

УДК 332.68

DOI: 10.31673/2415-8089.2018.048792

Піськовець О.В., к.е.н.,  
Державний університет  
телекомунікацій

## ДО ПИТАННЯ ВДОСКОНАЛЕННЯ ЕКОНОМІЧНИХ ВІДНОСИН В СИСТЕМІ «ОРЕНДАР-ОРЕНДОДАВЕЦЬ»

*Розглянуто сучасні підходи до трактування та значення оренди. Проаналізовано сутність поняття орендні відносини. Досліджено, що за останні роки при удосконаленні виробничих відносин оренда відіграє важливу роль. Орендні відносини є однією з важливих складових ринкової економіки. Визначено, що механізм орендних відносин є системою взаємозв'язаних елементів, основним з яких є інституційні відносини, тобто відносини внутрішньої диференціації процесів привласнення за фактором виробництва. Підтверджено, що важливою складовою організаційних процесів здійснення орендних відносин є належне оформлення й узгодження умов орендних угод.*

**Ключові слова:** оренда, орендар, орендодавець, економічні відносини, підприємство, відносини, орендні відносини, грошова оцінка.

**Постановка проблеми.** На сучасному етапі функціонування ринкової економіки в Україні особливої актуальності набувають питання стану та розвитку орендних відносин. Орендні відносини є важливою складовою земельних відносин. Роздержавлення та приватизація майна та землі призвели до безумовної необхідності застосування орендних відносин. Це створює умови для концентрації і спеціалізації вискоєфективного товарного виробництва сільськогосподарської продукції і реалізації права власності на майно. Величезна кількість дрібних власників землі, за умов масового розпаювання землі, не в змозі може обробляти належну йому земельну ділянку. За таких обставин оренда землі і майна стає необхідністю.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Аналіз наукової літератури вказує на значний інтерес щодо проблематики розробки та вдосконалення економічних відносин у системі орендних відносин. Суть, природу та розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві України вивчали В. Г. Андрійчук, А. М. , П. І. Гайдуцький, Д. С. Добряк, І. Г. Кириленко, М. Й. Малік, В. Я. Месель-Веселяк, О. М. Нечипоренко, О. М. Онищенко, П. Т. Саблук, М. М. Федоров, О. В. Шкільов, В. В. Юрчишин та інші.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Особливої уваги набули питання, пов'язані з формуванням економічного механізму орендних відносин. Сучасний стан як світової, так і вітчизняної економіки вимагає від вітчизняних підприємств своєчасного застосування існуючих внутрішніх можливостей та врахування зовнішніх чинників впливу з приводу формування та вдосконалення регулювання орендних земельних відносин в умовах сьогодення.

**Метою статті** є опрацювання теоретичних і методичних засад високоприбуткового господарювання підприємств на основі формування дієвого економічного механізму в системі орендних відносин, що забезпечить ефективну діяльність підприємства.

**Виклад основного матеріалу.** Удосконалення орендних земельних відносин потребує формування комплексної системи їх правового регулювання, з чітким дотриманням її в умовах виробництва та прийняття довгострокової урядової програми розвитку оренди в аграрному секторі, що дозволить суб'єктам орендних відносин повною мірою реалізувати всі правомочності, закладені в тріаді «володіння – користування – розпорядження» земельними ділянками [1].

Основою організаційного механізму орендних земельних відносин у сільському господарстві є національне законодавство.

Ефективність організаційного механізму орендних земельних відносин залежить від налагодженої взаємодії всіх його складових, а саме, дотримання Закону України «Про оренду землі», укладення договору оренди земельної ділянки та ретельного обґрунтування всіх його пунктів; використання земельної ділянки за цільовим призначенням; своєчасна виплата орендної плати у передбачений договором термін; контроль орендодавцем використання земельної ділянки, повернення орендодавцю земельної ділянки у належному стані після закінчення оренди [2].

У розвитку орендних відносин зацікавлені як орендарі, так і власники земельних ресурсів, адже для обох сторін вона має надзвичайно важливе значення. Для підприємців, які не мають достатньо коштів на купівлю землі, оренда є надійним інструментом збільшення обсягів землекористування. Вона є важливим засобом акумуляції фінансових ресурсів для орендодавців. Вагомою причиною, що спонукає селян здавати землю в оренду, є неспроможність самостійно її обробляти через відсутність техніки та інших ресурсів і коштів на їх придбання [3, с. 123].

