

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНОГО МЕХАНІЗМУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Анотація. В статті розглядаються теоретичні основи організаційно-економічного механізму оренди сільськогосподарських угідь

Постановка проблеми. Структура земельної оренди визначається не тільки як поєднання терміну, плати та володіння і користування, а і як поєднання орендних відносин, продуктивних сил та механізму оренди, який приводить у відповідність продуктивні сили орендарів і орендодавців та орендні відносини [1]. Необхідність аналізу організаційно-економічного механізму земельної оренди має важливе значення, адже, по-перше, саме через механізми функціонування економічних систем проявляється їх дійсна (а не декларативна) сутність і дійсний якісний стан, та, по-друге, шляхом коригування, вдосконалення цих механізмів на основі пізнання дії економічних законів та закономірностей можна досягти вдосконалення самого явища, покращення його якісного стану.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Дослідження різних аспектів організаційно-економічного механізму оренди землі проводили В.Г. Андрійчук, П.І. Гайдуцький, О.В. Кірейцева, І.Г. Кириленко, М.Й. Малік, В.Я. Месель–Веселяк, С.М. Плетенецька, А.Є. Данкевич, Д.С. Добряк, П.Т. Саблук, М.М. Федоров, В.В. Юрчишин, В.Д. Яровий ті інші вчені. В той же час в економічній літературі теоретичні основи організаційно-економічного механізму оренди землі розкриті неповно, але це є винятково важливим з точки зору формування ефективного ринку землі в Україні.

Ціль роботи. Метою статті є визначення сутності та складових елементів організаційно-економічного механізму оренди землі.

Виклад основного матеріалу. Поняття “механізм” широко використовується у вітчизняній економічній літературі (на відміну від

зарубіжної [2]) і в загальному вигляді під ним розуміється взаємозв'язок між об'єктами, який забезпечує перетворення якогось типу рушійних сил в інший, або у відповідний результат [3, с. 16].

Механізм, який приводить у відповідність продуктивні сили орендарів і орендодавців та орендні відносини визначається нами як механізм оренди землі. Це господарський механізм, який відображає конкретне поєднання відносин, форм, методів і засобів, які забезпечують функціонування економічної системи оренди землі та підтримання динамічної рівноваги в процесах відтворення, що відбуваються у ній.

Дослідження показують, що в категорії “господарський механізм” вчені намагаються в концентрованому вигляді виразити конкретно-історичне економічне життя суспільства з притаманними йому формами й зв'язками, залежностями і взаємообумовленостями [3-6]. І ці погляди в значній мірі залежать від того, наскільки глибоко пізнані економічні реалії, від того, як вони змінюються й розвиваються, від того, які проблеми господарської практики в конкретний момент є нагальними. Це, по-перше, дозволяє зрозуміти, в чому одна з причин існування різноманітності у визначеннях господарського механізму – економічна система має багато аспектів свого прояву, розвиваючись і змінюючись. По-друге, оскільки економічна система має різні рівні свого існування (макро-, мезо- та мікро-), то і господарський механізм має адекватну їй структуру, згідно якої його елементи можуть бути відповідними тільки одному рівню, або відповідними різним рівням, виражаючи різні сторони, різні аспекти економічної реальності.

Враховуючи методологічну єдність господарських механізмів різних рівнів, структуру господарського механізму земельної оренди також необхідно представляти як систему економічного механізму оренди, правового механізму оренди та соціального механізму оренди. Більшість вчених саме ці складові включають до категорії "господарський механізм".

Господарський механізм земельної оренди є складним структурним утворенням, і сам є цілісною системою. Відтак неузгодженість між

елементами господарського механізму знижує його ефективність. Зокрема, в сучасному механізмі оренди землі в Україні існують неузгодженості між економічними регуляторами, які формуються на мікрорівні, і правовими нормами, що регулюють господарську діяльність і прийняті на макрорівні, неузгодженості між цими нормами і реальним рівнем розвитку продуктивних сил і виробничих відносин.

