

## ОРЕНДНІ ВІДНОСИНИ В МЕХАНІЗМІ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

*студентка Опара Т. В.*

*(наук. керівник доц. Чигрин О. Ю.)*

В умовах перехідної економіки оренда є гнучким інструментом у становленні сучасної структури агропромисловості, реалізації соціально-економічних програм, формуванні ефективних господарів-власників. Орендний механізм дозволяє формувати оптимальні розміри землекористування, ефективно використовувати землю.

Оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Економічні інструменти екологічної політики – це методи, що створюють зацікавленість природокористувачів в ресурсозберіганні і охороні природного середовища заходами позитивної і негативної мотивації.

Досвід регулювання земельних відносин в розвинених країнах показав, що основним інструментом формування раціонального землекористування є оренда, а не операція купівлі - продажу. Держава приймає активну участь у функціонуванні ринку землі, застосовуючи економічні, адміністративно - правові та інші інструменти впливу.

На сучасному етапі в Україні проводиться масштабна земельна реформа, направлена на демонополізацію держави як землевласника на користь приватного сектору. При цьому орендна плата – є центральним елементом економічного механізму оренди землі, бо платність є сутнісною характеристикою оренди, формує її як економічне явище. Об'єктивний критерій визначення її розміру – це грошова оцінка земель, яка ґрунтується на всебічній характеристиці землі як основного засобу виробництва. Грошова оцінка земель виступає основою розрахунку розміру орендної плати за землю, її величина перевищує розмір земельного податку, бо власник землі завжди ставить за мету мати прибуток від зданої в оренду землі. Необхідно провести більш точну оцінку сільгоспугідь підприємств, враховуючи не лише економічні, а й екологічні чинники.

Це дозволить розрахувати фіксований сільгосп податок, орендну плату у найбільш оптимальному розмірі для їх платників. Оптимальним при цьому будуть стовідсоткові грошові розрахунки за оренду землі. До цього спонукає той факт, що значна кількість землевласників

проживає в містах та не має нагальної потреби в наявності у себе великої кількості сільгоспродукції чи отриманні послуг.

Крім того, впровадження повноцінного функціонування ринку земель сільгоспризначення може сконцентрувати в руках великих землевласників (в т. ч. банків) значні земельні ділянки с.-г. призначення. Мета їхньої діяльності не обробіток землі, а отримання прибутку у вигляді орендної плати в грошовому вигляді.

Сільський житель, маючи в руках “живі гроші”, як землевласник матиме ширший спектр їх використання. Вартість придбаної продукції, робіт і послуг буде залежати від ринкових умов, а не від орендаря. Таким чином “конфлікт інтересів” обох сторін буде мінімальним.

Оренда дозволяє різним агроформуванням досягти оптимальних розмірів землекористування. У цьому випадку не потрібно купувати землю, оскільки це дорого і не швидко окупиться.

Оренда землі - це лізингова угода із землею, виплата власнику землі частини раніше витраченого капіталу і процента на нього. Вона дає змогу направляти капітал на вдосконалення технологій і розширення оборотних засобів.

Сучасне сільськогосподарське землекористування не має достатньої кількості інвестицій для поліпшення земельних ресурсів – основи агрокапіталу країни. Одним із напрямків розвитку орендних відносин на перспективу є впровадження механізму застави права оренди земельних ділянок, оскільки цей процес не призводить до зміни власника на земельну ділянку, а для орендаря має суттєву вигоду – дозволить залучити значні кошти для розвитку виробництва.

Метою діяльності будь-якого суб'єкта господарювання є отримання прибутку. Якщо землевласник може отримувати прибуток шляхом делегування частини своїх прав (права користування земельною ділянкою) орендарям, то це може зробити і орендар. Підтвердженням цьому виступає ст. 8 Закону України “Про оренду землі”, де розкривається порядок передачі земельної ділянки в суборенду. Враховуючи це, підприємствам-орендарям необхідно враховувати окремо “право оренди земельної ділянки” як нематеріальний актив. Таким чином орендована земельна ділянка буде відображена на балансі, у відповідності до положення Стандартів бухгалтерського обліку № 8.

Визнання права оренди земельної ділянки нематеріальним активом дозволить проводити різні господарські операції (застава, внесення засновниками до статутного фонду, або реалізації).