

УДК: 332. 68.: 631.11

Ю.О. Прус – ст. викладач

**Таврійська державна агротехнічна академія**

## **ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬНИХ ПАЇВ В КОНТЕКСТІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТАЛОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

Проведений аналіз динаміки та структури використання земельних паїв в Запорізькій області. Встановлений вплив рівнів ефективності господарювання, сплати орендної плати за земельні паї та тривалості оренди на сталість землекористування орендарів, з'ясовані особливості впливу рівнів працевдатності та безробіття на напрямки використання земельних паїв.

Проведен анализ динамики и структуры использования земельных паев у Запорізькій області. Установлено влияние уровней эффективности ведения хозяйства, оплаты арендной платы за земельные паи и длительности аренды на устойчивость землекористування арендаторов, выяснены особенности влияния уровней работоспособности и безработицы на направления использования земельных паев.

**Постановка проблеми.** Проблема забезпечення сталого розвитку землекористування в Україні набула першочергового значення. Земельні ресурси прискореними темпами деградують і виснажуються, при цьому не виробляється необхідна кількість продовольства. Сталий розвиток землекористування має забезпечити високоефективне використання с.-г. угідь, всебічну охорону та розширене відтворення родючості ґрунтів, розв'язання продовольчої проблеми в країні.

При цьому засади сталого розвитку землекористування мають враховувати не тільки форми власності на землю, а і форми землекористування. В Україні основними власниками с.-г. угідь (65%) є власники земельних паїв, які одночасно виступають і основними орендодавцями.

Завершення терміну мораторію на купівлю-продаж земельних паїв не призведе до суттєвого зменшення обсягів їх передачі в оренду. На це буде впливати, крім економічних факторів, існуюча [1] та можлива [2] законодавча заборона монополізації земельної власності. В той же час намітилася, на нашу думку, негативна тенденція до зменшення передачі паїв в оренду. Так, якщо в 2000 р. серед власників земельних паїв орендодавців

було 83%, то в 2006 р. – вже 66% [3]. Тому дослідження обсягів оренди земельних паїв та чинників, які на них впливають, є важливими з точки зору забезпечення сталого розвитку землекористування.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питанням аграрного землекористування, в тому числі проблемам його сталого розвитку, присвячені роботи Шубравської О.В. [4], Степчина М.В. [5], Тихонова А.Г., Гребенюк Н.В., Тихоненко О.В., Феденко В.П. [6]. Науковцями напрацьовані концептуальні основи сталого та екологічнобезпечного розвитку національного АПК, висвітлені тенденції та закономірності, які склалися в сучасному землекористуванні, розроблені принципи та механізми управління землекористуванням, тощо. Однак, на нашу думку, в цих та інших працях недостатньо приділяється уваги факторам, які впливають на рішення орендодавців та, тим самим, формують сталість землекористування аграрних підприємств та фермерських господарств.

**Формулювання цілей статті.** Мета статті – аналіз факторів, які впливають на сталість землекористування орендарів земельних паїв.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Основними орендарями земельних паїв є товаровиробники – недержавні с.-г. підприємства та фермерські господарства. Сталість їх землекористування характеризується, зокрема, обсягами та терміном залучених паїв. В Запорізькій області в землекористуванні основних орендарів оренда земельних паїв становить 92 та 58% відповідно. Земельні паї, переважно, передаються в оренду і саме вони складають головну частину орендованих земель. (таблиця 1).

В цілому в Запорізькій області збільшення обсягів оренди паїв в 2000-2001 рр. на 1,7% базувалося на процесах юридичного дооформлення відносин між орендарями і орендодавцями, а подальший рух паїв в 2002-2004 рр. (зменшення площі на 6,3%) обумовлювався економічними чинниками: виконанням умов договорів оренди, добровільною згодою орендаря і орендодавця на припинення взаємовідносин, продажем (обміном) земельних ділянок, відмовою від їх оренди, ліквідацією орендарів. В результаті

питома вага паїв, переданих в оренду зменшилася на 7,7 пункту, а самостійне використання паїв склало 17%.

