

Прус Ю.О. – ст. викладач Таврійської державної агротехнічної академії

ОРЕНДА ЗЕМЛІ ЯК ЕКОНОМІЧНА СИСТЕМА

Ключові слова: оренда землі, економічна система

Key words: rent of ground, economic system

Реферат. Багатогранність функціонування оренди землі вимагає комплексного підходу до її вивчення та вдосконалення. Це потребує подальшого розвитку теоретичних основ вказаного явища. Автором проаналізовані сучасні погляди на сутність оренди землі, запропоновано визначити її як економічну систему, сформульовані та охарактеризовані її основні структурні елементи.

Summary. Many-sided nature of functioning of lease of ground requires complex approach to its study and perfection. It requires subsequent development of theoretical bases of the indicated phenomenon. By an author the modern looks are analyzed on essence of lease of ground, it is suggested to determine her as economic system, formulated and are described its basic structural elements.

Вступ. Поняття “оренда” утворилося від середньовічного *renda*, *renta* (лат. – *reddita*, *arendarre*, франц. – *rente*), що означає тимчасову передачу (найом) майна за плату [1, с.54-56]; стосовно землі оренда – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідної орендареві для провадження підприємницької чи іншої діяльності [2]. Незважаючи на багатовікову практику, очевидність та, на перший погляд, безперечність поняття “оренда”, в теорії оренди залишаються дискусійні та нез'ясовані елементи.

В визначеній мірі це пов'язане з недостатнім досвідом її сучасного використання, високими темпами зміни економічної системи, відсутністю традицій, наявністю внутрішніх протиріч у її сутності та економічному змісті, та головне, зі складністю та багатогранністю самого явища: оренда має економічні, соціальні, політичні, організаційні, управлінські, юридичні та ін. аспекти. Зміст оренди розкривається на різних етапах процесу відтворення, тому існує достатньо багато різноманітних визначень оренди, що вимагає їх вивчення та узагальнення.

Обговорення проблеми. Оренда землі історично виникає при визначених умовах, а саме при відокремленні власності на землю від процесу її безпосереднього використання, тобто на основі відділення

капіталу-власності від капіталу-функції. Феномен оренди охоплює широке коло пунктів життєдіяльності людей, складну сукупність суспільних відносин, найважливішими з яких є економічні і правові. Так, оренда вважається формою реалізації власності [3], формою виробничих відносин [4, с.197], методом та формою господарювання [5, с.49], господарською операцією [6]. Як складова системи земельних відносин оренда виступає формою господарського використання землі [7, с.36], формою (видом) землекористування [8, с.74], формою господарського руху землі, земельного обороту [9, с.13], засобом формування оптимального землекористування [10, с.75].

Вивчення наведених визначень земельної оренди показує, що відбувається характеристика різних зрізів, різних сторін її сутності, яка пов'язана і з основами економічної системи, і з її безпосереднім функціонуванням. Так, оренда видозмінює механізм реалізації земельної власності, диференціює та ускладнює існуючі відносини власності, створює різноманітність їх форм та багатосуб'єктність відносин. Оренда більш ефективно (порівняно з купівлею-продажем) вирішує проблеми невідповідності землеволодіння і землекористування, оскільки вона є більш гнучкою, динамічною, безпосередньо враховує рівень розвитку продуктивних сил, виробничо-фінансові можливості і землекористувача, і землевласника. В той же час оренда землі виконує соціальні функції, створюючи умови для доступу до земельних ресурсів тих, хто не має їх у власності, та забезпечує умови для здійснення підприємницької діяльності в с.-г. шляхом створення господарюючих одиниць.

Таким чином, в оренди є різні рівні пізнання, і неможливо встановити “кращі” або “гірші” її визначення. Окремі визначення оренди змістовно є характеристикою цього явища у лише в певному (вузькому) сенсі. Зокрема, на рівні мікроекономіки, де суб'єктами виступають підприємства і домашні господарства, оренда виступає як *господарська операція* між власником і не власником землі. Об'єктом орендних відносин на цьому рівні виступають земельні фонди домашніх господарств та землі резервного фонду і земель запасу. Оренда для власників землі – *форма реалізації власності*, а для власників земельних паїв – ще й *засіб соціального захисту*. Відтворення на цьому рівні має індивідуальний характер.