Безперечно, економічний механізм земельної оренди є центром господарського механізму земельної оренди, його стрижневою основою. Він представляє собою сукупність економічних методів, прийомів та засобів, важелів та інструментів, які забезпечують функціонування системи оренди і, одночасно, є засобами економічного впливу на неї. Такі категорії економічного механізму, як орендна плата, термін оренди та інші є головними важелями впливу на соціально-економічний розвиток аграрних формувань. Економічний механізм земельної оренди на сучасному етапі базується на ринкових засадах і повинен забезпечити органічне поєднання економічних інтересів орендарів, орендодавців та суспільства. Функції економічного механізму земельної оренди відповідають функціям оренди як економічної системи.

Економічний механізм земельної оренди може бути поділений на підмеханізми, які укрупнено можна віднести до двох груп: по об'єктам функціонування (механізм визначення орендної плати, механізм терміну договору, механізми відповідальності, механізм відшкодування поліпшень та ін.) та по напрямку функціонування (механізм мотивації орендаря/орендодавця, механізм удосконалення орендних платежів та ін.)

Самостійне упоряджене функціонування різних частин господарського механізму забезпечується організаційною функцією, яку виконує організаційний механізм. Для ефективного функціонування господарського механізму земельної оренди як цілого необхідні, перш за все, досконалі внутрішні зв'язки між його складовими частинами, які також повинен забезпечувати організаційний механізм.

Мова йдеться про необхідність узгодженості функціонування економічного, правового та соціального механізмів земельної оренди, яка може бути досягнута тільки при існуванні організаційних елементів, що виконують функцію накопичення, обробки та передачі інформації між організаційними складовими кожного підмеханізму, виконуючи своєрідну інфраструктурну функцію. Це вимагає створення системи комунікацій, здатної забезпечити прийняття ефективних рішень, їх контроль та координацію.

Організаційний механізм земельної оренди передбачає три основні фази, кожна з яких, в свою чергу, складається з декількох функцій.

Таблиця 1

Фази та функції організаційного механізму земельної оренди

Основні фази механізму організації земельної оренди	Функції, що здійснюються в межах кожної фази
1. <u>Фаза ініціювання</u> : триває від першого задуму організації земельної оренди до стадії узгодження її конкретних умов	<ul style="list-style-type: none"> - Оцінка ринку землі в регіоні - Визначення доцільності оренди (передачі в оренду) землі - Пошук орендодавців (орендарів) - Відбір орендарів (орендодавців) на основі оцінки пропозицій потенційних орендарів (орендодавців)
2. <u>Фаза координації</u> : триває від початку узгодження конкретних умов земельної оренди до початку її функціонування	<ul style="list-style-type: none"> - Визначення земельної ділянки (її частини), яка буде передаватись в оренду (орендуватись) - Проведення переговорів та укладання договору оренди (терміни дії договору оренди, орендна плата, відшкодування поліпшень земельної ділянки, обов'язки по збереженню родючості, страхування, напрямки і умови використання землі та збереження її родючості, ризик пошкодження або знищення землі, відповідальність за невиконання умов договору) - Нотаріальне посвідчення договору оренди - Держана реєстрація договору оренди - Передача-прийняття земельної ділянки
3. <u>Фаза функціонування</u> : здійснюється у сформованих умовах за визначеними напрямками	<ul style="list-style-type: none"> - Використання земельної ділянки, виконання договору оренди - Організація системи контролю за виконанням умов договору оренди - Оцінка результатів оренди землі - Зміна умов договору оренди (при необхідності) - Припинення договору оренди, повернення землі - Поновлення договору оренди

Таким чином, в загальному виді, ми бачимо порядок, етапи організації земельної оренди. Характеризуючи сучасний стан організаційного механізму

оренди, відмітимо, що деякі з них в силу різноманітних причин або взагалі не виконуються (не існують), або мають низьку віддачу. Так, слабкою є фаза ініціювання: майже не проводиться оцінка ринку оренди землі, пошук та відбір орендарів чи орендодавців, тощо. На етапі координації переговори мають, переважно, формальний характер, передача-прийняття земельної ділянки проходить без належного обстеження її якісного стану, переважно не передбачуються обов'язки по збереженню родючості землі, не є достатньо опрацьованою відповідальність за невиконання умов договору та інше. На етапі функціонування слабкою є організація системи контролю за виконанням умов договору оренди, не достатньо опрацьована оцінка результатів оренди землі та зміна умов договору оренди, тощо.

