

## ОРЕНДНІ ВІДНОСИНИ ЯК ОБ'ЄКТ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

У ході проведення земельної реформи оренда стала основною формою реалізації економічних та юридичних прав нових землевласників – здебільшого людей пенсійного віку, які не мали ні можливості, ні сил обробляти землю.

Земельні орендні відносини, базуючись на загальних принципах, мають свою специфіку, пов'язану, в першу чергу, з особливостями цього виду майна і головного засобу виробництва у сільському господарстві. Хто б не був власником землі, вона залишається національним багатством, тому механізм орендних відносин, пов'язаний з категорією земельної ренти, має свої особливості, зумовлені формами земельної власності і господарювання на землі.

Слід зазначити, що в Україні ставлення до оренди, особливо до оренди землі, неодноразово змінювалося протягом тривалого часу. Так, Декрет про землю, прийнятий II Всеросійським з'їздом Рад у 1917 р., заборонив передачу землі в оренду. Але вже у 1922 р. декретом ВЦВК оренда землі на строк до шести років була дозволена. У 1925 р., за рішенням Пленуму ЦК РКП(б), максимальний строк оренди було подовжено до 12 років, щоб не допустити спроб приватного переділу, а також заохотити селян до вкладення накопичених коштів в обробіток і удобрення землі для підвищення прибутковості. Вже у 1930 р. оренду землі було скасовано, а в 1937 р. оренда взагалі була повністю заборонена. І тільки у 90-х рр. постало питання про доцільність відновлення орендних відносин на селі. З прийняттям у лютому 1991 р. Закону України «Про власність» почався черговий етап розвитку орендних відносин, який дозволив значній частині трудових колективів працювати на умовах орендного підряду. Суттєві зміни у розвиток орендних відносин вніс Закон України «Про оренду землі», яким було визначено основні положення правового регулювання оренди землі [1].

На сьогоднішній день оренда виступає основною формою реалізації права власності тих, хто володіє земельними паями; оренда дозволяє формувати й укрупняти земельний фонд фактично всіх форм господарювання; механізм орендних відносин забезпечує реалізацію соціальних гарантій селянам [2].

Встановлення терміну оренди має важливе значення для розвитку орендних відносин. На початку 2000 р. була розповсюджена короткострокова оренда, яка стала найпривабливішою для орендаря, оскільки давала змогу одержати максимальний прибуток при мінімальних витратах коштів. Такі умови можуть привести до недбалого ставлення до землі, спричинити виснаження ґрунту і, як наслідок, зниження прибутковості. Тому, якщо орендар планує отримувати прибуток і вести ефективно своє господарство, він мусить укласти договір оренди на більш тривалий період, адже більший термін дає змогу сформувати раціональну сівозміну, стимулює здійснення значних витрат на підвищення родючості ґрунтів, поліпшення угідь і в кінцевому підсумку сприяє підвищенню інтенсифікації сільськогосподарського виробництва. Наприклад у країнах Західної Європи майже 98 % орендних договорів укладають на термін понад дев'ять років, що відповідає повному циклу сівозмін, і середній – окупності основних фондів [3].

Незважаючи на те, що оренда має багатовікову історію, залишається ряд питань, які потребують подальшого вивчення. Одним з них є положення щодо орендної плати. Орендна плата при розвиненій системі ринкових відносин включає як відсоток на капітал, так і ренту, тобто надприбуток, додатковий дохід, який отримує власник за передані в оренду засоби виробництва.

Вартість землі, а відповідно і величина орендної плати, залежить від якості землі і місцезнаходження земельних ділянок. Отже, від цих показників залежить отримання

додаткового доходу і перетворення його у диференціальну ренту, оскільки вартість землі є капіталізована рента.

Довгий час уважали, що в основі ренти і орендної плати лежить нетрудовий дохід, що породжує експлуатацію. Але слід зауважити, що за кожним суб'єктом орендних відносин стоїть праця і не тільки фізична. Так, щоб отримати у власність землю, майбутній землевласник витрачає на її придбання грошові кошти, які він заробив, докладаючи немало фізичних і розумових зусиль. Також передана в оренду земля може бути здобутком не одного покоління родини власника і може примножуватися його нащадками. Землевласник, як і будь-який інший підприємець, отримує на вкладений і зароблений капітал суспільно необхідний рівень доходу, а також прагне отримати додатковий дохід, раціонально використовуючи орендовані земельні ділянки.

Джерелом ренти, а отже, і орендної плати, справді є праця і не обов'язково самого орендаря. Для орендаря утворення диференціальної ренти I не пов'язано з додатковими трудовими зусиллями, оскільки передумовами утворення саме цієї ренти є природні фактори.

Орендар не платить земельного податку, якщо це не передбачено в договорі оренди. Але, здаючи в оренду землю, її власник враховує, що розмір орендної плати має бути таким, щоб через земельний податок у нього не вилучали земельної ренти, яка йому належить. У свою чергу орендар розраховує на те, щоб розмір орендної плати не скорочував його запланованого доходу і дозволяв отримувати створену ним диференціальну ренту II.

Отже, кожний учасник відтворювального процесу має свої економічні інтереси, які проявляються для землевласника в орендній платі, для орендаря – у розмірі прибутку.