На рівні мезоекономіки оренда як господарська операція опосередковується банківськими, податковими та іншими інфраструктурними установами. На цьому рівні також існують економіки галузей, окремих ринків. Тому оренда землі виступає, перш за все, як *риннок ресурсів* (сегменти цього ринку – території, природнокліматичні зони, орендарі, орендодавці, ін.). Об'єктом орендних відносин на цьому рівні є зе-

мельний фонд регіону, галузі, ін., а суб'єктами – групи орендарів (по організаційно-правовим формам господарювання, по спеціалізації, по розміру, ін.) та групи орендодавців (по формі власності, по віку, по наявності спадкоємців, ін.)

На мезорівні рівні оренда виконує функції відбору орендодавців, виступає базою функціонування АПК на нових засадах. На цьому рівні формуються регіональні економічні особливості оренди (в термінах, розмірі орендної плати, ін.) і, відповідно, формується тип відтворення для цих сегментів. Оскільки оренда спрощує (на фоні низьких інвестиційних можливостей більшості реформованих та новостворених підприємств) доступ до землі капіталу з інших галузей, то процеси відтворення характеризуються переливом (відтоком та надходженням) капіталів, розширеним відтворенням в с.-г., підвищенням ефективності с.-г. виробництва. Специфікою відтворення на мезорівні є те, що воно структуроване по групам (сегментам).

На рівні макроекономіки оренда опосередковується суспільно-державними інституціями, перш за все, у плані її державного регулювання. На цьому рівні формується сутність національної економіки як такої і оренда землі впливає на ці процеси через зміни в АПК. Оренда (через закони, укази, постанови, розпорядження, інструкції, ін.) виступає *державним інструментом регулювання землекористування та відтворення*.

Об'єктом орендних відносин на цьому рівні є земельний фонд країни в цілому, суб'єктами – загальна сукупність землевласників і землекористувачів. На цьому рівні оренда створює особливості відтворення, пов'язані з тим, що частина валового національного доходу починає виступати у вигляді орендної плати. Таким чином, на рівні держави оренда регулює розподіл земель і пропорції суспільного відтворення. Державне регулювання повинне сприяти усталеності економічного розвитку ефективних орендарів, задоволенню інтересів орендодавців, збереженню родючості ґрунтів. Також державне регулювання земельної оренди повинне передбачати проведення не тільки загальнодержавної, а і регіональної політики, які разом мають бути направлені на формування таких умов землеволодіння і землекористування, при яких власні інтереси виробника і власника спонукали б їх діяти і в інтересах держави.

Безперечно, базовими елементами оренди є “платність, строковість, володіння, користування”. Але в цих елементах відсутній рух, поштовх до саморозвитку; вони не дають відповіді на питання, чому ж поняття “оренда” має різні змістовні характеристики. Цей рух, на нашу думку, з'являється тоді, коли структуру земельної оренди визначити не

тільки як поєднання терміну, плати та володіння і користування, а і як поєднання орендних відносин, продуктивних сил та механізму оренди. Саме ці елементи характеризують оренду у широкому сенсі, охоплюючи всі грані існування явища, адже відмінності у визначеннях оренди формуються якраз різним складом продуктивних сил, орендних відносин та механізму, що їх поєднує, які складаються на різних рівнях економічної системи.

Земельні орендні відносини змінюють стадії руху суспільного продукту і як складова частина виробничих відносин представляють собою відносини виробництва, обміну, розподілу та споживання, що виникають між власником землі (або особою, що прирівняна до нього) та іншою особою з приводу термінового платного володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою.

Реальне наповнення таких відносин, залежать перш, за все, від характеристик землі, від стану продуктивних сил, від економічного статусу (ролі і можливості залучення ресурсів, знань, можливості створення благ, ін.) та інших характеристик орендарів і орендодавців. Ці характеристики повинні сприйматися не просто як даність, а бути об'єктом дослідження в зв'язку з їх впливом на відносини оренди. Розвиток продуктивних сил є визначальним для встановлення орендних відносин, адже їх стан, тенденції, економічний стан фактичних і потенційних орендарів і орендодавців, впливає на розмір орендної плати, термін договору, форми орендної плати, ін. Дослідники оренди не можуть не вивчати фінансово-економічний стан орендарів і орендодавців, їх економічний статус, їх кількість, ін., тобто те, що і є характеристикою конкретних продуктивних сил орендарів і орендодавців в їх протилежності – недостатності землі в одних і її надлишку в інших.

