

Яніна Федоренко

ОСОБЛИВОСТІ СТАНОВЛЕННЯ СИСТЕМИ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН В КОНТЕКСТІ РЕФОРМУВАННЯ АГРАРНОГО СЕКТОРУ УКРАЇНСЬКОГО СЕЛА В 1991-2012 РОКАХ

У статті розкрито процес формування системи орендних відносин в українському селі періоду незалежності. Зокрема, автор акцентувала свою увагу на питаннях формування нормативно-правової бази, котра стала регулятором оренди землі, аналізує діяльність приватних сільськогосподарських товариств, виплату ними орендної плати власникам паїв, а також з'ясовує проблеми, які стали на заваді розвитку орендних відносин за європейським зразком.

Ключові слова: орендні відносини, українське село, земельний пай, сільськогосподарське товариство.

Українське село здавна вважалося колискою нації, а його родючі чорноземи – безцінним багатством. У період незалежності земля стала об'єктом аграрного реформування, яке започаткувало створення системи орендних відносин. Проте як і у кінці ХХ століття, так і на початку ХХІ, багато питань, пов'язаних з нормальним функціонуванням орендних відносин залишаються невирішеними. Внаслідок чого і науковці, і політики говорять про їхній неринковий характер. Тому на сьогодні є досить актуальним узагальнити всі знання про реформування аграрного сектору із тим, щоб у подальшому врахувати всі недоліки і прорахунки при розробці політики, котра здатна буде допомогти сільській місцевості зайняти гідне місце в ринковому секторі економіки держави.

Хоча проблеми аграрної історії завжди були в центрі уваги багатьох історичних розвідок, функціонуванню системи орендних відносин приділено небагато уваги. Коротко її висвітлено у фундаментальних колективних працях «Історія українського селянства» та «Українське село у 20-90-х роках ХХ століття (короткий історико-економічний нарис)». Значно більше уваги дослідженню даного питання приділили науковці-економісти: М. Вишиванюк, Ю.Семеряк, О.Єрмаков, О.Шебаніна, А.Юрченко, які зосередили свою увагу на розкритті головних проблем, які заважають нормальному розвитку орендних відносин в Україні. Тому виникає потреба з історичної точки зору дослідити функціонування такого важливого сегмента в проведенні аграрної реформи, як орендні відносини.

Тому метою статті є історичний аналіз процесу формування системи орендних відносин в контексті реформування аграрного сектору.

Одним із важливих елементів проведення аграрного реформування в Україні в 1990-х роках стало формування системи орендних відносин, яке започаткували укази Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у кооперативну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» (від 8 серпня 1995 року) та «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» (від 10 листопада 1997 року). 90 % земель сільськогосподарського призначення стали вважатися об'єктом орендних відносин [5, с. 10]. У 1998 році було прийнято Закон України «Про оренду землі», котрий разом із Земельним кодексом України став підґрунтям для створення нової законодавчо-правової бази процесу формування орендних відносин. Зокрема, у статті 3 Закону України «Про оренду землі» оренда трактувалася як платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності [10]. Закон визнав об'єктами оренди земельні ділянки з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які перебували у державній та комунальній власності, а також у власності фізичних чи юридичних осіб, що розширило можливості орендаря у виборі форм і напрямів здійснення підприємницької діяльності. Він визнавав право на спадкування, заставу чи інше відчуження земельної ділянки, а також передачі її у суборенду.

Таким чином, за відносно короткий період в оренду було передано 22,4 млн. га земельних паїв (якими володіли 5,6 млн. громадян). А за даними Міністерства аграрної політики України, у вересні 1999 року орендованими стали 1 мільйон 972 тисячі гектарів земель (на 800 тисяч гектарів більше, ніж у січні 1999 року), в тому числі 1 мільйон 958 тисяч гектарів сільськогосподарських угідь або 5,8 відсотків орних земель України. 28 відсотків орендованих земель (552 тисячі гектарів) орендувалися у приватних осіб, 38 відсотків (749 тисяч гектарів) – у недержавних сільськогосподарських формувань, 34 відсотка (670 тисяч гектарів) становили державні землі [12].