Зрозуміло, що кожна фаза, кожна функція організаційного механізму пов'язана з існуванням економічних категорій – важелів та інструментів, що складають економічний механізм земельної оренди. І організаційний, і економічний механізми повинні узгоджено взаємодіяти, що робить їх ланками єдиного організаційно-економічного механізму. Категорія “організаційно-економічний механізм” одночасно виражає і важелі та інструменти, і порядок організації їх використання, що є особливо важливим при становленні або зміні економічного механізму.

Господарський механізм земельної оренди на різних структурних рівнях економічної системи відрізняється, перш за все, специфікою організаційно-економічного механізму. На мікрорівні організаційно-економічний механізм земельної оренди виступає як механізм специфічної господарської операції. Цей механізм створюється, первісно, самими суб'єктами орендних відносин: орендарями і орендодавцями, але функціонування і його розвиток залежить також від зв'язків із державою (як адміністративним регулятором господарського механізму) та регіонально-територіальних і галузевих особливостей економічного механізму. За допомогою вказаної функції вирішується ряд завдань: забезпечуються оптимальні розміри

землекористування у власників і не власників - орендарів землі, зростає прибутковість виробництва, збільшуються доходи власників землі.

На цьому рівні використовуються наступні інструменти: орендна плата, термін оренди, обмеження щодо суборенди, оцінка натуральної орендної плати, умови та розміри відповідальності орендодавця, необхідність додержання природоохоронних вимог, розмір плати за реєстрацію договору та інше. Економічний механізм мікрорівня створює відповідний тип відтворення для підприємства.

На мезорівні організаційно-економічний механізм земельної оренди виступає як механізм ринку землі, який є сегментованим по, регіонам, територіям, орендарям і орендодавцям. На цьому рівні інструменти, як використовувались на мікрорівні, набувають дещо іншого змісту – вони формуються як середні відповідно до вказаних сегментів. З одного боку, вони є результатом існування, дії параметрів мікрорівня, з іншого – самі їх формують через використання середніх значень як орієнтовних при укладанні конкретних угод. В результаті відбувається взаємозв'язок структурних рівнів економічного механізму та формується специфіка відтворення в галузі, регіоні, території. За допомогою вказаної функції вирішується ряд завдань: поступово формується повноцінний ринок землі, відбувається міжгалузевий, міжрегіональний перелив капіталів, формується новий уклад життя на селі, тощо.

На макрорівні господарський, і, відповідно, організаційно-економічний механізм земельної оренди націлений на виконання функції, яка полягає в управлінні земельними ресурсами. Особливістю організаційно-економічного механізму цього рівня є активний вплив держави і за допомогою вказаної функції держава вирішує ряд завдань: забезпечується раціональне землекористування в державі – земля знаходиться в господарському обороті тих підприємств (суб'єктів), які здатні забезпечити її більш ефективно використання, ніж власники; знімається обмеження щодо доступу капіталу в сільське господарство, що сприяє загальному зростанню економіки;

забезпечується соціальний захист селян – власників земельних паїв за допомогою встановлення мінімуму орендної плати; забезпечується стабільність землекористування за допомогою значного максимального строку оренди землі (водночас відсутність чіткого обмеження мінімального строку не сприяє стійкості землекористування, може привести до хижацького використання землі); забезпечується (у недостатній мірі) відповідальність суб'єктів орендних відносин; забезпечується надходження коштів до бюджету.

На цьому рівні державою використовуються наступні інструменти: мінімальна орендна плата, максимальний та мінімальний термін оренди, обмеження щодо суборенди, обмеження щодо форм і розмірів орендної плати за державні землі, методичні підходи до оцінки натуральної орендної плати, умови та розміри відповідальності орендодавця, необхідність додержання природоохоронних вимог, розмір плати за реєстрацію договору та інше. Щоб бути дієвими, ці інструменти повинні не просто враховувати, а виражати інтереси “масового” орендаря й орендодавця.

Організаційний механізм земельної оренди на макрорівні відрізняється від організаційного механізму земельної оренди на мікрорівні тим, що він опосередковується не окремими підприємствами і власниками земельних паїв, а державними органами з тим, щоби забезпечити функціонування оренди на рівні економічної системи.