У свою чергу, орендні відносини можуть або сприяти, або не сприяти розвитку продуктивних сил, розвивати позитивні тенденції (сприяти притоку капіталу, підвищувати відповідальність за кінцевий результат, розвивати нововведення та інвестування, зберігати (розширювати) робочі місця, сприяти переливу капіталу) або консервувати негативні (обмежувати покращення землі, сприяти хижацькому використанню с.-г. угідь та неефективному розподілу земельної власності). Таким чином, спостерігається взаємозв'язок і взаємозумовленість відносин оренди і продуктивних сил суб'єктів цих відносин.

Тому відносини виступають визначальною і змістовною частиною земельної оренди, а започаткуванням орендних відносин виступають продуктивні сили орендарів і орендодавців та власність на землю. Механізм, який приводить у відповідність продуктивні сили орендарів і орендодавців та орендні відносини слід визначати як механізм оренди

землі. І в своєму поєднанні орендні відносини, продуктивні сили орендарів і орендодавців та механізм оренди і представляють собою оренду як економічну систему (підсистему), яка є складовою частиною економічної системи країни.

Зауважимо, що структуризація системи оренди землі відбувається як по вертикалі, так і по горизонталі, тобто на кожному рівні (мікро-, мезо-, макро-) виокремлюються відповідні частини продуктивних сил орендарів і орендодавців, орендних відносин і господарського механізму, які будуть стосуватися окремого елемента цього рівня. В результаті можна виділяти системи (підсистеми) земельної оренди підприємств, домашніх господарств, ринку землі, регіонального АПК, АПК в цілому та ін. Земельна оренда входить до кожного наведеного рівня відповідним чином і існує як цілісна економічна система у вигляді поєднання своїх рівнів існування.

У такому вигляді оренда землі і набуває свого узагальнюючого соціально-економічного змісту, виступаючи формою упорядкування окремої частини економічного життя. Визначення земельної оренди в єдності її системоутворюючих елементів дає змогу визначити її конкретну суспільну форму, вивчати як конкретно-історичне явище, розробляти напрями її практичного використання та вдосконалення.

Так, необхідно враховувати, що на сучасному етапі в Україні властивими ознаками оренди є те, що вона базується, переважно, на землях приватної власності фізичних осіб - власників земельних паїв; що оренда земельних паїв виступає особливим і новим різновидом оренди земель сільськогосподарського призначення, особливість якої зумовлена своєрідністю об'єкту, що виник у процесі реформування колективних сільськогосподарських підприємств і форма якого змінювалася від "умовної частки" до "ділянки в натурі"; що функціональним доповненням оренди землі виступає оренда майнових паїв та використання найманої праці орендодавців; що оренда для агровиробників виступає в якості основного джерела забезпечення капіталом.

Структурні елементи (продуктивні сили орендарів і орендодавців, орендні відносини, механізм оренди) постійно взаємодіють; їх взаємодія підпорядковується забезпеченню виконання системою земельної оренди свого цільового призначення, досягненню мети. Видається важливим, що система земельної оренди, щоб бути ефективною, повинна постійно вдосконалюватися і приводитись у відповідність з метою.

В свою чергу, мета (ціль) має важливе системоутворююче значення, вона зумовлює структуру системи, склад її елементів, властивості, параметри та функціонування, тобто основні аспекти побудови та

діяльності системи оренди землі. Системоутворююча мета опосередковується і визначається доцільністю результату, що досягається.