Отже, оренда є визначальним чинником впливу на виробничу діяльність новостворених підприємств, який сприяє успішному їх розвитку, спонукає до підвищення ефективності використання земель, є важливим джерелом прибутку орендодавця. Тому в сучасних умовах розвитку, оренда стала найпоширенішим засобом використання сільськогосподарських земель.

За останні роки при удосконаленні виробничих відносин оренда відіграє важливу роль. Орендні відносини є однією з важливих складових ринкової економіки, так як є альтернатива продажу земельних угідь сільськогосподарського призначення на сучасному етапі розвитку ринкових відносин.

У країнах з розвинутою ринковою економікою досвід орендних відносин свідчить, що оренда земель є найпоширенішою формою їх використання. Високою є частка орендованої землі в Бельгії, Франції, Люксембурзі, Швеції, 40% земель орендується також у США, де фермери при розширенні господарства традиційно надають перевагу не купівлі землі, а оренді. Оренда, як форма ринкових операцій із землею, повинна сприяти руху землі до ефективного господаря. Саме це відповідає сучасним вимогам формування оптимальних за обсягом господарських структур у сільському господарстві.

В багатьох економічно розвинених країнах основою законодавства про оренду земельних угідь є пріоритет інтересів орендаря перед інтересами власника.

Оренді притаманні наступні ознаки. По-перше, це передача на певний календарний строк конкретного майна його власником у найм іншому громадянину у тимчасове користування; по-друге, строк оренди встановлюється за погодженням між суб'єктами орендних відносин; по-третє, договірні відносини закріплюються у відповідній угоді (договорі оренди) при рівності сторін на всіх етапах – від започаткування орендних відносин до завершення визначеного строку. При цьому у договорі оренди особливе місце відводилося відповідальності сторін за його виконання. Такі вихідні положення лежать в основі усіх відомих визначень суті оренди як категорії та усього, що стосується її організації й відповідного виробничого, правового та іншого забезпечення [4, с. 10].

З приводу економічної природи оренди існує ряд поглядів, зосереджених переважно на її суті виходячи з відносин власності на засоби виробництва в [5, с. 47].

У Законі України «Про оренду землі» оренда має визначення: «оренда – засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідне орендареві для здійснення підприємницької діяльності та інших видів діяльності» [2, с. 10].

Механізм орендних відносин – це система взаємозв'язаних і субординованих елементів, основним з яких є інституційні відносини, тобто відносини внутрішньої диференціації процесів привласнення за фактором виробництва (землі), а об'єктом привласнення виступає земельна рента, суб'єктами привласнення – орендар, орендодавець

(рис. 1). Відносини між орендодавцем та орендарем необхідно регулювати за допомогою законодавчих актів.