Якщо в цілому організаційно-економічний механізм земельної оренди на макрорівні ґрунтується на формуванні нормативно-правового забезпечення, законодавчого регулювання, розробці індикативних планів господарювання, впровадження механізму контролю та реалізації державної політики, то на мікрорівні він функціонує з урахуванням здійснення правового регулювання господарювання, бізнес-планів підприємств, розвитку менеджменту.

Господарський механізм земельної оренди в цілому та економічний механізм як його головна складова частина органічно поєднані з економічними методами управління, використання яких є передумовою

вдосконалення господарського механізму. Всі елементи організаційно-економічного механізму потребують комплексного, узгодженого їх розвитку і вдосконалення, що безпосередньо відображається на ефективності його функціонування.

Удосконалення організаційно-економічного механізму земельної оренди представляє собою безперервний процес пошуку та налагодження ефективних важелів, інструментів, форм та методів організації і регулювання земельної оренди. Це необхідно здійснювати постійно, на основі накопиченого досвіду, уточнення раніше прийнятих рішень, врахування змін в продуктивних силах орендарів і орендодавців, змін їх інтересів, змін у взаємопов'язаних з сільським господарством галузях економіки, змін макроекономічної ситуації.

Висновки. На сучасному етапі становлення формування та розвиток організаційно-економічного механізму земельної оренди пов'язаний із якісним вдосконаленням елементів цього механізму: мінімальної та договірної орендної плати, мінімального терміну оренди, методики визначення відшкодувань при поліпшенні та погіршенні якісного стану землі та інше. Організаційно-економічний механізм оренди в силу своєї сутності не може бути незмінним, він повинен відповідати продуктивним силам та орендним відносинам. Але в силу особливостей його формування та функціонування можна говорити про існування в ньому деякої інерційності. Зміни в продуктивних силах чи орендних відносинах не зразу знаходять безпосереднє відображення в складових організаційно-економічного механізму оренди. Але без цього неможливе вдосконалення системи оренди, рівно і як без змін в організаційно-економічному механізмі (що досягаються, перш за все, через законодавчо-нормативну базу, через зміни в договорах оренди), які “випереджують” розвиток продуктивних сил та, в якійсь мірі, не повністю відповідають орендним відносинам, що склалися, але таким чином сприяють розвитку продуктивних сил та вдосконалюють відносини.

Слід враховувати, що різні елементи мають різні можливості регулювання. Одні знаходяться виключно в компетенції держави (мінімальна орендна плата, вартість реєстрації договору оренди, ін.), інші – і їх переважна більшість – підлягають ринковому регулюванню. Тому для забезпечення стійкого розвитку необхідне якісне поєднання державного регулювання з приватною ініціативою.

Аннотація. В статті розглядаються теоретичні основи організаційно-економічного механізму оренди сільськогосподарських угідь

Summary. In article theoretical bases of the organizational-economic mechanism of rent of agricultural grounds are considered

Література

1. Прус Ю.О. Оренда землі як економічна система // Вісник Львівського державного аграрного університету: Економіка АПК – Львів: Львів. держ. агроуніверситет, 2006. - №13. – С.627-634.
2. Hurwicz L. Designing Economic Mechanisms / Hurwicz L., Reiter S. – Cambridge: Cambridge university press, 2006. – 344 с.
3. Полтавский Ю. А. Механизм хозяйствования реформированных аграрных предприятий: Монография. – Харьков: Консум, 2000. – 259 с.
4. Саблук П.Т., Малік М.Й., Валентинов В.Л. Формування міжгалузевих відносин: проблеми теорії та методології. – К.: ІАЕ, 2002 – 294 с.
5. Алексійчук В.М., Алексійчук Т.В. Господарський механізм як система економічних відносин: його будова і дія // Економічні та фінансові проблеми сільськогосподарського виробництва в перехідний період до ринку. Збірник наукових праць. – Дніпропетровськ: ДДАУ, 1997. – С. 12-13
6. Зиновьев Ф.В. Формирование эффективных механизмов хозяйствования в агропромышленном комплексе Крыма. – Симферополь: Таврия, 2001. – 260 с.