Вважаємо, що генеральною метою системи земельної оренди в Україні має бути створення ефективного з еколого-економічної точки зору землекористування на основі тимчасового платного перерозподілу земельних угідь між власниками і користувачами. Підцілями системи оренди (локальними цілями, цілями на відповідних етапах) є: створення ефективного аграрного устрою в державі, регулювання пропорцій суспільного відтворення, залучення інвестицій і капіталу в агро-виробництво, створення та реструктуризація с.-г. підприємств, відбір ефективних форм господарювання та суб'єктів підприємництва, соціальний захист селян-власників земельних паїв, оптимізація землекористування, формування ефективного ринку землі, вдосконалення економічної оцінки землі.

Земельна оренда є функціональною системою, і категорія функції є одним з головних системоутворюючих елементів. Позитивні, корисні функції є тим елементом, заради якого і створюється система земельної оренди. Саме вони є первинними, адже суспільству необхідна функція системи, а не сама система як явище. З точки зору безпосереднього функціонування ми виділяємо наступні підсистеми системи земельної оренди (рис.1).

Головне завдання цих підсистем – забезпечити ефективне функціонування системи земельної оренди в цілому та на всіх рівнях економічної системи. Для цього на кожному рівні (мікро-, мезо-, макро-) необхідне існування цільової, організаційної та інших підсистем. Причому на цих рівнях вони мають своє специфічне втілення, свій особливий ракурс існування і в результаті на них відбувається реалізація відповідних цілей системи, вони реалізуються у відповідних організаційних формах, мають фінансово-економічні відмінності, ін., але при цьому виступають як єдине ціле.

Організаційна підсистема – це форми функціонування та організації оренди. Форми функціонування представляють собою поєднання організаційно-правових форм господарювання орендарів та землевласників, наприклад, оренда фермерів у держави, оренда фермерів у селян власників паїв, оренда правонаступниками, оренда іншими структурами, тощо. Організація земельної оренди – це побудова та функціонування оренди, що містить в собі пошук орендодавців (орендарів), їх відбір, укладення угоди, її виконання, та ін.

