

Оренда землі - перспектива ефективного землекористування

А.Є. Данкевич, аспірант

Інститут аграрної економіки УААН

Оренда землі відіграє важливу роль у системі земельних відносин. В умовах первинного накопичення капіталу вона є найбільш ефективним механізмом на шляху становлення нових агроформувань та швидкій адаптації їх до умов ринкової економіки.

Зарубіжний та вітчизняний досвід свідчить, що орендне землекористування сприяє розвитку підприємницької діяльності в сільському господарстві. Орендний механізм являється ефективним мотиваційним чинником який забезпечує стабільний прибуток орендодавцю і спонукає орендаря до підвищення ефективності використання землі.

Питання орендних земельних відносин широко висвітлені в наукових працях П.І. Гайдуцького, М.В. Гладія, М.Г. Лобаса, В.Я. Месель-Веселяка, О.М. Онищенко, В.В. Юрчишина. На думку академіка П.Т. Саблука орендні відносини дозволяють найбільш повно реалізувати ідею активного заохочення людини до творчої праці. “Головним в орендних відносинах, як зазначає М.М. Федоров, слід вважати спонукальні мотиви договірних сторін. Обидві сторони зацікавлені в одержанні як найбільшого зиску з оренди землі: орендодавець – одержати якомога вищу орендну плату, зберегти при цьому якість земельної ділянки; орендар – одержувати максимальний урожай протягом тривалого періоду”.

Орендні земельні відносини зайняли домінуючу позицію у сільськогосподарському виробництві. Питома вага орендованих земель у структурі сільськогосподарських угідь Житомирської області становить 80,2%. В значній мірі це сприяє нарощуванню позитивних тенденцій в

розвитку сільського господарства. Так, виробництво валової продукції в порівнянних цінах 2000 року у 2002 році порівняно з 1999 року збільшилось на 13 тисяч гривень.

Розвиток орендних земельних відносин в Житомирській області

Показники	2000	2001	2002	2003
1. Площа сільськогосподарських угідь переданих в оренду власниками права на земельну частку (пай), тис. га, у тому: числі пенсіонери	833,0 451,9	881,2 493,2	870,7 488,0	869,8 490,1
2. Питома вага орендованих земель, до площі усіх сільськогосподарських угідь, %	68,6	75,9	76,3	80,2
3. Орендна плата за 1 га на рік, грн.	43,4	42,1	57,4	69,2
4. Укладено договорів оренди земельного паю, тис. у тому числі:	231539	242394	241021	241619
➤ з підприємствами, де одержано земельний пай	221820	231372	226835	222327
➤ із фермерськими господарствами	6107	6431	7844	8834
➤ з іншими суб'єктами господарювання	3612	4591	6342	10458

За даними Держкомзему станом на 01.04.2003 року власниками земельних часток (паїв) стали 297,4 тис. громадян, з яких 31,2 тис. отримали державні акти на право приватної власності на земельну ділянку. Договір оренди земельної частки (паю) та земельної ділянки уклали 241,6 тисяч чол., або 81,4 %, з них 138,1 тис., або 57,2 % - пенсіонери.

За даними досліджень проведеними спеціалістами Інституту аграрної економіки оренда землі:

- дозволяє оптимізувати розміри землекористування та більш ефективно використовувати наявну матеріально-технічну базу, знизити собівартість продукції;
- орендна плата є суттєвим (а для більшості пенсіонерів) головним джерелом матеріальної підтримки малозабезпечених селянських родин;

- передача в оренду земель державної і комунальної власності дозволяє більш ефективно наповнювати доходну частину бюджетів відповідних рівнів;
- забезпечує перехід землі до ефективного господаря.

Суттєве значення для розвитку орендних відносин має встановлення терміну оренди. Більший термін дає можливість сформувати раціональну сівозміну, стимулює до здійснення значних витрат на підвищення родючості ґрунтів, покращення угідь, сприяє підвищенню інтенсифікації сільськогосподарського виробництва.

Перспективою розвитку орендних земельних відносин має стати:

- запровадження економічного стимулювання власників землі та землекористувачів за раціональне використання і охорону земель;
- обов'язкове застосування земельних конкурсів (аукціонів) на орендовану землю, що стимулюватиме конкуренцію орендарів і відповідне підвищення орендної плати;
- удосконалення правового забезпечення орендних земельних відносин.