Проте розвиток орендних відносин у аграрному секторі в 1990-х роках мав певну особливість, яка зумовлювалася тим, що в колективних сільгоспідприємствах ще не до кінця завершився поділ майна. Тому новостворені господарства уклали договори на оренду землі, а на оренду майна ще ні. Причина цього полягала у невчасно визначеному пайовому фондї, а також у тому, що переважна більшість господарств не до кінця визначила для кожного його майнову частку.

Реальний економічний інтерес до власності, її сприйняття і відчуття у сільського населення з'явилися після введення Указу Президента України від 15 грудня 1998 року «Про гарантування захисту економічних інтересів та поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай)», який забезпечив обов'язкову оплату за оренду землі. Саме цим указом для підтримки селян-пенсіонерів було реалізовано їхнє право на отримання доходу від своєї власності, тобто орендної плати від здачі в оренду земельних паїв. Наприкінці 1999 року орендна плата селян-пенсіонерів у середньому становила на 1 пенсіонера – 102 гривні на 1 договір, а на гектар його земельного паю – 25 гривень [2].

Проте в цілому рівень розвитку орендних відносин у сільському господарстві України наприкінці ХХ століття був ще доволі низьким. Це обумовлювалося низкою факторів. По-перше, за рівнем інтенсивності та ефективності сільське господарство України серйозно відставало від європейських держав. Як доказ – невисокі обсяги виробництва, в той час як визначальним критерієм земельної власності виступає не сама наявність земельної ділянки, а дохід, який можна з неї отримати. Тому в країнах ЄС орендна плата за використання сільськогосподарських земель в середньому становить 20-25 % від вартості урожаю, або 2,5 % вартості землі [16, с. 9]. По-друге, були слабо врегульованими на державному та регіональному рівнях питання взаємовідносин орендарів та орендодавців. Згідно з Указом Президента України нижня межа орендної плати за землю повинна була становити не менше 3 % від нормативної грошової оцінки земель. Але ця норма не завжди і не всюди виконувалася. Так, 14 % селянам орендну плату нараховано в сумі нижче одного відсотка від вартості.

Зокрема, 23 грудня 2000 року в «Огляді читацької пошти «Нашей газеты +» було наведено певні положення із листів сільських жителів трьох регіонів території тогочасної України – Дніпропетровської, Кіровоградської областей та Автономної республіки Крим, які свідчили про спільні для усіх регіонів та специфічні для певних місцевостей недоліки орендування землі. Колишні колгоспники майже не володіли інформацією про свої права. «Ми, – повідомляли жителі села Сонечне Устимівського району Кіровоградської області, – віддали свої паї на 5 років, склали державні акти. У договорі орендар обіцяв платити з наших земельних паїв державі всі податки сам. Тепер він вимагає, щоб ці податки платили ми. Ми своїх прав не знаємо і просимо, щоб ви через газету відповіли: хто повинен платити податки і у яких розмірах» [13].

По-третє, орендна плата населенню виплачувалася в основному в натуральній формі. Зокрема, у 2001 р. селянам Івано-Франківської області коштами було виплачено лише 1% орендної плати за здані в користування майно та земельні паї, решту вони отримали у вигляді зерна, іншої продукції та послуг на суму 16 млн. грн. [1, с. 4].

За інформацією Держкомзему, що наводилася в інформаційному бюлетені стосовно слухання питання про хід земельної реформи в країні у Верховній Раді України, структура плати за оренду земельних часток у 2003 році була такою: грошова – 8,35%; натуральна (сільськогосподарською продукцією) – 83,44%; відробіткова(послуги) – 8,22% [6, с. 102].

Варто зазначити, що переважна частина новостворених сільськогосподарських підприємств ринкового спрямування в Україні укладали короткотермінові договори оренди земельних ділянок та земельних часток (паїв). Зокрема, із усіх договорів оренди земельних ділянок у 2000 році 45,7 % укладено на строк від одного року до трьох років, 41,2 % – від 4 до 5 років і тільки 13,1 % угод укладено на більш тривалий період [17, с.9]. Тобто майже 90 % усіх договорів оренди землі було укладено на строк до п'яти років. В той час як за даними науковців-аграрників, короткотермінова оренда не задовольняє інтересів орендарів та не забезпечує умов для раціонального

використання та охорони ґрунтів і дотримання вимог сівозмін, оскільки орендарі не здійснюють додаткових капіталовкладень на покращення якості земель. Потрібен був певний час для того, щоб витрати на збереження і підвищення родючості ґрунтів змогли себе окупити, адже повна віддача від них настане через період, що перевищував термін оренди. Тому, у більшості розвинутих країн здебільшого укладають довготермінові договори оренди (їх частка становить 90 %) терміном від 9-10 років і більше [5, с. 12].

