

**І.П. Саваріна, аспірант\***

**Миколаївський державний аграрний університет**

**\*Науковий керівник – І.Т.Кіщак, доктор економічних наук, доцент**

**ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНО – МАЙНОВИХ  
ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН В СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОМУ  
РОЗВИТКУ СУСПІЛЬСТВА**

Визначення шляхів сталого та перспективного функціонування агропромислового розвитку обумовлює необхідність науково-практичного осмислення та оцінки багатовимірності та багатоаспектності розвитку відносин власності, в тому числі земельно-майнових орендних відносин в контексті їх функціонального призначення.

Проблемам формування інституту оренди земель та майна сільськогосподарського призначення, з врахуванням її актуальності з метою забезпечення соціальної - економічної стабільності на селі присвячені роботи Л.Антіпової, А.Артюшина, Ю.Білика, А.Даниленка, А.Данкевича, М.Маліка, В.Месель Веселяка, П.Саблука, І.Червена, О.Шебаніної, О.Шпикуляка, В.Юрчишина та інших вчених.

Створення нових агропідприємств та умов, що відповідають розвитку ринкових відносин на селі в результаті організаційних заходів та нормативно-правового забезпечення проведення аграрної реформи, в частині встановлення приватної власності на засоби сільськогосподарського виробництва, зумовлює подальше опрацювання питань, що пов'язані з формуванням загальноприйнятної системи функцій орендних відносин в комплексному загальногосподарському осмисленні.

Однією з прикметних особливостей сучасного етапу функціонування сільського господарства є розвиток земельно – майнових орендних відносин, що стосується практично всіх зайнятих у сільськогосподарському

виробництві. У 2009 році економіко-виробничу діяльність в державі вело понад 15,0 тис. сільськогосподарських підприємств різних організаційно-правових форм: 7,8 тис. господарських товариств; 4,3 тис. приватних підприємств; 1,0 тис. виробничих кооперативів; 0,35 тис. державних підприємств; 1,6 тис. підприємств інших форм. У користуванні цих суб'єктів господарювання знаходиться 16,9 млн га сільськогосподарських угідь, здебільшого залучених на засадах оренди земельних ділянок (паїв) селян. Середній розмір землекористування на одне господарство складав 1220 га. Фермерські господарства у кількості 42,1 тис. обробляють більше 4,9 млн га сільськогосподарських угідь ( в середньому на господарство припадає 95 га, більше 40% господарств використовують площі понад 500 га. У користуванні 4,6 млн особистих селянських господарств знаходяться біля 6,6 млн га угідь сільськогосподарського призначення [1].

Так як більшість підприємств мають у власності невеликі площі сільськогосподарських угідь, є підстави для висновку, що без орендування землі вони не могли б бути не тільки великими, а й навіть середніми за земельними площами сільськогосподарськими підприємствами, тобто майже вся сільськогосподарська продукція вирощується на землях, що орендуються. Отже, завдяки широкому розвитку оренди землі та майна країна має можливість одержувати продукцію, а також вона захищена від необхідності імпортувати значні обсяги продукції сільського господарства і продуктів її переробки, в умовах поступового скорочення виробництва продукції сільського господарства господарствами населення.

Заслуговують на увагу такі категорії, які, наскільки відомо, поки що не одержали належного науково – прикладного розкриття. До них, серед інших, належать функції земельної та майнової оренди, знання і вміле застосування яких сприятиме ефективному розвитку земельно-майнових орендних відносин. Взаємодія і взаємовплив повинні здійснюватись таким чином, щоб єдність функцій забезпечувала синергетичну віддачу. Цього можна досягти

лише за умови розгляду функцій як цілісної системи, в якій кожна функція являє свою підсистему [2].

В загальному розумінні поняття функція, останню розглядаємо як явище, яке залежить від іншого явища, є формою його виявлення і змінюється відповідно до його змін (робота кого-, чого-небудь, обов'язок, повинність, місія) [3]. З багатьох означень категорії функція для цілей даного дослідження обране те з них, у якому вона відображається як призначення, роль чого – небудь. У даному випадку досліджується функціонально – цільове призначення оренди землі та майна з позицій функцій, властивих земельно-майновим орендним відносинам і конкретно – цільовому сутнісному прояву кожної з них. Знання цих функцій відкриває можливості системної розбудови земельно-майнових орендних відносин та на цій основі підвищення їх соціально – економічної результативності, передусім зацікавленості орендодавців та діяльності орендарів землі та майна.

Зважаючи на визначені функції земельно – орендних відносин вважаємо, що цільовими функціями земельно – майнових орендних відносин мають бути такі: організаційна, підприємницька, партнерська, управлінська, економічна, соціальна та суспільна.

Соціальна функція має чітку соціальну спрямованість і підпорядкованість. Суб'єкти земельно – майнових орендних відносин стають взаємозацікавленими соціальними партнерами виробничих та соціальних відносин, що є ключовими в земельно - майнових орендних відносинах: адже вони здійснюються з погляду їх соціального призначення. Тобто в ньому уособлюється, крім усього іншого, довіра до партнера та гарантія виконання умов оренди. У сукупності це формує психологічний аспект соціального партнерства. Соціальні відносини, а з ними і властива їм соціальна функція, характеризуються багатоаспектністю й реалізуються у різних проявах. Обидва суб'єкти земельно - майнових орендних відносин (орендодавець і орендар) мають бути зацікавлені в укладанні договорів оренди та їх дотриманні і протягом дії оренди сприяти одержанню передбаченого в

договорах оренди результату. Соціальна функція земельно - майнових орендних відносин направлена також на усвідомлення ними (суб'єктами) взаємовідповідальності та взаєморозуміння (довіра власності з боку орендодавця, відповідальність за ефективне та бережливе використання з боку орендаря). Як показує досвід, цьому сприяє укладення договорів оренди на тривалі строки, а найповніше розуміння орендарем інтересів орендодавця проявляється через повноту і своєчасність розрахунків орендаря за передану йому в оренду землю та майно. Ця функція діє не відокремлено, вона тісно взаємопов'язана з іншими функціями земельно - майнових орендних відносин. [2]. Її важливою складовою є орієнтація на поступове підвищення орендної плати за землю та майно в сукупному доході орендодавця, підвищення завдяки їм соціальної захищеності чи хоч би соціальної підтримки орендарів - власники земельних паїв сприймають їх як певну соціальну підтримку. В цілому вважаємо, що соціальна функція покликана в переважному своєму значенні на зниження ступеня соціального розшарування населення, уникнення соціальних ризиків та підвищення соціального захисту селян.

Партнерська функція характеризується тим, що кожний суб'єкт в ній, відповідно до індивідуальних цілей, має свої певні умови до договору оренди але разом з тим всі вони об'єднані в соціальне партнерство (незалежно від кількості орендодавців), і націлена на соціальні попередження випадків, зумовлених різними причинами ускладнень в стосунках між суб'єктами земельно - майнових орендних відносин.

Економічна функція. Суть її полягає в тому, щоб забезпечити життєво економічні потреби всіх суб'єктів земельно - майнових орендних відносин через реалізацію ефективного господарювання на землі з метою одержання на кожному етапі таких соціально – економічних результатів, які б задовольнили потреби як власника (орендодавця), так і користувача (орендаря). Оптимальна ефективність за Л. Ерхардом досягається тоді, коли економічні цілі гармонійно поєднуються з соціальними [4].

В концептуальному плані економічна функція покликана на створення сільському населенню в усіх аграрних регіонах рівних можливостей для забезпечення належного рівня якості життя та задоволення найважливіших його життєвих потреб; формування раціональної з точки зору вимог економічної безпеки сільської мережі; мотивацію розвитку сільського господарства та аграрного ринку шляхом стимулювання істотного підвищення купівельної спроможності населення через підвищення рівня орендної плати та технологічного оновлення сільськогосподарського виробництва.

Організаційна функція. Метою її є спонукання до чіткого, належного впорядкування земельно - майнових орендних відносин, що потребує особистих лідерських якостей орендаря щодо здійснення певних заходів, вишукуючи для цього необхідні можливості, а також психологічного порозуміння і погодження між суб'єктами орендних відносин щодо їх реалізації.

Підприємницька функція земельно - майнових орендних відносин включає комплекс ринкових ознак, таких як здійснення нової нетрадиційної комбінації економічних аспектів, самостійність у господарюванні, повна матеріальна відповідальність, визначення потреби і забезпечення висококваліфікованими кадрами, а також у різноманітних інноваційних процесах, спрямованих на досягнення вищих результатів виробничо-господарської діяльності. За сучасних умов господарювання підприємницькі здібності з боку орендаря є визначальними. Останній повинен мати відповідну кваліфікацію і бути відповідальним за дії підлеглих. З економічного погляду – підприємництво – це діяльність на основі поєднання інтересу, засобів, матеріалів, праці таким чином, що їхня сукупна вартість зростає з одержанням ефекту. Підприємницька діяльність розглядається як суперечність між власним збагаченням і багатством суспільства. Розв'язання цієї проблеми М. Малік та О. Шпикуляк розглядають як задоволення суспільних потреб через задоволення власних інтересів, оскільки суспільний

поділ праці реалізується через суспільну діяльність суб'єктів підприємництва [5].

Підприємницька діяльність, як економічна категорія спрямована на одержання прибутку, є складним явищем, що характеризується новоствореним підходом у використанні факторів виробництва, ризиком і невизначенністю, жорстокістю вимог до особистих якостей підприємця. Сутністю наступної, управлінської функції, є комплекс здібностей щодо прийняття адекватних процесам виробництва і ситуації на ринку управлінських рішень та забезпечення їх реалізації у практичній діяльності з метою прийняття відповідних рішень для досягнення особистих і колективних цілей. Управлінська функція реалізується на базі здатності лідера конструктивно співпрацювати і досягати спільних поглядів у взаємовідносинах у колективі щодо розв'язання ситуативних проблем на основі організаційно – підприємницького таланту. Результатом управлінської функції є ефективність колективних дій за рахунок швидкості досягнення порозуміння між співробітниками, членами колективу, партнерів по бізнесу.

Мета слідуючої – суспільної функції, полягає у задоволенні інтересів усіх суб'єктів (партнерів) земельно - майнових орендних відносин. Вона націлена не тільки на особисті інтереси, а й на інтереси конкретної громади та суспільства в цілому. З урахуванням реалізації стратегічних завдань соціально-економічного розвитку держави суспільна функція покликана на врегулювання відносин на селі, морально-психологічних чинників діяльності та життя населення, створення практично нової системи соціальної організації суспільства, пошуку прийнятних методів державної аграрної політики у сфері праці та дозвілля сільського населення.

Психологічна функція. В основі її є усвідомлення орендарем того, що ефективність його роботи впливатиме не тільки на його добробут, а й на орендодавців. Досягнення поставленої мети досягається під впливом зазначеного самовдосконалення та самокерівництва, з більшим напруженням і підвищеною відповідальністю, що практично і означає психологічний вплив

**Динаміка розвитку земельно-майнових орендних відносин  
у Миколаївській області**

Показники		Роки								
		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
Уточнена вартість пайового фонду, млн грн		472,9								
Загальна кількість укладених договорів оренди майна, тис. шт		94,2	77,4	39,8	28,1	24,9	23,3	15,7	12,9	
Загальна вартість орендованого майна, млн грн		193,1	179,0	160,2	112,9	100,3	93,5	63,3	52,0	
Відсоток орендної плати від грошової вартості орендованого майна згідно з договорами, %		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	
Загальна сума орендної плати за майно, яка підлягає нарахуванню згідно з договорами оренди: всього, тис. грн		1919,1	1789,2	1569,1	1307,6	1142,6	941,9	615,3	518,7	
в тому числі:	грішми, тис. грн	565,1	597,8	555,9	441,8	399,8	557,7	347,2	292,4	
	зерном	тис. грн	402,5	416,8	401,9	289,8	270,6	170,1	114,2	96,5
		тонн	620	670	631,8	445,8	445,8	243,0	142,7	107,2
	ін. продукцією, тис. грн	366,3	652,4	474,4	452,4	352,4	176,1	128,3	108,0	
послугами, тис. грн		585,2	122,2	136,6	123,6	120,1	38,0	25,6	21,8	
Фактична виплата орендної плати за майно згідно з договорами оренди: всього, тис. грн		1914,1	1786,7	1478,2	1270,88	1132,8	941,9	615,3	518,7	
в тому числі:	грішми, тис. грн	485,4	412	583	569,4	561,0	609,0	449,6	413,8	
	зерном	тис. грн	43,8	512	284,1	256	43,9	99,1	65,8	51,9
		тонн	87,2	1402	573	475,1	51,4	127,0	74,3	57,1
	ін. продукцією, тис. грн	1101,7	741,5	457,4	349,34	404,5	201,2	78,9	13,0	
послугами, тис. грн		283,2	121,2	153,7	96,1	123,1	32,6	22,0	40,0	
Відсоток виконання договірних зобов'язань, %		99,7	99,9	94,2	97,2	99,1	100,0	100,0	100,0	
Заг. кількість укладених договорів оренди землі, тис. договорів		155,8	147,1	148,1	137,0	135,9	142,1	148,6	148,8	
Загальна вартість орендованих земель, млн грн		7602,1	7689,4	7542,1	7358,5	7961,7	7898,3	8094,1	8662,4	
Відсоток виплати від грошової вартості орендованої земельної частки (паю), %		1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,8	2,9	3,0	
Загальна сума орендної плати за землю відповідно до договорів оренди, млн грн		107,7	115,7	114,1	114,9	120,9	142,1	236,8	260,3	
в тому числі:	грішми, тис. грн	56567,9	62419,4	61930,5	63970,3	68435,5	80463,3	139068,7	152871,3	
	зерном	тис. грн	36634,5	33718,8	32691,3	31709,5	33904,0	37663,5	59413,8	65572,6
		тонн	55637,3	74930	51482,4	48783,8	48783,8	53794,3	74267,3	72858,4
	ін. продукцією, тис. грн	9374,1	10876,8	11135,3	11170,9	11170,9	14178,5	22866,4	24980,1	
послугами, тис. грн		5171,9	8714	8354,2	8109,4	8109,4	9763,0	15418,4	16913,5	
Загальна сума виплаченої орендної плати за оренду земельних часток (паїв), млн грн		105,9	115,2	111,0	113,1	117,4	141,9	235,8	212,4	
в тому числі:	грішми, тис. грн	16016,4	19090,1	21305,5	32423,0	42481,9	65135,0	104652,1	94315,4	
	зерном	тис. грн	33140,6	68724	64091,2	56077,5	40778,6	57914,2	100348,7	101927,4
		тонн	52637,3	152789	133681	103945	55009	79845	126566,1	107902,5
	ін. продукцією, тис. грн	53456,5	24865,4	22654,7	20841,8	29170,6	16558,3	25872,7	13827,5	
послугами, тис. грн		4043,3	2559,9	3002,4	3801,2	3295,5	2269,3	4943,2	2281,0	
Відсоток виконання договірних зобов'язань, %		98,4	99,6	97,3	98,4	97,0	99,9	99,6	81,6	

на орендаря, як важливий фактор успішного господарювання, і відповідно задоволення інтересів всіх суб'єктів оренди.

У сукупності зазначених функцій завдання оренди полягає не тільки в виконанні соціально – економічних завдань сільськогосподарського виробництва, а й у дотриманні нових підходів до господарювання, наслідком чого може бути прискорення соціально-економічної відбудови села. Для результативного функціонування оренди всі функції мають бути взаємопов'язаними але не замінювати одна одну, зростання ж ролі якоїсь однієї функції не повинно впливати на розвиток інших функцій.

Матеріали таблиці свідчать, що протягом 2003 – 2010 років загальна кількість укладених договорів оренди землі по області складає 155,8 – 148,8 тис. угод. За цей період відсоток виплати від грошової вартості орендованої земельної ділянки (паю) зріс з 1,5% до 3,0%, а загальна сума виплаченої орендної плати з 105,9 млн грн (2003 р.) до 212,3 млн грн (2010 р.). Стосовно орендованого майна слід зазначити, що загальна кількість укладених договорів оренди майна за цей період має тенденцію до скорочення з 94,2 тис. шт. (2003 р.) до 12,9 тис. шт. (2010 р.), а загальна сума фактичної виплати орендної плати за майно згідно з договорами оренди скоротилася з 1914,1 тис. грн до 518,7 тис. грн. Зменшення кількості укладених договорів оренди майна та фактичної виплати за його використання обумовлено процесами викупу орендарями орендованого майна у власників.

Функції земельно - майнових орендних відносин - це взаємозв'язані та взаємоузгоджені складові технологічних і психологічних аспектів процесу оренди, що впливають на розвиток сільськогосподарського виробництва та розв'язання соціально – економічних задач, а отже, ефективне функціонування земельно-майнових орендних відносин в контексті розглянутих функцій як цілісної системи покликане на забезпечення поліпшення соціальної інфраструктури села й сільського соціуму; підвищення соціальних стандартів проживання і економічної активності та зайнятості



сільського населення; своєчасності та повноти виплати орендної плати згідно договірних умов.

### Список літератури

1. Панорама аграрного сектора України // Міністерство аграрної політики України. — 2009. — 80 с.
2. Антіпова Л.І. Соціальна та інші функції земельно — орендних відносин / Л.І. Антіпова // Економіка АПК. — 2007. — № 11. — С. 96 — 100.
3. Новий тлумачний словник української мови: у 4т. / [авт.-уклад. В. Яременко, О. Сліпушко]. — Т. 4. — К.: Аконіт, 1999. — 941 с.
4. Эрхард Л. Благосостояние для всех / Людвиг Эрхард.; [пер. с нем.] — М: Начала - Пресс, 1991. — с.18.
5. Малік М.Й. Підприємництво у розвитку аграрного ринку / М.Й. Малік, О.Г. Шпикуляк // Економіка АПК. — 2006. — №11. — С. 138 — 149.