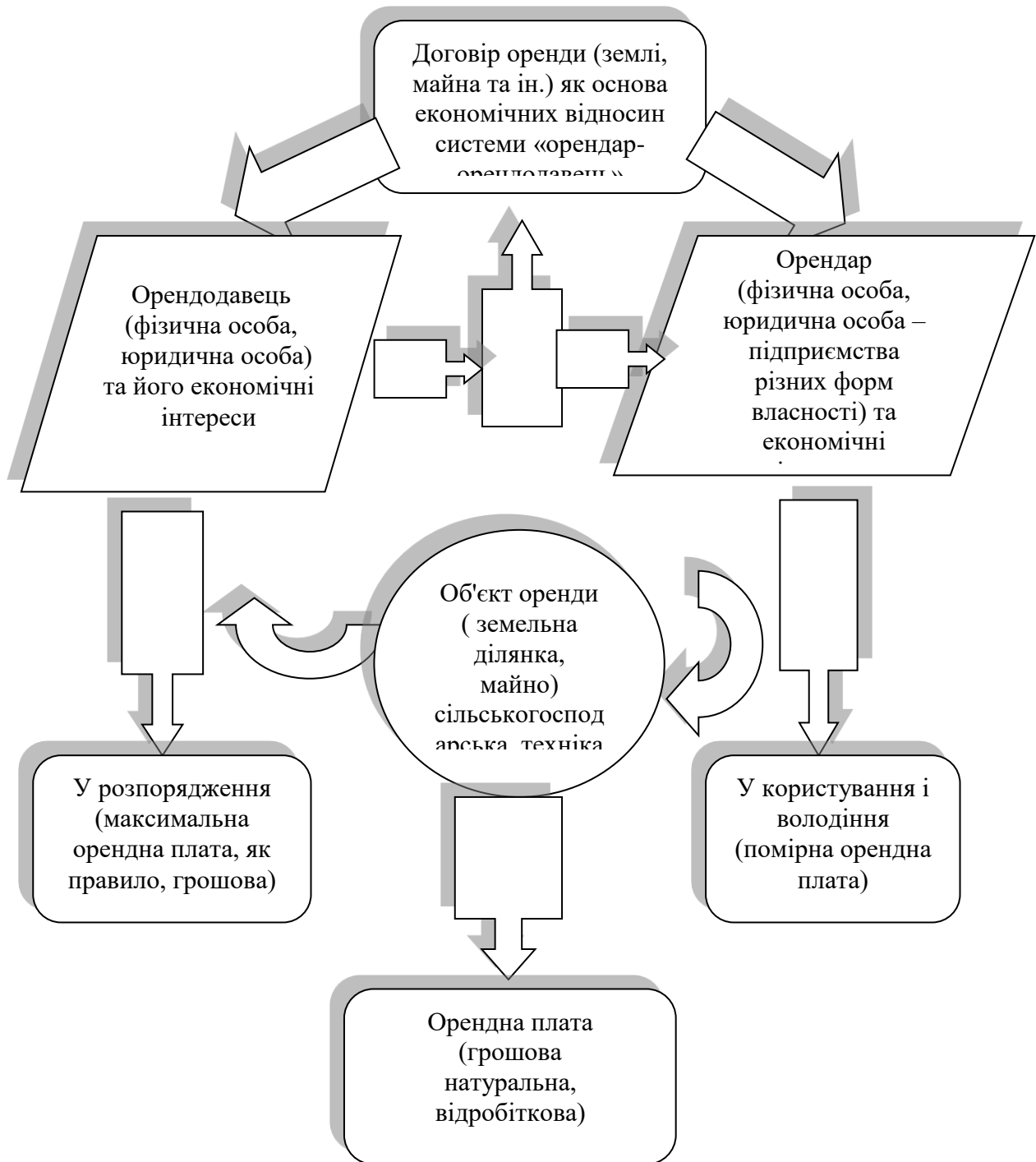


Рис. 1. Модель економічних відносин у системі «орендар-орендодавець»

Важливою складовою організаційних процесів здійснення орендних відносин є належне оформлення й узгодження умов орендних угод. Щоб запобігти виникненню конфліктних ситуацій між сторонами орендних угод, потрібно ретельно опрацьовувати пункти й положення договору, уникати в його трактуванні нечіткостей, правильно

оформляти угоди згідно з вимогами чинного законодавства із залученням, по можливості, юристів-консультантів [6, с. 20].

Запровадження у нашій країні різних форм власності на землю, у тому числі і приватної, збільшило кількість орендодавців. За даними Держгеокадастру із 6,8 млн громадян, які одержали сертифікати на право на земельну частку (пай), – 4,8 млн селян реалізують своє право на землю через орендні відносини. Із загальної кількості договорів (на 01.01.2017 р.) 33% укладено з господарствами, де отримано земельний пай, або їх правонаступниками; 15 – з фермерськими господарствами; 52% – з іншими суб'єктами господарювання [7].

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.

Починаючи з 2000 р., грошова оцінка земельних ділянок щороку станом на 1 січня уточнювалась на коефіцієнт індексації, порядок проведення якої затверджується Кабінетом Міністрів України згідно постанови Кабінету Міністрів України від 12.05.2000р. №783 «Про проведення індексації грошової оцінки земель». В результаті за період 1995 – 2017 рр. показник нормативної грошової оцінки 1 га ріллі в Україні зріс до 30927,8 грн (проти 3674,1 грн у 1995 р.) [7].

В більшості сільськогосподарських підприємств розмір орендної плати не перевищує законодавчо встановлений розмір. Така ситуація складається через відсутність конкуренції між орендарями на ринку землі, низьку доходність та тривалі строки договору оренди, що не дає можливості селянинові-орендодавцю переукласти договір оренди з вигіднішим орендарем.

Низький рівень урожайності, форс-мажорні обставини, несприятлива епізоотична ситуація «цінові шоки» у сфері забезпечення сільського виробника необхідними інвестиційними товарами – все це є для орендодавців приводами для несплати орендних платежів і пропонування кращих договірних умов [6, с. 19].

