

# СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

А. Р. ШЕВЧЕНКО, студентка 4 курсу, група ГІС 2012-3

*Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова*

*61002, Україна, м. Харків, вул. Маршала Бажанова, 17*

*E-mail: shevchenk.ann@gmail.com*

На сучасному етапі функціонування ринкової економіки в Україні особливої актуальності набувають питання економіко-правового стану орендних земельних відносин. Оренда землі – є важливою умовою ефективного розвитку сільського господарства, оскільки без запровадження зважених орендних відносин важко розраховувати на забезпечення оптимальних за своїми розмірами підприємств та їхню адаптацію до умов ринкової економіки, розв'язання соціальних проблем розвитку села. Земля є тим ресурсом, раціональне використання якого дозволить отримати конкурентні переваги в цивілізованому світі і, таким чином, вивести національну економіку, на якісно новий рівень розвитку [1].

Створення ефективного ринку сільськогосподарських земель в Україні залишається питанням стратегічної важливості, від реалізації якого залежить динаміка соціально-економічного розвитку, земельних відносин, та національної економіки в цілому. Україна володіє значним земельним потенціалом, який становить 5,7 % території Європи. Із 60,3 млн гектарів майже 70 % становлять сільськогосподарські угіддя з високою родючістю. Такий потенціал може розглядатися як потужна конкурентна перевага України, проте його практична реалізація вимагає впровадження ефективної моделі земельних відносин, адекватної сучасним жорстким умовам міжнародної конкуренції. Сучасний етап становлення ринку землі приведено на рисунку 1 [2].

Частково ринок сільськогосподарських земель реалізується за допомогою оренди. Проте і тут низка важливих питань залишаються невирішеними, зокрема:

- 1) потребують уточнення методики визначення ставок орендної плати;
- 2) не вирішені питання з оптимізацією строків оренди землі [3].

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. Розміри орендної плати за землю в ЄС та Україні приведено на рисунку 2. Високою є орендна плата у Швеції – 7– 9 % вартості реалізованої продукції. Причому кожні три роки вона зростає приблизно в 1,5 рази, що зумовлено підвищенням цін на засоби виробництва і продукцію сільського господарства.

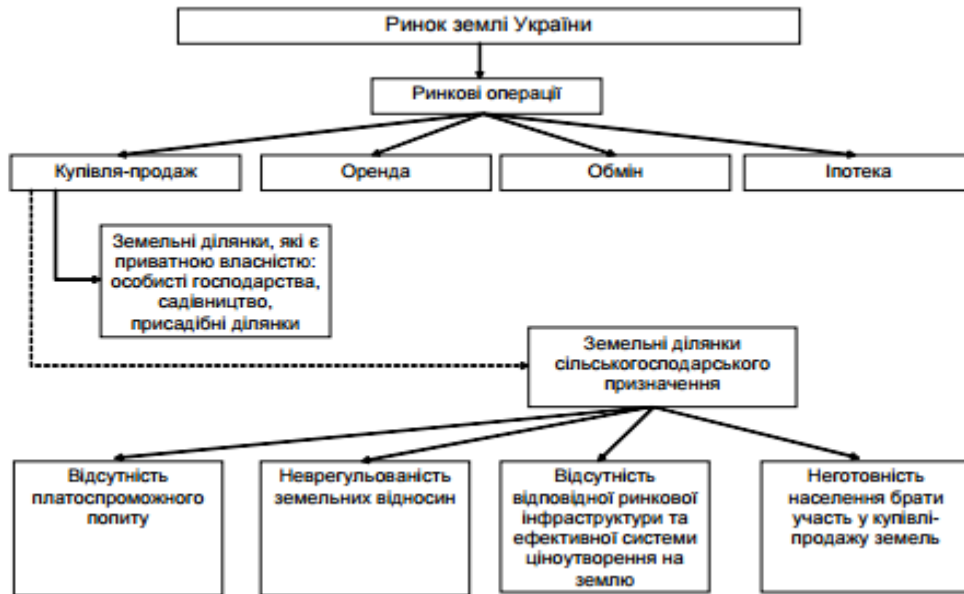


Рисунок 1 – Сучасний стан становлення ринку землі в Україні

У Данії, залежно від якості орендованої землі, орендна плата змінюється у межах 16–20 % від вартості врожаю [4].