Таблиця 1

## Динаміка оренди земельних паїв в Запорізькій області

Показники		2000 р.	2001 р.	2002 р.	2003 р.	2004 р.	Зміна в 2004 р. порівняно з 2000 р., (%; +/-)
Площа ділянок для ведення товарного с.-г. виробництва, тис. га,	у власності	1565,4	1597,1	1598,0	1624,9	1630,7	4,2
	переданих в оренду	1417,6	1442,2	1428,6	1402,3	1351,4	-4,7
Питома вага площі переданих в оренду ділянок для ведення товарного с.-г. виробництва, %,	у загальній площі с.-г. угідь	63,1	64,2	63,6	62,4	60,1	-3,0
	у площі ділянок для ведення товарного с.-г. виробництва у власності	90,6	90,3	89,4	86,3	82,9	-7,7
	у загальній площі с.-г. угідь, переданих в оренду	91,6	92,3	92,0	92,5	92,0	0,4

В розрізі районів Запорізької області спостерігаються досить стійка відмінність у напрямках використання земельних паїв. За допомогою кластерного аналізу адміністративні райони об'єднано в групи по рівню передачі ділянок в оренду. Різниця в питомій вазі ділянок, переданих в оренду між крайніми групами в 2000-2004 рр. складає в середньому 21 пункт, причому в динаміці вона зростає з 20 до 28 пунктів. Так, в першій групі частка власників земельних паїв, які господарюють самостійно, сягає 17-33 %, тоді як в третій – тільки 2-5%.

Встановлено, що на рівень самостійності господарювання власників земельних паїв впливають: економічний стан господарств перед реформуванням, рівень заборгованості по заробітній платні; економічний стан господарств-орендарів, рівень заборгованості по орендній платі за землю; наявність конкурентів у реформованих господарств; віддаленість від комерційних осередків, ринків збуту; організація в процесі реформування забезпечення інтересів власників майнових паїв, рівень безробіття.

Стосовно напрямів використання земельних паїв важливою є питома вага працездатних та ресурсооснащених власників земельних ділянок. Визначено, що зростання в районах питомої ваги працездатного населення сприяє зменшенню питомої ваги орендодавців серед власників земельних паїв (з 87 до 82 %) (з 46 до 35%) та збільшенню серед орендодавців питомої ваги осіб пенсійного віку (з 47 до 51%) (з 35 до 40%). Тобто економічно активне населення, особливо на фоні більш високого рівня безробіття, реалізовує свої інтереси через самостійне використання земельної власності. В районах Запорізької області, де одночасно спостерігаються високі частки працездатних та безробітних (Оріхівський, Василівський, Веселівський та Якимівський райони) питома вага самостійного використання паїв є найвищою – в середньому 24,6%.

Важливо, що більша питома вага самостійного використання пов'язана з меншими термінами передачі в оренду. Так, в районах з найбільшою питомою вагою самостійного використання земельних паїв питома вага договорів оренди, укладених на термін більше 6 років, склала 18%, а в районах з найменшою питомою вагою самостійного використання паїв – 37%. Таким чином, в районах першої групи формується більш нестійке землекористування, що в короткостроковій перспективі в може сприяти суттєвішому зростанню самостійного використання, насамперед з умовах невиконання договорів оренди.

Земельні паї в Запорізькій області, як в цілому і по Україні, селяни передали переважно господарствам, де отримано земельний пай (таблиця 2). Однак спостерігається порівняно більша та зростаюча довіра до фермерського сектору та інших суб'єктів господарювання. Зокрема, це обумовлене більш значним, порівняно з середнім по Україні, розвитком фермерства. Встановлено, що цьому також сприяли розвиток цих секторів в період до реформування, “втеча” ряду господарств від правонаступництва, висока заборгованість по заробітній платі, низька ефективність господарювання базових підприємств.

Таблиця 2

## Аналіз укладення договорів оренди земельних часток (паїв)

Роки	Питома вага (%) договорів оренди земельної частки (паю), укладених			Питома вага (%) договорів оренди земельної частки (паю), укладених				Середній термін оренди паю, років
	з господарствами, де отримано земельний пай	з фермерськими господарствами	з іншими суб'єктами	на 1-3 роки	на 4-5 років	на 6-10 років	на більше 10 років	
Україна								
2000 р.	88,0	3,4	8,6	45,7	41,3	11,3	1,8	3,89
2001 р.	82,1	4,8	13,1	39,8	45,1	11,8	2,3	4,05
2002 р.	80,0	5,3	14,8	34,8	51,1	12,1	2,0	4,20
2003 р.	74,3	6,4	19,3	31,0	56,8	10,4	1,8	4,22
2004 р.	68,7	8,1	23,2	26,2	61,4	10,2	2,2	4,38
Запорізька область								
2000 р.	70,5	6,2	23,2	5,6	53,2	38,2	3,0	5,92
2001 р.	71,5	8,5	20,0	13,8	50,0	33,2	3,0	5,54
2002 р.	62,0	10,8	27,3	12,8	58,6	25,7	2,9	5,30
2003 р.	59,8	10,5	29,7	12,9	60,5	23,4	3,3	5,25
2004 р.	60,4	12,5	27,0	11,2	61,4	24,5	2,9	5,30

Аналіз термінів здачі паїв в оренду показує, що за період 2000-2004 рр. частка площі паїв, переданих в довгострокову (більше, ніж на 5 років) оренду, зменшилася з 41,2 % до 27,4%. Порівняння термінів передачі паїв в оренду в Запорізькій області і Україні свідчить, що в області ці терміни триваліші. Це позитивно характеризує передачу земель з точки зору стійкості землекористування, але негативно, що середні терміни оренди поступово зменшуються.