XX сторіччя не принесло кардинальних змін в орендних відносинах аграрного сектору України. Хоча деякі зміни все ж таки відбулися. Особливо стосувалися вони обсягів оренди сільськогосподарських земель та структури укладених договорів оренди. По-перше, за 2002-2009 рр. скоротилася площа земель, що виступала об'єктом оренди, з 22 до 17,5 млн. га. [14, с. 248]. По-друге, істотно зменшилася частка договорів оренди з господарствами, із земель яких виділено земельний пай, або їх правонаступниками – із 64,3 % у 2002 р. до 42,2 % у 2009 р. По-третє, збільшилася частка договорів оренди з фермерськими господарствами – із 9,4% у 2002 р. до 14,0 % у 2009 р. По-четверте, збільшилася частка договорів оренди з іншими суб'єктами господарювання із 26,3 % у 2002 р. до 43,8 % у 2009 р. [9]. Така динаміка свідчила про зміни в структурі господарювання у аграрному секторі, а саме, про зростання кількості фермерських господарств, особистого селянського господарства та інших господарюючих суб'єктів.

З січня 2010 р. було укладено 4,6136 млн. договорів оренди земельної частки (паю). Переважну більшість із них – з власниками господарства, із земель яких виділено земельну частку (пай), або їх правонаступниками (42,2%). Орендодавцями здебільшого виступили селяни-пенсіонери, які уклали 2 млн. 441,7 тис. договорів (52,9 %) [9]. Загалом, у власність юридичних та фізичних осіб на 2010 рік було передано 31 млн. гектарів (51,3%), 30,6 млн. гектарів із цієї площі (98,8%) становили сільськогосподарські угіддя [8, с. 11].

У даний період також скоротилася частка договорів оренди на термін від 1 до 5 років (з 86,1 % до 59 %) та зросла частка орендних договорів на 10 років і більше (з 2,2 % до 10,4 %) [9].

Поступово почали зростати і розміри орендної плати. Указом Президента України у 2001 році мінімальне значення орендної ставки було встановлене на рівні 1,5% визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю). Розмір договірної плати за оренду 1 га земель сільськогосподарського призначення середньому по Україні зріс у 2006 порівняно з 2002 роком на 17% та на 54% порівняно із 2008-м. Проте у 2007 р. у 13 областях України орендна плата за гектар сільськогосподарської землі все ще була нижчою на 1,5 % від вартості земельного паю на рік, а в Автономній Республіці Крим, Рівненській та Хмельницькій областях – нижче на 47,4; 34,5 і 30,4 % відповідно. Такі ж тенденції спостерігалися по регіонах України і у 2008 році [18, с. 21].

У 2009 році ситуація майже не змінилася – у 9-ти % від загальної кількості орендних договорів (413,3 тисяч договорів) орендна плата за гектар залишалась нижчою на 1,5 % від вартості землі, а у 2765 тис. договорах (59,9 %) було передбачено орендну плату з відсотком орендної плати від 1,5-3 %, у 1435,2 тисячах договорів (31,1 %) орендна плата за гектар сільськогосподарської землі була вища на 3 % від вартості землі.

У грошовому еквіваленті станом на 1 січня 2010 р. середній обсяг орендної плати в розрахунок на один гектар орендованої землі дорівнював 260,2 грн. [9], в той час як у 2003 р. – лише 111,6 грн. [3, с. 44].

Високий, порівняно з загальноукраїнським, рівень орендної плати було зафіксовано у Полтавській області – 3,5% від вартості землі. Середній розмір орендної плати за використання одного гектара землі в області у 2010 році становив 432 гривні. Найбільше сплачували за оренду землі у Машівському районі – у середньому по 781 гривні за гектар (а такі підприємства, як «Приватагроальянс», «Чиста криниця» узагалі платили по 1127 та 1118 гривень відповідно), Великобагачанському – по 495 гривень, Лубенському – по 461 гривні. Найменша ж середня орендна плата була у таких районах, як Кременчуцький – 302 гривні (агрофірма «Кам'янка» виплачувала по 128, ПСП «Майбородівське» – по 115), Лохвицький – 336 (у «Токарях» і «Ранку» за 1 га землі платили усього по 74 гривні) [19].

Виплати орендної плати в натуральній формі також знизилися, хоча у 2001 р. вони становили 81,45 %, а у 2002 році – 82%, 08 [9]. Натомість поступово збільшилася виплата її у грошовому еквіваленті (у 2009 – 28,4%) [11]. Зауважимо, що в розвинутих країнах виплата орендної плати здійснюється виключно в грошовій формі. Істотне переважання негрошових форм орендної плати в Україні свідчили про залишки неринкового характеру аграрних орендних відносин і були

надзвичайно негативним явищем, оскільки під час розрахунку із селянами ціни на сільськогосподарську продукцію керівники підприємств встановлювали самостійно, крім того визначали їх на рівні, який значно перевищував ринковий.

У 2008 році загальна сума виплат за оренду земельних паїв становила 3,2 млрд. грн., у тому числі селянам-пенсіонерам – 1,5 млрд. грн. (47%) [4].

Тому з метою створення сприятливих умов для ефективного господарювання, посилення захисту права власності селян на землю, формування сталого землекористування Указом Президента України «Про додаткові заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» від 19 серпня 2008 р. № 725 було внесено зміни до Указу Президента України від 2 лютого 2002 р. № 92 «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та часток (паїв)». Указ пропонував збільшити мінімальний розмір орендної плати з 1,5 % до не менш, ніж 3 % визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю). Постановою Кабінету Міністрів України № 1185 від 31.10.2011 для врахування змін у рентному доході, який створюється при виробництві зернових культур, до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної за станом на 01 липня 1995 р., було запроваджено коефіцієнт 1,756.

Але на початок 2012 року більшість орендарів не переуклали договори оренди на збільшення мінімального розміру орендної плати до трьох відсотків визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки не регулювало ці питання. Адже і зміни, котрі були запроваджені Указом Президента 2008 року і Постановою Кабінету Міністрів у 2011 році носили здебільшого рекомендаційний характері могли бути оскаржені в судовому порядку. Забігаючи наперед, варто зазначити, що Закон «Про запобігання фінансової катастрофи та створення передумов для економічного зростання в Україні», який встановив, що орендна плата за землю не може бути меншою за 3 відсотки від грошової оцінки землі був прийнятий лише 27 березня 2014 року.

Протягом зазначеного часу все ще залишались випадки неповної, несвоєчасної сплати орендної плати, а також відмови від сплати через форс-мажорні обставини, що на думку О. М. Юхименка, поглиблювало неринковий характер орендних відносин в Україні [18, с. 21]. Крім того, значна частина сільськогосподарських підприємств взагалі не розраховувалася з селянами за оренду земельних паїв.

Таким чином, у процесі ринкового трансформування сільського господарства, його найголовніший ресурс – землю було передано у власність селян. Проте сподівання на те, що основна маса селян зможе розпорядитися земельними паями з найбільшою вигодою для себе не справдилися. У селян не вистачило знань, а держава зорієнтувала економічний курс на розвиток великотоварного виробництва, що зумовило розвиток орендних відносин у сільському господарстві, у яких, як показала історія, інтереси орендарів превалювали над інтересами селян – орендодавців. Сама ж система орендних відносин навіть на початку ХХІ століття не відповідала тим критеріям, які були встановлені у Західних державах.

Список використаних джерел та літератури:

1. Вишиванюк М. Реформування аграрного сектору економіки регіону М.Вишиванюк // Аграрна економіка. – 2012. – № 1-2. – С. 3-9.
2. Гайдучький П. Аграрна реформа: необхідність прискорення / П.Гайдучький // Урядовий кур'єр. – 1999. – 14 грудня.
3. Данкевич А.Є. Розвиток орендних земельних відносин в сільському господарстві / А.Є. Данкевич // Економіка АПК. – 2004. – № 5. – С. 43-46.
4. Довідка щодо укладення договорів оренди та плати за оренду земельних часток (паїв) станом на 01.01.2009 р. // <http://dkzr.gov.ua>
5. Єрмаков О.Ю. Розвиток регіонального ринку оренди сільськогосподарських земель / О.Ю. Єрмаков, А.В. Кравченко // Економіка АПК. – 2007. – № 6. – С. 10-14.
6. Земельна реформа в Україні // Державний Комітет України по земельних ресурсах. – К.: Урожай, 2003. – С. 102.
7. Історія українського селянства: Нариси в 2-х т. / НАН України; Інститут історії України / В.А. Смолій (відп.ред.). – К.: Наук. думка, 2006. – Т. 2. – 653 с.
8. Мартин А. Фонд земель сільськогосподарського призначення державної власності: які завдання має вирішувати? / А.Мартин // Землевпорядний вісник. – 2010. – №10. – С.4-11.
9. Оренда земельних часток (паїв) у 2009 р. в Україні: офіційна інформація Державного комітету України із земельних ресурсів станом на 1 січня 2010 р. // <http://www.mylanl.org.ua>

10. Про оренду землі. Закон України від 6 жовтня 1998 року // Урядовий кур'єр. – 1998. – 22 жовтня.
11. Про укладення договорів оренди та плати за оренду земельних ділянок, земельних часток (паїв) // www.dkzr.gov.ua.
12. Поточний архів Міністерства Аграрної політики України Зведені дані про орендні відносини у агропромисловому комплексі. – 1999. Вересень.
13. Самоуправство сильней самоуправления // Наша газета +. – 2000. – 23 декабря.
14. Семеряк Ю. А. Орендні земельні відносини в аграрному секторі економіки та напрями їх удосконалення / Ю. А. Семеряк, М. Г. Москва // Науковий вісник НЛТУ України. – 2010. – № 20.13. – С. 247-253.
15. Українське село у 20-90-х роках ХХ століття (короткий історико-економічний нарис / Л.Ю.Беренштейн, Г.П.Мигрин, П.П.Панченко та ін. – К.: НУ НАНУ – НАУ, 1998. – 122 с.
16. Шибаніна О.В. Орендні земельні відносини: сучасний стан та основні напрями удосконалення / О.В. Шибаніна // Економка АПК. – 2008. – № 7. – С. 7-13.
17. Юрченко А.Д. Земельна реформа в Україні (до 10-річчя з часу проголошення) / А.Д. Юрченко // Економіка АПК. – 2001. – № 5. – С. 3–11.
18. Юхименко О.М. Розвиток орендних відносин в аграрному секторі економіки / О.М. Юхименко // Економіка АПК. – 2010. – № 1. – С. 18-21.
19. Яснева О. На Полтавщині орендна плата – одна з найвищих [Електронний ресурс] // Інтернет-видання Полтавщина. – 2010. – 27 грудня. – Режим доступу: <http://www.poltava.pl.ua/news/6994/>

Стаття надійшла до редколегії 29.12.2014

Янина Федоренко

Особенности становления системы арендных отношений в контексте реформирования аграрного сектора украинского села в 1991-2012 годах

В статье раскрывается процесс формирования системы арендных отношений в украинском селе периода независимости. В частности, автор акцентирует свое внимание на вопросах формирования нормативно-правовой базы, которая стала регулятором аренды земли, анализирует деятельность частных сельскохозяйственных обществ, выплату ими арендной платы владельцам паев, а также выясняет проблемы, которые помешали развитию арендных отношений европейским образцом.

Ключевые слова: *арендные отношения, украинское село, земельный пай, сельскохозяйственное хозяйство.*

Yanina Fedorenko

Peculiarities of formation of lease relations system in the context of ukrainian village agrarian sector reform in 1991-2012

The process of formation of lease relations system in the Ukrainian village of the Independence period is revealed in the article. The author, in particular, emphasizes the question of regulatory base formation that has become the land lease regulator, analyzes activity of private farming communities, their rent to the share owners, and disputes problems hindering the development of lease relations as of the European frame. In the end of the article the author makes a conclusion that the country has focused its economy on the development of large-scale production that caused the tendency of overrepresentation of farmers' interests over villagers' (landowners') interests. The very same system of lease relations even in the beginning of the XXI century hasn't met the criteria of the European countries.

Key words: *lease relations, Ukrainian village, land share, farming communities.*