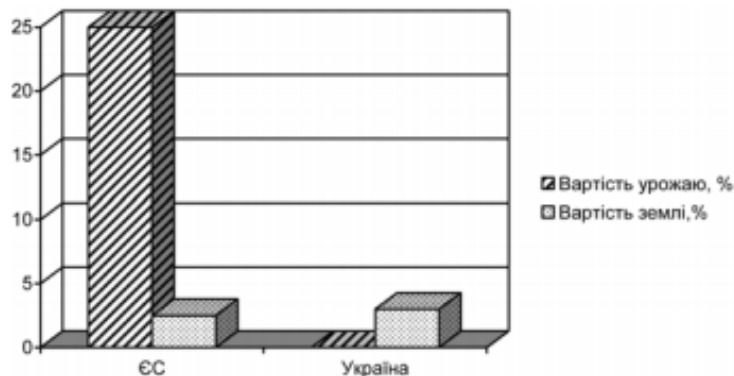


Рисунок 2– Розміри орендної плати за землю в ЄС та Україні

Відносини між орендодавцем та орендарем необхідно регулювати за допомогою законодавчих актів. Однак, на практиці інколи виникають проблеми саме через недосконалість нормативно-правової бази орендних земельних відносин. Необхідно більш чітко визначити в Законі України від 06.10.1998 р. № 161-XIV «Про оренду землі» права й обов'язки орендаря та орендодавця землі, зокрема відповідальність орендаря за зниження родючості орендованої землі та методи економічного і податкового стимулювання при проведенні орендарем заходів щодо охорони земель та підвищення родючості ґрунтів. Установити економічно обґрунтований і диференційований, залежно від місця розташування та якості (родючості) землі, розмір орендної плати. Недосконалість нормативно-правової бази орендних земельних відносин негативно впливає на їх розвиток, ускладнює відносини суб'єктів орендних земельних відносин. Закони та нормативні акти про оренду землі повинні

забезпечити для орендарів і орендодавців ефективні та взаємовигідні умови, а для цього слід суттєво удосконалити нормативно-правову базу [5].

Головним завданням у розвитку орендних земельних відносин в Україні є:

- 1) формування відповідного конкурентного орендного середовища;
- 2) дотримання сторонами умов договірних зобов'язань;
- 3) удосконалення відносин між власниками і орендарями у питаннях розмірів, форм та повноти виплати орендної плати;
- 4) підтримання родючості та раціонального використання орендованих земель тощо [6].

Світова практика свідчить, що в умовах ринку землевласники неохоче продають свої земельні ділянки, віддаючи перевагу здачі землі в оренду. Вони зацікавлені в отриманні стабільного прибутку, саме тому в кожний певний момент продається лише незначна частина земельного фонду. Відсутність в Україні цивілізованого ринку землі негативно впливає на орендні відносини в сільському господарстві, породжуючи коло економічних проблем. Невисокий рівень орендної плати обумовлює заниження цін на земельні ділянки. Як наслідок, окремі земельні масиви не знаходять орендарів і не використовуються [7].

Таким чином, орендні відносини в нашій державі наразі не характеризуються достатньо високою соціально-економічною та екологічною ефективністю. Тому, на мій 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.

1. Анопрієнко Т. В. Перспективи розвитку оренди землі / Вісник ХНАУ №3, 2005, С. 292-302.

2. Анопрієнко Т. В. Ринок землі, як складова частина ринку нерухомості / ХНАМГ «Комунальное хозяйство городов», № 73, 2006, С. 381-386.

3. Про оренду землі: закон України.[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.

4. Анопрієнко Т.В. Сучасні тенденції формування ринку землі на території населених пунктів / Тези доповідей міжнародної наукової конференції, ХНАУ, Харків, 2008.

5. Шибаніна О. В. Орендні земельні відносини: сучасний стан та основні напрями удосконалення / О. В. Шибаніна // Економіка АПК. – 2011. – № 7. – С. 7–13.

6. Мартин А. Г. Євсюков Т. О. Стан земельних відносин як стримуючий фактор розвитку продуктивних сил України // Матеріали міжнародної наукової конференції, м. Київ, 20 березня 2009 р. : У 3х частинах / РВПС України НАН України. – Київ : РВПС України НАН України, 2009. Ч. 3, С. 289–292.

7. Мартин А. Г. Розвиток земельних відносин в Україні у середньостроковій перспективі: цілі та завдання / А. Г. Мартин // Інтернет видання «Земельна спілка України». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zsu.org.ua>.

Науковий керівник: Анопрієнко Т. В., старший викладач кафедри геоінформаційних систем, оцінки землі та нерухомого майна Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова