

ність досліджуваного явища слід виявити чинники структурних зрушень в економіці. до яких, на нашу думку, слід віднести: капітало- та енергоємності промислового виробництва, продуктивність праці, технічний рівень виробництва, попит, промисловий кластер. По-третє, виявлені чинники допоможуть краще вивчити особливості розвитку легкої промисловості регіону, що дасть поштовх виробникам насичувати внутрішній споживчий ринок власною продукцією. За таких умов у майбутньому можна очікувати, що прискорення позитивних структурних зрушень сприятиме довготривалому розвитку промисловості регіону, а також, економіки України в цілому.

1. Бельтюков Е.А. Планирование деятельности предприятия / Е.А. Бельтюков, А.А. Бревнов, В.Н. Порсяк, – Харьков: Одисей, 2006. – 384 с.

2. Благуи І.С., Буртняк І.В. Моделювання стохастичної динаміки фінансових ресурсів // 36. наукових

праць. Моделювання регіональної економіки. – Івано-Франківськ: Плай, 2004. – № 4. – С. 3–16.

3. Кузнецова Л. Структурні зміни у промисловості України: критерії прогресивності // Економіст, 2005. № 8. – С. 50–55.

4. Скришник Н.В., Броцький В.А. Галузеві пріоритети інвестиційних процесів у регіональній транзитивній економіці // 36. наукових праць. Моделювання регіональної економіки. – Івано-Франківськ: Плай, 2005. – № 1(5). – С. 67–75.

5. Кучеренко С. Инвестиционная политика в промышленности // Деньги и технологии, – 2001. – № 6. – С. 16–18.

6. Бобылев С. Россия на пути антиустойчивого развития? // Вопросы экономики, 2004. – № 2. – С. 43–54.

7. Івано-Франківщина, Україна, Світ: статистичний щорічник за 2005 рік / Головне управління статистики в Івано-Франківській області / За ред. М. М. Колімбровського. – Івано-Франківськ, 2006. – 614с.

In the article it is trained and the problems of the present and prospect of development of light industry of the Ivano-Francovsk region are analysed. The factors of structural changes are exposed in light industry.

Банашикевич Т.П.

СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ УМОВИ ЗЕМЕЛЬНО-ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН

Розглянуто розвиток земельної реформи на селі. Проаналізовано соціально-економічні умови зародження, сучасного становлення та розвитку земельно-орендних відносин на селі.

Ключові слова: земля, земельна реформа, земельний пай, земельна ділянка, оренда, право володіння, орендно-земельні відносини, форма господарювання, строки оренди, орендна плата, ефективність використання земель.

I. Вступ. В результаті аграрної реформи в Україні відбулися значні соціально-економічні перетворення як у майнових так і у земельних відносинах. Земля набула товарно-матеріального значення, і це дало поштовх у відносинах між суб'єктами господарювання. Як наслідок, оренда почала набувати нового характеру та змісту, що вимагає подальшого поглибленого вивчення в умовах сучасного становлення та розвитку земельно-орендних відносин. Значну увагу цій проблемі приділили вчені економісти-аграрники: П.І. Гайдуцький, П.Т. Саблук, М.М. Федоров, О.М. Онищенко, В.М. Ску-

пий, В.В. Юрчишин, І.Ф. Баланюк, Д.І. Шеленко та інші. Вони заклали нові основи теорії понять оренди, суборенди, розробили методiku оцінки землі, визначення орендної плати.

II. Постановка завдання. Метою статті є розгляд і аналіз розвитку земельної реформи на селі, і як результат становлення соціально-економічних умов земельно-орендних відносин. За радянських часів сільськогосподарські землі, як і всі інші, були державними. Тобто належали всім одразу і нікому конкретно. Тому не дивно, що із проголошенням незалежності України одним із перших постало питання про передачу землі в приватну власність. Та й вітчизняні ґрунти, як стверджують вчені, найбільш родючі на Земній кулі. Так у нашій країні заговорили про розпаювання землі та земельні паї. В результаті почали створюватись соціально-економічні умови, в яких зароджувались і розвивались земельні відносини.

III. Результати. У 1991 році Верховна Рада проголосила курс на реформування сільськогосподарського виробництва, основою яко-

го завжди була і залишається земля. В результаті сільськогосподарські підприємства отримали державні акти на право колективної власності на землю. На базі колгоспів, радгоспів створили сільськогосподарські підприємства, кооперативи, акціонерні товариства, інакше кажучи – колективні сільськогосподарські підприємства (далі – КСП). Бувші колгоспники стали членами новостворених формувань, разом з тим набули нового для себе статусу – колективних землевласників. Кожному з них належала своя частка у колективній власності. Селянам надали шанс стати повноцінними землевласниками з усіма правами та обов'язками. Це був значний прорив у суспільно-економічних відносинах.

Землі КСП розпаювали. Колишнім членам КСП (іншим громадянам, які мали право на пай) вручили документи, які підтверджують право на їх частки (або ж зроблять це невдовзі). Ці особи можуть оформити ділянки в натурі. Разом з тим ніхто від них цього не вимагає. З іншого боку, постає декілька питань: як одержати прибуток від свого паю, чи є сенс поспішати із оформленням, як ефективніше використати свою земельну ділянку чи пай? Над цим замислюється кожний власник.

В Указі №666/94 звучало: „право на земельну частку (пай) може бути об'єктом купівлі-продажу, дарування, міни, успадкування, застави” [1]. Але з часом склались такі умови,

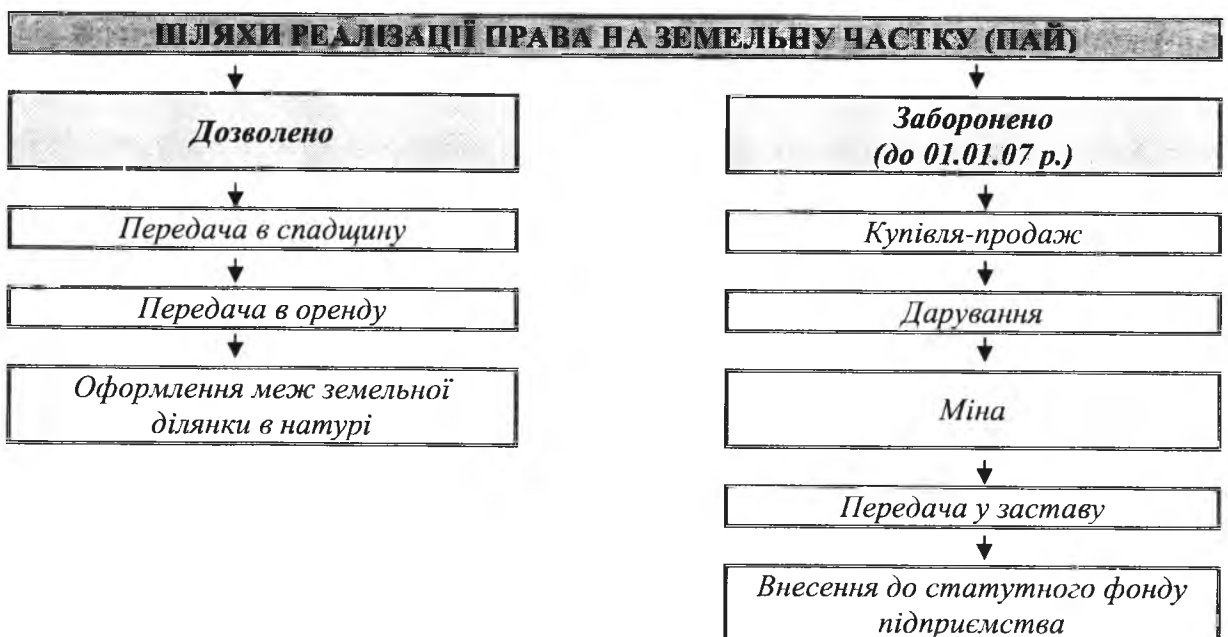
які спричинили зміни думок законодавців щодо вільного обігу паїв і на більшу частину шляхів їх використання наклали заборону аж до 1 січня 2007 року. На сьогоднішній день перелік шляхів реалізації права на земельну частку (пай) має такий вигляд (схема 1).

Як видно з схеми, одним із шляхів реалізації права на земельну частку (пай) є передача її в оренду. Оренда земпаю зустрічається найчастіше. Свого часу Указ № 1529/99 запровадив обов'язкове укладання підприємствами, установами, організаціями, що використовують землю для сільськогосподарських потреб, договорів оренди земельної частки (паю) з виплатою орендної плати в натуральній або грошовій формах [2].

Згідно даних Держкомзему України станом на 01.11.06 р. укладено 4 512,8 тис. договорів оренди земельної частки (паю) чи оформлених земельних ділянок, що становить 66,3% від отриманих сертифікатів та державних актів); площа земель, переданих в оренду власниками земельних часток (паїв), становить 17,7 млн га, або 64,7 % від площі розпайованих земель [3].

Дуже суттєвим є те, що оренда земельної частки (паю) і оренда земельної ділянки різні за суттю. Тут відкриваються всі проблеми і ризики, пов'язані із передачею паїв в оренду. При оренді земельної частки (паю) виникають орендні відносини, пов'язані з невизначеною в натурі земельною ділянкою. Як і при оренді реальної землі оформляється до-

Схема 1



говір, але власник паю програє у порівнянні з власником ділянки, оскільки немає чітких меж. В результаті передати паї в оренду можна лише єдиним масивом (від декількох власників сусідніх паїв одному орендарю). За таких умов, наприклад, один власник не може передати свій пай іншому орендарю (не тому, з яким укладали договори сусіди), не виділивши його.

На відмінності в операціях оренди паїв звернули увагу законодавці. У перехідних положеннях останньої редакції Закону про оренду (яка діє з 05.11.03 р.) вони постановили вимогу: умови договорів оренди земельних паїв мають відповідати вимогам Закону до змісту договорів оренди земельних ділянок. Це деяким чином захищає власників земпаїв щодо раціонального землекористування та збереження якісних показників земель, але всіх питань не розв'язує. Найбільш захищеними власники земельних паїв будуть тільки після того, як одержать на свою ділянку правоустановчі документи. Адже їй так само дозволено здавати в оренду, як і земельний пай, але при цьому буде чітко визначено, де розташована ділянка, якої вона якості. До того ж власник сам вирішує кому передавати землю в оренду і його рішення не залежить від думки сусідів.

З поглибленням процесу реформи оренда землі набуває все більшої актуальності. Відбулося закріплення майже всіх земель у власність чи користування за різними юридичними чи фізичними особами для ведення колективного, фермерського, садівницько-городницького чи підсобного господарства. Отже, щоб створити селянське (фермерське) господарство використовується право оренди землі у інших власників. З іншого боку, багато землевласників є пенсіонерами, які не мають фізичних сил і матеріальних можливостей працювати самостійно на землі і згідні віддати її в оренду хорошему господарю, щоб мати будь-яку економічну вигоду з цього. Також серед власників паїв чимало осіб, які, щоб уникнути ризику, не мають бажання працювати самостійно на своїх земельних частках, а нинішні колективні господарства з різних причин їх не влаштовують, тому вони зацікавлені віддати землю в оренду для отримання прибутку.

Таким чином, оренда землі є одним з способів збільшення розмірів земельних площ

сільськогосподарських підприємств. Крім того, внаслідок поширення орендних відносин з'явилися нові організаційні форми господарювання, побудовані на оренді землі – приватно-орендні підприємства. Ця організаційна форма є селянським (фермерським) або колективним господарством, що ґрунтується на приватній власності на землю та її оренді.

З іншого боку, аналізуючи соціально-економічну сторону земельно-орендних відносин, проявляється відсутність важелів підтримки сільського господарства: цінова, кредитна, дотаційна політика. В усьому світі оренда проявила себе як прогресивна форма господарювання, що сприяє розвитку підприємництва у сільському господарстві та є ефективним мотиваційним чинником, що забезпечує стабільний прибуток орендодавцю і спонукає орендаря до підвищення ефективності використання земель, є гнучким інструментом у становленні структури агропромисловості та реалізації соціально-економічних програм [4,63].

Прослідковується зменшення числа власників, які здають землю в оренду. Це пояснюється тим, що вони розривають договори оренди і самі ведуть приватні господарства без створення юридичної особи. Крім цього, деяку частину договорів із закінченням строку оренди орендодавці не поновлюють, оскільки орендарі через свої матеріально-фінансові труднощі відмовляються брати землю в оренду.

Не заохочує до передачі землі в оренду і низька орендна плата, а також невчасна її виплата. Особливо це стосується малозабезпеченого населення, в числі якого пенсіонери, які маючи низькі прибутки, розраховують на цей вид доходу. Проте не всі орендарі мають можливість її збільшити у зв'язку з їхнім складним матеріальним становищем. Зарубіжний досвід показує, що із часом відбувається поступове зближення інтересів у встановленні реальної орендної плати, яка задовольняла б орендодавців та орендарів [5,47].

Орендна плата буває грошовою, натуральною та відробітковою – у вигляді надання послуг орендодавцю [6]. Згідно Держкомзему України серед форм орендної плати переважає натуральна форма – 79,2% [3]. На даний час ці форми цілком законні і відпо-

відають формам розрахунків за оренду земельних ділянок, визначених ст. 22 Закону України „Про оренду землі” [7]. Не раз змінювалась нижня межа орендної плати за земпаї. Спочатку було 0,5 % вартості паю, переданого в оренду [6]. Згодом відбулось підвищення її до 1 % [2]. Нині пропонується: „Визнати одним із пріоритетних завдань пореформеного розвитку аграрного сектора економіки забезпечення рівня соціального захисту сільського населення, зокрема шляхом запровадження плати за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) у розмірі не менше 1,5 відсотка визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю) та поступового збільшення цієї плати залежно від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря” [8]. Варто згадати і про перерахунок обсягів натуральної та відробіткової форм плати за оренду земельної частки (паю) у грошову, який проводять, виходячи з фактичної собівартості видів продукції, робіт (послуг), яка склалася в господарстві за минулий рік [9]. До речі, не зважаючи на нижню межу, на руки орендодавцю виплачується (видається) доход, із якого утримується податок з доходу.

Багато земель не залучається в оборот, їх не обробляють і, як результат, вони пустують. Це зумовлюється тим, що селяни мають достатні для них розміри присадибних ділянок і на належних їм земельних частках не господарюють. Щодо строку оренди землі, то на початковому етапі розвитку земельно-орендних відносин склалося так, що орендодавці намагалися передати землю орендарям на короткі строки для швидкого повернення землі з користування в разі невиконання договірних зобов'язань. Орендарі, з свого боку, прагнуть брати в оренду земельні частки на довгострокові періоди з метою запровадження сівозміни, підвищення родючості землі і, як наслідок, одержання більших прибутків від вкладених інвестицій. Згідно Держкомзему України переважну більшість

договорів оренди укладено на строк до 5 років із господарствами, із земель яких виділено земельну частку (пай) [3]. Із зростанням терміну земельної оренди проявляється більша довіра орендодавців до орендарів.

IV. Висновки. Проаналізувавши умови, в яких складаються земельно-орендні відносини, можна зробити висновок, що в цілому оренда землі може стати тією рушійною силою, завдяки якій на землі господарюватимуть здатні до ділового ризику, гнучкі і пристосовані до ринкових умов фермери, які зуміють підвищити її родючість, а за користування нею землевласникам сплачуватимуть орендну плату, що нерідко являється єдиним засобом існування останніх. Для цього необхідна відповідна підтримка сільського господарства з боку держави. Це, зокрема, стосується перегляду та зміни її цінової, кредитної та дотаційної політик.

1. Указ Президента України „Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва” від 10.11.94 р. № 666/94.

2. Указ Президента України „Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки” від 03.12.99 р. № 1529/99.

3. <http://www.dkzr.gov.ua>

4. *Данкевич А.С.* Орендні земельні відносини у сільському господарстві // Економіка АПК. – 2006. – № 5. – С. 63–69.

5. *Шелепо Д.І.* Розвиток орендних відносин у сільському господарстві Івано-Франківської області // Економіка АПК. – 2004. – № 9. – С. 44–50.

6. Указ Президента України „Про гарантування захисту економічних інтересів та поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай)” від 15.12.98 р. № 1353/98

7. Закон України „Про оренду землі” №1211-IV від 2.10.2003 р.

8. Указ Президента України від 02.02.02 р. № 92/2002, п.1.

9. Постанова КМУ ”Про проведення перерахунку обсягів натуральної та відробіткової форм плати за оренду земельної частки (паю) у грошову” від 23.04.99 р. № 672.

Development of the landed reform is considered on a mud flow. The socio-economic terms of origin, modern becoming and development of earth leaseings relations are analysed on a mud flow.