендні земельні відносини можуть дати бажаний ефект за таких умов: державної, фінан- сової, правової та організаційної підтримки; со- ціальної справедливості; впевненості селянина у стабільності аграрної політики держави, а також надежної законодавчої бази.

**Перелік літератури та використаних джерел**

1. Богач Л. В. Організаційно-економічна оцінка функціонування аграрних формувань на основі оренди сільськогосподарських земель / Л.В. Богач // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. – 2024. – Вип. 200. – С. 41–47.
2. Гуторов О. І. Проблеми сталого землекористування у сільському господарстві: теорія, методологія, практика: [моногра- фія] / О. І. Гуторов. – Х.: 2019. – 405 с.
3. Земельний кодекс України № 2768-ІІІ від 25 жовтня 2001 року із змінами і доповненнями // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3.