Зміни в термінах передачі пов'язані, перш за все, з необхідністю переукладення договорів оренди земельної частки (паю) при заміні сертифікату на державний акт на право приватної власності на землю. Тривалість передачі паїв в оренду в процесі реформування формувалася під впливом як економічних, так і неекономічних факторів. Серед неекономічних слід відмітити відсутність часу на обдумування пропозицій потенційних орендарів, відсутність обґрунтованих наукових рекомендацій, вимушеність окремого орендодавця погодитись на ті терміни, на які погодилася їх біль-

шість. Серед економічних – стан підприємств перед реформуванням та характеристика орендодавців.

Господарства, яким було практично нічого віддавати на майнові паї, які суттєво заборгували по заробітній платні та які мали значні борги перед постачальниками, не змогли залучити земельні паї селян надовго. Різниця в термінах оренди паїв між кращими та гіршими господарствами склала більше 2 років. Орендодавці, які не працюють в підприємствах-орендарях, на відміну від штатних працівників, є більш незалежними стосовно вибору орендаря. Для підприємств наявність у фізичної особи земельного паю часто є головною умовою надання роботи та, в подальшому, продовженню договору оренди, навіть при не повній сплаті орендної плати, а для фізичної особи наявність паю є певною гарантією від звільнення. Тому збільшення серед орендодавців питомої ваги осіб, які не є штатними працівниками, впливала на зростання термінів оренди (а також пропозиції орендної плати), гарантуючи орендарям більш стійке землекористування.

На тривалість передачі паїв в оренду також впливає склад орендарів. Спостерігаються триваліші терміни передачі паїв в оренду саме в районах, де віддана перевага підприємствам, в яких отримано земельний пай; фермери та інші суб'єкти підприємницької діяльності пропонували більш короткі (в середньому, на 2-3 роки) терміни оренди. На жаль, зростання між орендарями конкуренції за земельні ділянки призводить до протилежного (відносно очікуваного) ефекту – до зменшення тривалості оренди.

Терміни оренди земельних паїв в Запорізькій області, а тим більше, в Україні, створили не достатньо стійке землекористування. Звичайно, це дозволяє орендодавцеві здійснювати постійний пошук найбільш платоспроможного орендаря, але це не сприяє необхідному розвитку інвестиційних процесів. В довгостроковій перспективі це призведе до втрати сталості землекористування.

**Висновки.** Таким чином, сталість землекористування орендарів залежить від рівня ефективності господарювання, від рівня сплати орендної

плати за земельні паї, від наявності конкурентів, від працевдатності та безробіття власників земельних паїв, тривалості оренди. ін. На сучасному етапі забезпечення сталого землекористування можливе тільки за умови вирішення комплексу питань на різних рівнях. Зокрема, на мікрорівні – це підвищення економічної ефективності господарської діяльності орендарів, на регіональному рівні – зниження рівня безробіття, на макрорівні - законодавче встановлення конкретного мінімального терміну оренди землі. Стосовно останнього є необхідним наукове обґрунтування, адже існуюча норма, яка орієнтується на тривалість сівозміни [7], в умовах переважного 3-4- пілля не є доцільною.

**Бібліографічний список.** 1. Земельний кодекс України, розділ 10, п.13 (зі змінами внесеними згідно із Законом № 2059-IV від 06.10.2004) // <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-in/laws/main.cgi>. 2. Проект Закону України "Про ринок земель" , реєстраційний № 0947 // [http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb\\_n/webproc4\\_1?id=&pf3511=27399/](http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?id=&pf3511=27399/) 3. Оренда земельних паїв в Україні станом на 1 листопада 2006 року (за даними Держкомзему України) // <http://myland.org.ua>. 4. Шубравська О. В. Сталий розвиток агропродовольчої системи України / Інститут економіки НАН України. — К., 2002. — 203 с. 5. Степчин М.В. Забезпечення сталого землекористування на сучасному етапі аграрної реформи // Економіка АПК. – 2004. -№5. – С.11-16. 6. Тихонов А.Г., Гребенюк Н.В., Тихоненко О.В., Феденко В.П. Наукові засади сталого розвитку землекористування: принципи, індикація, показники // Землевпорядкування. – 2002. -№2. – С.13-21. 7. Закон України "Про оренду землі" в редакції Закону №1211–IV (1211–15) від 02.10.2003 р., стаття 19.