В Україні останнім часом поширеними є два види орендної плати за землю – грошова (у розмірі не менше – 1,5 % нормативної грошової оцінки) і натуральна, що становить певний відсоток загального врожаю. У грошовій – сума орендної плати, зазначена в договорі оренди, виплачується грошима. Ця форма досить широко використовується у світовій практиці. У натуральній оплаті — на суму орендної плати, зазначену в договорі оренди, видається продукція, вироблена, перероблена або придбана орендарем.

Однак, орендні земельні відносини мають і низку негативних аспектів.

Орендне землекористування передбачає виплату орендної плати, розмір якої включається у собівартість продукції підприємства, що призводить або до подорожчання реалізаційної ціни продукції сільського господарства, або до зменшення доходів орендаря при сталості ціни продукції. В світовій практиці у сільському господарстві відсутня така форма земельних відносин, як колективно-орендна, а поширена приватно-орендна, коли орендарем виступає приватна юридична чи фізична особа. Найменш сталим і практично не прогнозованим є включення земель приватної власності на умовах короткострокової оренди. Даний сегмент є джерелом небезпеки просторової стабільності землекористування [8, с. 54].

Як відомо, у розвитку орендних відносин зацікавлені як орендарі, так і власники земельних ресурсів, адже для обох сторін вона має надзвичайно важливе значення. Для підприємців, які не мають достатньо коштів на купівлю землі, оренда є надійним інструментом збільшення обсягів землекористування. Вона є важливим засобом акумуляції фінансових ресурсів для орендодавців. Вагомою причиною, що спонукає селян здавати землю в оренду, є неспроможність самостійно її обробляти через відсутність техніки та інших ресурсів і коштів на їх придбання. Отже, оренда є визначальним чинником впливу на виробничу діяльність новостворених підприємств, який сприяє успішному їх розвитку, спонукає до підвищення ефективності використання земель, є важливим джерелом прибутку

орендодавця.

На сьогодні, в Україні доцільно законодавчо визначити мінімальний строк оренди земель, який би забезпечував їх раціональне використання та охорону. Потребують перегляду окремі положення орендного законодавства, які гальмують ефективний розвиток оренди земель. Зокрема, поки що залишаються нерозв'язаними питання щодо законодавчого урегулювання розвитку земельних відносин у напрямках: відтворення родючості ґрунтів, вилучення з активного обороту малопродуктивних і деградованих угідь, розвитку іпотечного кредитування, налагодження дійового державного контролю за ефективним використанням земель.

У договорі оренди на земельну ділянку слід зазначити, в якому стані знаходиться вона в момент її передачі в оренду і після її закінчення: бонітет; вміст гумусу; кількість поживних речовин в орному шарі (калію, фосфору, азоту). Крім того, у ньому слід передбачити й відповідальність орендаря за зниження якісних характеристик ґрунтів, умови його розірвання, зміни в розмірах орендної плати.

**Висновки.** У даному дослідженні проведено аналіз одних із найбільш вагомих механізмів економічного регулювання земельних відносин в умовах трансформацій аграрного сектора України: нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель та оренди земель, визначено перспективи їх подальшого розвитку. Головними завданнями розвитку орендних земельних відносин повинні бути: формування відповідного конкурентного середовища; дотримання сторонами умов договірних зобов'язань; удосконалення відносин між власниками й орендарями щодо розмірів, форм і повноти виплати орендної плати; підтримання родючості та забезпечення раціонального використання орендованих земель тощо. При цьому повинен посилитися контроль за цільовим використанням орендованих земель, запровадитися належний рівень стимулювання власників і користувачів за поліпшення якісних характеристик ґрунтів, має бути проведена паспортизацію й інвентаризацію земель, за результатами якої необхідно вивести з обороту або трансформувати в інші угіддя деградовані та малопродуктивні землі.