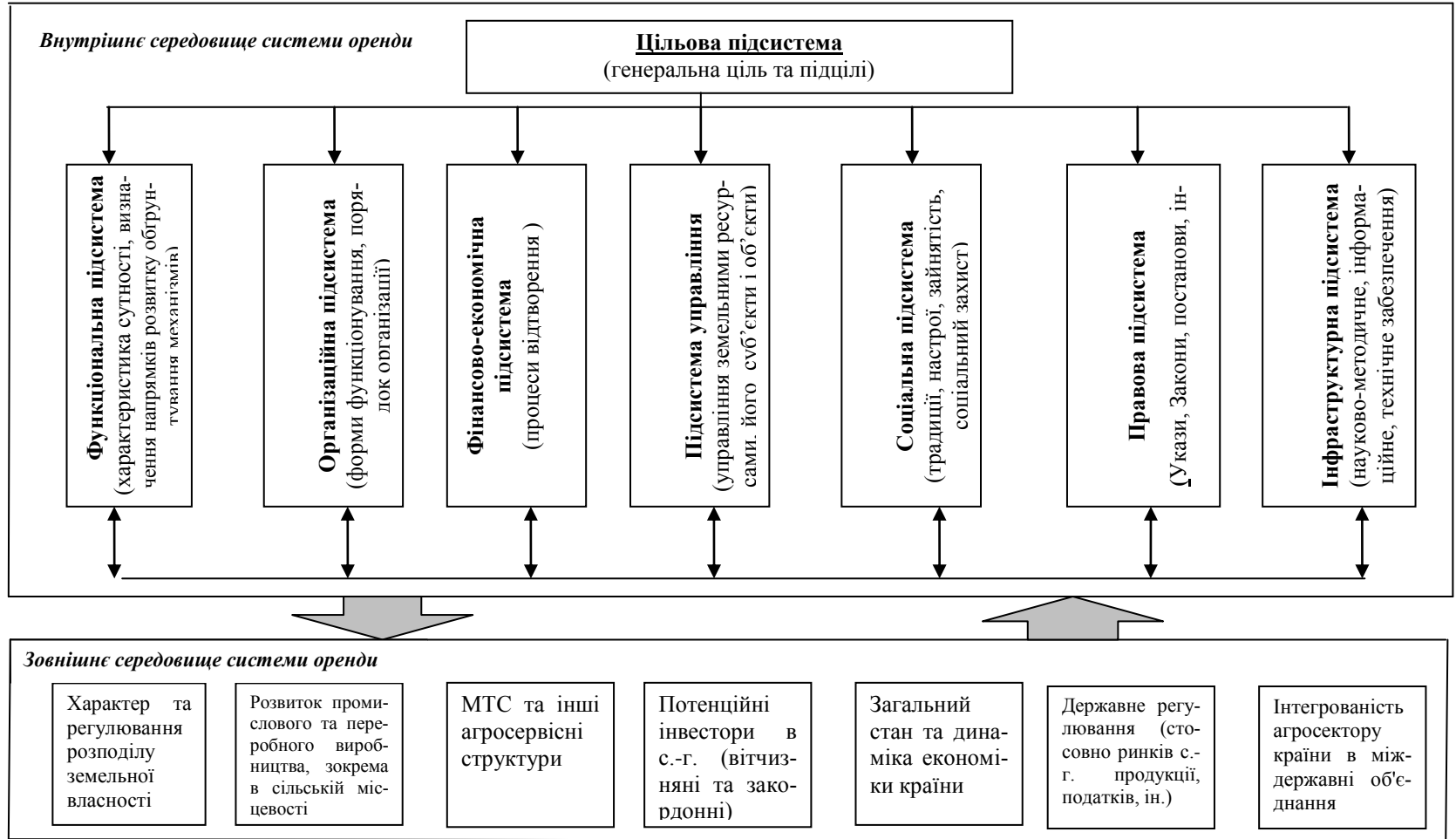


Рис. 1 – Підсистеми функціонування земельної оренди

Фінансово-економічна підсистема оренди землі дає характеристику оренді щодо руху грошових потоків, формування, розподілу та використання доходів і грошових фондів та щодо закономірностей відтворювального процесу. Слід зауважити, що фінансові відносини, фінансовий механізм в землекористуванні потребують вивчення. Необхідність їх дослідження зумовлена потребою усунення розбіжностей між вимогами забезпечення ефективного виробництва, інтересами орендодавців та фінансовими можливостями орендаря. Фінансово-економічна підсистема оренди землі включає в себе формування орендної плати як частини прибутку (доданої вартості, виручки), оподаткування орендної плати, організацію розрахунків по орендній платі, по відповідальності за невиконання договору, по реєстрації договору, по страхуванню, формування коштів на задоволення вимог контрагента щодо відповідальності, формування коштів на відшкодування покращень (проведення покращень), ін.

Управлінська підсистема характеризує земельну оренду як засіб (метод) управління землею на різних рівнях (підприємства, галузі, регіону, держави), тобто оренда є частиною функції управління – управління землекористуванням (земельними ресурсами), і, як будь-яка функція управління, має проходити етапи планування, розпорядництва, обліку та аналізу. Оренда через свої економічні важелі – орендну плату, відповідальність за погіршення якості землі, тощо стимулює економічну зацікавленість раціонального використання і охорони земель [11]. Але нині не вирішеними залишаються питання співвідношення державних і недержавних форм управління процесом землекористування та системи оцінки раціональності використання землі на принципах адекватної взаємодії власників та користувачів [12].

Соціальна підсистема системи оренди землі – це та її частина, та сукупність відносин, продуктивних сил і механізму, яка створює інший уклад життя на селі, забезпечує соціальний захист селян власників земельних паїв. До соціального аспекту оренди входять також традиції, якими користуються люди при укладанні угоди оренди, суспільні настрої щодо здачі землі в оренду, щодо орендарів.

Велике значення, особливого на початкових етапах, для створення та розвитку системи земельної оренди набувають правова та інфраструктурна підсистеми, які повинні забезпечити підвищення економічної та правової освіченості суб'єктів оренди та поширювати нові знання.

Важливим також є і зовнішнє середовище системи земельної оренди – сукупність соціально-економічних факторів, які не входять в

склад даної системи, але є необхідними для реалізації системоутворюючої мети, які впливають на поведінку системи, її розвиток. Зовнішнє середовище відноситься до вищестоящих систем, але є рівноправним стосовно самої системи, оскільки система сама впливає на нього. На земельну оренду впливають макроекономічні умови, рівень інтегрованості агросектору до міждержавних об'єднань (СОТ, СЕП, ін), інвестиційний клімат тощо.

