**Данкевич Андрій Євгенович. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві : Дис... канд. екон. наук: 08.07.02 / Національний науковий центр "Інститут аграрної економіки" УААН. — К., 2005. — 228арк. — Бібліогр.: арк. 176-192**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Данкевич А.Є. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві. – Рукопис.**  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.07.02 – економіка сільського господарства і АПК. – ННЦ "Інститут аграрної економіки" УААН, Київ, 2005.  Дисертаційна робота присвячена дослідженням проблем розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві.  Висвітлено особливості оренди земель в агроформуваннях ринкового типу. Визначено переваги, недоліки, причини та фактори, під впливом яких відбувається її розвиток. Проаналізовано структурні зміни у формах власності на землю.  Розроблено напрями удосконалення орендних земельних відносин. Запропоновано шляхи оптимізації умов орендних угод. Обґрунтовано методичні підходи щодо запровадження механізму застави права оренди землі та необхідність її законодавчого врегулювання. | |
| |  | | --- | | За результатами дослідження орендних земельних відносин у сільському господарстві теоретично узагальнено і запропоновано вирішення науково-практичного завдання, яке полягає у з’ясуванні основних закономірностей розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві й розробці на цій основі пропозицій щодо їх удосконалення.  1. У сільськогосподарському виробництві країн світу широко застосовується оренда землі. В незалежній Україні законодавчо відроджено приватну власність на землю та її оренду. На сучасному етапі оренда дозволяє оптимізувати розміри землекористування новостворених аграрних формувань, матеріально підтримати за рахунок орендної плати сільське населення, наповнювати доходну частину місцевих бюджетів шляхом передачі в оренду земель державної і комунальної власності.  2. В результаті здійснення земельної реформи в Україні понад 6,8 млн. селян отримали у власність земельні частки (паї) та земельні ділянки загальною площею 21 млн га, з яких 74% передано в оренду новоствореним господарським формуванням ринкового спрямування. У Житомирській області 299,9 тис. селян отримали у власність 1088 тис. га сільськогосподарських угідь, з яких 73,1% передали в оренду. У структурі договорів оренди домінує короткострокова оренда терміном до 5 років (91,5%), що є перепоною для капіталовкладень у поліпшення земель. Подовження термінів оренди сприятиме запровадженню раціональних сівозмін, здійсненню планування господарської діяльності, розширенню іпотечного кредитування, підвищенню ефективності використання землі.  3. Орендна плата є одним із чинників підвищення соціального захисту населення, особливо селян. Нині її розмір в регіоні становить 63,3 грн за 1 га або 228 грн за земельний пай. У структурі доходів селян орендна плата поки що займає незначну частину.Річна виплата орендної плати складає 41% від рівня обумовленого договорами оренди. У зв’язку з цим слід розрізняти нормативний, договірний та фактичний її розмір.  Порівнюючи розмір орендної плати залежно від бази нарахування, дослідженнями виявлено переваги грошової оцінки землі як бази нарахування порівняно з її нарахуванням як частки від урожаю. За результатами досліджень (анкетного опитування орендодавців і орендарів) раціональним співвідношенням між формами орендної плати можна вважати: 30% – у грошовій формі, 50 – у натуральній і 20% – надання послуг орендодавцю.  4. Встановлено, що грошова оцінка та площа орендованих земель є основними чинниками, під впливом яких формується розмір орендної плати в області. Решта впливу обумовлена відсутністю конкурентного середовища на ринку оренди землі та низькою інформованістю населення стосовно їх прав, що призводить до монополізації ринку оренди землі, заниження орендної плати, затримки її виплати, завищення цін на видану продукцію та надані послуги в рахунок орендної плати. Результати соціологічних опитувань показують, що селяни недостатньо обізнані зі своїми правами стосовно оренди землі.  5. Встановлено комплекс взаємопов'язаних причин, що стримують розвиток орендних земельних відносин, серед яких слід виділити три групи: природні, організаційні й економічні. Природні – викликані якісними властивостями ґрунтів та специфікою природних умов регіону. Організаційні – пов'язані із затяжним характером перехідного періоду, низькою обізнаністю населення стосовно їх прав, відсутністю дієвих механізмів раціонального використання угідь і розвиненої інфраструктури аграрного ринку. Економічні – обумовлені відсутністю механізмів залучення середньо- і довгострокових інвестицій у сільське господарство та збитковістю більшості підприємств.  6. Для розвитку орендних земельних відносин основну увагу слід зосередити на: формуванні конкурентного середовища серед потенційних орендарів землі; всебічному захисті й гарантуванні прав селян-орендодавців, зокрема, застосуванні дійових механізмів відповідальності за недотримання сторонами умов орендних угод; підвищенні орендної плати за землю, а також екологізації використання орендованих земель, що передбачає реалізацію стимулюючих і регламентаційних заходів; запровадженні екологічного моніторингу та контролю, спрямованих на використання орендарями екологобезпечних агротехнологій і належне відтворення родючості ґрунтів.  7. Подальший розвиток орендних земельних відносин має бути спрямований на захист прав орендодавців. Для цього необхідно підвищувати рівень їх інформованості, активізувати роботу центрів юридичної допомоги та консалтингових служб, створювати спілки власників земельних паїв як суб'єкта ринку права оренди землі, сприяти налагодженню громадського контролю за ефективним використанням їхньої власності через тісну співпрацю між власниками, органами місцевого самоврядування й орендарями. У разі наявності кількох орендарів на земельну ділянку потрібно проводити земельні конкурси (аукціони) на орендовану землю, що стимулюватиме конкуренцію і відповідне підвищення орендної плати.  8. Виходячи з того, що переважна більшість новостворених підприємств є орендарями землі, для одержання середньо- й довгострокових кредитів необхідно законодавчо врегулювати й запровадити механізм застави права оренди землі, що стане ключовою ланкою в тріаді "власник-орендар-банк", гарантуватиме повернення кредиту, а власникам землі дозволить зберегти об'єкт власності. З цією метою потрібно внести доповнення до Земельного кодексу України та законів України "Про оренду землі" та "Про іпотеку". На законодавчому рівні слід встановити гарантію захисту прав кредиторів і позичальників.  9. Для підвищення ефективності використання орендованих земель доцільно створювати інтегровані підприємства, подовжувати терміни договорів оренди, провести паспортизацію й інвентаризацію земель, створити банк даних стосовно руху прав власності на землю, посилити контроль держави за раціональним їх використанням і запровадити стимулювання за покращання їхніх якісних характеристик.  Слід практикувати виведення з інтенсивного обороту деградованих і малопродуктивних земель. Дослідження показують, що це не призведе до зменшення розміру орендної плати, а сприятиме запровадженню сталого землекористування.  10. 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. Всі заходи мають спрямовуватись на максимально можливий захист прав орендодавців і бути прийнятними для орендарів. Подальший розвиток орендних земельних відносин потребує створення відповідної правової бази, зокрема прийняття передбачених Земельним кодексом законів України: “Про ринок землі”, “Про державну реєстрацію земельних ділянок”, “Про державний земельний (іпотечний) банк”, “Про державний земельний кадастр”, "Про державну реєстрацію об'єктів нерухомого майна" | |