### Список використаної літератури

1. Цивільний кодекс України. Відомості Верховної Ради України (ВВР), №40-44, ст.356.
2. Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998р. № 1211-IV від 02.10.2003. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. №10. ст. 102.
3. Кірейцева О.В. Організаційний механізм орендних земельних відносин України. *Вісник СНАУ*. 2010. Вип. 5/2. С. 121-126.
4. Антіпова Л.І. Оренда землі з погляду породжуваних нею відносин. *Економіка АПК*. 2010. №3. С. 9-14.
5. Данкевич А.Є. Орендні земельні відносини у сільському господарстві. *Економіка АПК*. 2006. №5. С. 63-69.
6. Юхименко П.І., Загурський О.М. Розвиток орендних відносин в аграрному секторі економіки. *Економіка АПК*. 2010. №1. С. 18-21.
7. Кононенко О.М. Економічне регулювання земельних відносин у сільському господарстві. *Електронне наукове фахове видання. Ефективна економіка*. 2017. №12. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=6024>
8. Іванюк І.В., Ткачук П.Ю. Теоретичний аспект розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві. *Економіка АПК*. 2009. №11. С. 53-55.

### REFERENCES

1. Tsyvilnyy kodeks Ukrainy. Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrainy (VVR), (2003) [The Civic Code of Ukraine. Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine (VVR) ],(40-44), p.356.

2. Pro orendu zemli: Zakon Ukrayiny vid 6 zhovtnya 1998. [About lease of land: Law of Ukraine dated October 6] №1211-IV.02.10.2003. Vidomosti verkhovnoyi Rady Ukrayiny (2004) (№10) st.102.
3. Kireytseva, O.V. (2010) Orhanizatsiynyy mekhanizm orendnykh zemelnykh vidnosyn Ukrayiny (2010) [Organizational mechanism of lease land relations of Ukraine]. *Visnyk SNAU*. (5/2) 121-126.
4. Antipova, L.I. (2010) Orenda zemli z pohlyadu porodzhuvanykh neyu vidnosyn [Lease of land in terms of the relations generated by it] *Ekonomika APK*. (3) 9-14.
5. Dankevych, A.YE. (2006) Orendni zemel'ni vidnosyny u silskomu hospodarstvi [Rented land relations in agriculture]. *Ekonomika APK*. (5). 63-69.
6. Yukhymenko, P.I. (2010) Rozvytok orendnykh vidnosyn v ahrarnomu sektori ekonomiky [Development of lease relations in the agrarian sector of economy]. *Ekonomika APK*. (1) 18-21.
7. Kononenko, O.M. (2017) Ekonomichne rehulyuvannya zemel'nykh vidnosyn u sil's'komu hospodarstvi [Economic regulation of land relations in agriculture]. *Efektivna ekonomika*. (12). Retrieved from: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6024>
8. Ivanyuk, I.V. (2009) Teoretychnyy aspekt rozvytku orendnykh zemel'nykh vidnosyn u silskomu hospodarstvi [Theoretical Aspect of Development of Rural Land Relations in Agriculture] *Ekonomika APK*. (11) 53-55.

***ПИСКОВЕЦ ОЛЬГА ВИКТОРОВНА. К ВОПРОСУ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ОТНОШЕНИЙ В СИСТЕМЕ «АРЕНДАТОР-АРЕНДОДАТЕЛЬ».***

*Рассмотрены современные подходы к трактовке и значению аренды. Проанализированы сущность понятия арендные отношения. Доказано, что за последние годы при совершенствовании производственных отношений аренда играет важную роль. Арендные отношения являются одной из важных составляющих рыночной экономики. Определено, механизм арендных отношений является системой взаимосвязанных элементов, основным из которых являются институциональные отношения, то есть отношения внутренней дифференциации процессов присвоения по фактору производства. Подтверждено, что важной составляющей организационных процессов осуществления арендных отношений является надлежащее оформление и согласование условий арендных сделок.*

***Ключевые слова:*** аренда, арендатор, арендодатель, экономические отношения, предприятие, арендные отношения, денежная оценка.

***PISKOVETS OLGA. ON THE ISSUE OF IMPROVING THE ECONOMIC RELATIONS IN THE «TENANT-LANDLORD» SYSTEM.***

*Modern approaches to the interpretation and the value of the lease are considered. The essence of the concept of lease relations is analyzed. It is researched that in recent years, with the improvement of industrial relations, lease plays an important role. Lease relations are one of the important components of a market economy. It is determined that the mechanism of lease relations is a system of interconnected elements, the main of which are institutional relations, that is, the relations of internal differentiation of processes of appropriation by the factor of production. It is confirmed that an important part of the organizational processes of the implementation of lease relations is the proper registration and agreement of terms of lease agreements.*

***Keywords:*** lease, tenant, landlord, economic relations, enterprise, lease relations, monetary valuation.