Особливістю системи земельної оренди є цілеспрямованість і багатовекторність впливу, що виявляється у прагненні отримати максимальний кінцевий результат, який є різним для орендаря, власника і держави. Тому загальний кінцевий результат інтегрує в собі і позитивні, і негативні моменти для вказаних суб'єктів. Так, кінцевий результат орендаря – максимальний прибуток, власника – максимальна оренда плати і збереження родючості ґрунтів, держави – максимальні (оптимальні) обсяги виробництва, максимальні податки, стабільність розвитку с.-г. виробників, АПК, висока якість соціально-економічної системи, максимальне задоволення потреб власників землі. Слід враховувати, що максимальне задоволення інтересів всіх суб'єктів земельної оренди в повній мірі не можливе, можлива тільки узгоджена відмова суб'єктів від максимальних величин доходу, яка в кінцевому підсумку забезпечить виконання цілі та підцілей даної системи.

Висновок. Таким чином, оренду землі слід розглядати не тільки як "платне строкове володіння і користування", а і як економічну систему, що поєднує в собі продуктивні сили орендарів і орендодавців, орендні відносини та механізм оренди. Система земельної оренди як підсистема економічної системи країни знаходиться на всіх її рівнях, реалізуючись у відповідних формах і набуваючи змістовних особливостей у відповідності до кожного рівня. При цьому сутності земельної оренди на рівнях мікроекономіки, мезоекономіки та макроекономіки не є відокремленими, вони взаємоперелетені і виростають один з одного і разом вони є різними рівнями існування економічної системи земельної оренди як одного цілого.

В той же час повинна враховуватись відкритість підсистем оренди землі та зв'язків між ними, бо ці зв'язки можуть суттєво впливати на функціонування системи. Саме тому вивчення механізмів дії системи оренди набуває значимості і доцільності. Дослідження такого плану необхідні з метою подальшої розробки шляхів надання оренді тієї ролі, яка об'єктивно визначається її значенням і функціями в системі господарювання.

Бібліографічний список

1. Энциклопедический словарь / Под ред. И.Е. Андриевского, т.2. – СПб, 1890. – С.54-56.
2. Закон України «Про внесення змін до Закону України "Про оренду землі"», ст. 1 // Урядовий кур'єр. — 2003. — 05 листопада. — № 208
3. Федоров М.М. Развитие арендных земельных отношений // Экономика АПК. – 1999. – №1. – С.100-103
4. Андрійчук В.Г. Економіка аграрних підприємств: Підручник. – 2-ге вид., доп. і перероблене. / В.Г.Андрійчук. – К.: КНЕУ, 2002. – 624 с.
5. Мазлоев В.З. Мировой опыт арендных отношений в аграрном секторе // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 1998. - №8. – С. 49-50.
6. Закон України "Про оподаткування прибутку підприємств" (№ 283/97-ВР в редакції від 22 травня 1997 року зі змінами і доповненнями)
7. Буздалов И. Правовые отношения между арендатором и собственником земли // АПК: экономика, управление. – 1998. - №6. – С. 36-43.
8. Кириленко І.Г. Трансформація соціально-економічних перетворень у сільському господарстві України: проблеми, перспективи. – К.: ННЦ "Інститут аграрної економіки", 2005. – 452 с.
9. Гайдуцький П.І. Аграрна реформа: на порозі реконструкції // Розвиток приватно-орендних підприємств (Матеріали науково-практичної конференції з проблем розвитку форм господарювання на селі). – К.: ІАЕ, 1997. – 134 с.
10. Нуриахметов Р. Арендные отношения в сельском хозяйстве // АПК: экономика, управление. – 2001. - №1. – С.72-76.
11. Горлачук В.В. Развитие теории управления земельными ресурсами / Вісник аграрної науки. – 2001. - №9 (спеціальний випуск). – С. 29-31.
12. Жмуцький В.В. Про проект Закону України "Про внесення змін до Земельного Кодексу України" // Землевпорядний вісник. – 2004. - №1. – с.62-65.