Одним з варіантів визначення рівня орендної плати може бути розрахунок пов'язаний з показником рівня рентабельності [4, с. 180]. На наш погляд, такий розрахунок є некоректним стосовно до орендаря, оскільки він повинен планувати свої витрати заздалегідь і не пов'язувати своєї виробничої діяльності з витратами на оренду, щоб мати можливість отримувати створену ним диференціальну ренту II. Такий підхід до визначення орендної плати може не задовольняти й орендодавця, оскільки він розраховує отримати відповідний прибуток, який не повинен залежати від результатів виробничої діяльності орендаря. Тому ми вважаємо, що цілком виправданим є положення встановлювати мінімальний розмір орендної плати як певний відсоток від грошової оцінки земельної ділянки.

Встановлення граничних розмірів орендних ставок у законодавчому порядку існує у деяких розвинутих країнах світу для захисту економічних інтересів як орендарів, так і орендодавців на державному рівні регулюється не тільки нижня, а й верхня межа орендних ставок. Наприклад, у Німеччині органи державної та місцевої влади можуть у судовому порядку вимагати зменшення орендної плати, щоб земельна ділянка не залишалася невикористаною. В такий спосіб держава гарантує продовольчу безпеку країни [4].

На наш погляд, на розмір орендної плати також повинен впливати і строк дії договору оренди. Так, при короткостроковій оренді розмір плати повинен бути більшим, а при довгостроковій – меншим, оскільки короткострокова оренда не стимулює раціоналізації землекористування. Також під час укладання договорів оренди повинен діяти принцип домовленості сторін, який би передбачав визначені нормативні строки оренди землі, що відповідають конкретним умовам і враховують практику оптимальних рішень.

Отже, в процесі нормального функціонування і подальшого розвитку сільськогосподарського виробництва важлива роль повинна відводитися формуванню досконалих орендних відносин, що передбачають врегулювання проблемних питань щодо землеволодіння та землекористування.

### *Література*

1. Про оренду землі: Закон України. – № 161-XIV – 6 жов. 1998 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46-47. – Ст. 280.
2. Червен І.І. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві Миколаївської області / І.І. Червен, М.М. Бабич // Економіка АПК. – 2008. – № 1. – С. 24–28.

3. Данкевич А.Є. Світовий досвід оренди земель / А.Є. Данкевич // Економіка АПК. – 2007. – № 3. – С. 138–144.

4. Основи аграрного підприємництва / [Малік М.Й., Зіновчук В.В., Лупенко Ю.О. та ін.]; за ред. М.Й.Маліка. – К. : ІАЕ НАНУ, 2001. – 582 с.

**Степан НАВРОЦЬКИЙ**

д. е. н., професор, головний науковий співробітник  
ННЦ “Інститут аграрної економіки”, м. Київ

**Олеся ПРУС**

аспірант  
ННЦ “Інститут аграрної економіки”, м. Київ

### МІКРО-СТРАХУВАННЯ ЯК ІМПЕРАТИВА РОЗВИТКУ НОВОГО СЕГМЕНТУ ФІНАНСОВО-КРЕДИТНОЇ СИСТЕМИ

У міжнародній практиці функціонування ринків фінансових послуг широкого розвитку отримав вид цивільно-правових відносин стосовно захисту майнових інтересів господарств з середнім (і нижче середнього) рівнем доходу. Такий вид страхового захисту підприємств від певних ризиків в обмін на регулярні виплати, пропорційну відповідальність при розподілі ризиків, прийнято називати мікро-страхуванням.

До основних цілей, які переслідує мікро-страхування, можна віднести:

- для держави мікро-страхування є ефективним способом забезпечення соціального захисту малозабезпечених верств населення;
- громадські організації стверджують, що мікро-страхування може бути ефективним способом боротьби з бідністю;
- страховики розглядають мікро-страхування як можливість ввести новий сегмент ринку і забезпечити економічне зростання країнам, що розвиваються.

Таблиця 1

Порівняльна характеристика страхування і мікрострахування

Мікрострахування	Страхування
Орієнтовано на малозабезпечені верстви населення, якому характерні низький рівень страхової грамотності і культури, недовіра до страховиків	Страховими послугами користується населення з середнім і високим рівнем доходу розвинених країн, що розвиваються
Як правило, страховий продукт реалізується через непрофесійних посередників, які тісно контактують з населенням, а саме профспілки, громадські і недержавні організації і тому подібне. Продаж страхових послуг може здійснюватися без ліцензії	Страховики використовують такі традиційні канали збуту, як страхові брокери, страхові агенти, банки, Інтернет. Продаж страхових продуктів тільки через посередників, які мають ліцензію
Страхова премія від страхувальника поступає нерегулярно. Оплата робиться готівковими коштами або через інші операції, а саме погашення кредиту, придбання майна і тому подібне	Страхові платежі сплачуються на регулярній основі (щомісячно, щокварталу, щорічно), при цьому використовуються як готівкові розрахунки, так і безготівкові
Договір страхування складений на простій мові, доступний для потенційного страхувальника	Офіційно-діловий стиль складання страхового полісу з вказівкою конкретних умов страхування, термінів і тому подібне
Простий і швидкий процес врегулювання збитків, обмежена документація	Починаючи з моменту настання страхового випадку і закінчуючи виплатою страхового відшкодування – цей період є досить складним і тривалим процесом, який вимагає оформлення значної кількості документів