

4. Бурлака О.М., Яковлева Т.М. Чи можна уникнути розбіжностей і помилок у підручниках // Географія та основи економіки в школі. – 2003. – № 4. – С. 21.

5. Кобернік С.Г., Коваленко Р.Р. Географія материків і океанів: Підруч. для 7 кл. загальноосвіт. навч. закладів. – К.: Навчальна книга, 2007. – 272 с.

6. Кобернік С.Г. Дидактичні можливості підручника географії (на прикладі вивчення курсу "Географія материків і океанів") // Географія та основи економіки в школі. – 2006. – № 1. – С. 10–12.

7. Пестушко В.Ю., Уварові Г.ІІІ. Географія материків і океанів: Підруч. для 7 кл. загальноосвіт. навч. закладів. – К.: Генеза, 2007. – 288 с.

8. Пестушко В.Ю., Уварові Г.ІІІ. Загальна географія: Підруч. для 6 кл. загальноосвіт. навч. закладів. – К.: Генеза, 2006. – 240 с.

9. Скуратович О.Я., Коваленко Р.Р., Круглик Л.І. Загальна географія: Підруч. для 6 кл. загальноосвіт. навч. закладів. – К.: Педагогічна преса, 2006. – 256 с.

10. Стадник О.Г., Довгань Г.Д. Загальна географія. 6 клас: Підруч. для загальноосвіт. навч. закладів / За заг. ред. А.Й. Сиротенка. – Харків: Ранок, 2006. – 224 с.

Е.В. Копылец

ПРОБЛЕМА СОГЛАСОВАНИЯ УЧЕБНОЙ ИНФОРМАЦИИ В УКРАИНСКИХ УЧЕБНИКАХ ПО ГЕОГРАФИИ ДЛЯ 12-ЛЕТНЕЙ ШКОЛЫ

Статья посвящена проблеме согласования учебной информации в современных учебниках географии для 6–7 классов школ Украины. Автор пришел к выводу о недостаточном уровне согласованности учебной информации, что обусловлено как отличиями в трактовке учеными ряда вопросов школьной программы по географии, так и случаями некорректного изложения материала в учебниках.

Ключевые слова: обучение географии в школе, учебник, согласование учебной информации.

УДК 332.021

А.В. Корецький

Харківський національний аграрний університет імені В.В. Докучаєва

Ю.В. Роганін

Харківський національний університет імені В.Н. Каразіна

ЕКОНОМІЧНІ ТА ПРАВОВІ ОСНОВИ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

У даному дослідженні приведений аналіз правової бази з оренди земель сільськогосподарського призначення, де основна увага приділена питанням, які недостатньо врегульовані законодавством, такі як: строки оренди, порядок визначення орендної плати та ін. Визначені шляхи удосконалення регулювання оренди сільськогосподарських земель.

Ключові слова: оренда земель, оцінка земель, сільськогосподарські землі.

A. Koretsky, Yu. Roganin

ECONOMIC AND JURIDICAL FOUNDATIONS OF AGRICULTURE LAND LEASE

The analysis of the juridical base regulating the lease of agricultural lands where the main attention is paid to questions that haven't been regulated yet such as lease terms the order of determining the lease payment etc has been made. The ways of improving the regulation of lease of agricultural lands have been defined.

Keywords: land lease, land estimation, agricultural lands.

Вступ. Оренда земель як форма землекористування в умовах ринкової економіки має виняткове практичне значення. Це стосується, у першу чергу, земель сільськогосподарського призначення, оскільки на умовах оренди використовується майже $\frac{2}{3}$ площ розпайованих сільгоспугідь. Тому зобов'язання щодо використання цих угідь за договором оренди повинні здійснюватись на відповідній правовій, економічній, екологічній та соціальній основі.

Вихідні передумови. Оренда земель сільськогосподарського призначення регулюється Законом України «Про оренду землі», який є нормативно-правовим актом вищої юридичної сили, що визначає порядок надання земельних ділянок в оренду, можливі форми орендної плати і умови її встановлення та інші складові орендних земельних відносин [1]. Характеристика земельної ділянки, що передається в оренду, зокрема такі показники, як: площа, окремі зони її якісного стану, нормативна грошова оцінка та ін. визначається у договорі оренди землі, який заключається між орендодавцем і орендарем. Орендні відносини також регулюються Земельним кодексом України [2], яким встановлений порядок передачі в оренду земельних ділянок державної і комунальної власності за результатами проведення земельних торгів. В останніх публікаціях з питань правового регулювання орендних земельних відносин визначені деякі проблеми, які недостатньо врегульовані законодавством, що негативно впливає на ефективне і раціональне використання сільськогосподарських угідь суб'єктами господарювання.

Формування цілей статті, постановка завдання. Даним дослідженням передбачається визначити стан правової бази щодо регулювання орендних земельних відносин, звернувши особливу увагу на економічні показники виробничої діяльності сільськогосподарських підприємств, які орендують сільськогосподарські угіддя. У статті запропоновані шляхи вдосконалення земельного, цивільного і господарського законодавства з питань оренди земель сільськогосподарського призначення.

Виклад основного матеріалу. Оренда як форма реалізації права власності і господарського використання землі займає важливе місце у системі земельних відносин. На сучасному етапі їх розвитку закладені теоретичні та методологічні основи орендних відносин, методики оцінки землі, визначення орендної плати. Проте ряд питань залишається невирішеним, а деякі правові, економічні, соціальні та інші положення сучасних земельно-орендних відносин носять дискусійний характер і потребують подальшого доопрацювання. У першу чергу, потребують вирішення питання оптимізації строків оренди землі з урахуванням конкретного сільськогосподарського виробництва, питання розмірів і основи нарахування орендної плати та ін.

У подальшому розвитку орендних земельних відносин зацікавлені суб'єкти підприємницької діяльності, розмір землекористувань яких недостатній для ведення конкурентноспроможного господарства, і тому оренда земельних угідь для них є одним із шляхів розширення своїх землекористувань і концентрації продуктивних сільськогосподарських угідь у руках найактивні-

ших підприємств. У даний час це єдиний реальний шлях для формування оптимальних розмірів землекористувань сільськогосподарських підприємств.

Аналіз орендних відносин в Україні показує, що площа сільськогосподарських угідь, переданих в оренду власниками земельних часток (паїв), становить 17,7 млн. га, або 64,4% від площі розпайованих сільськогосподарських земель. Переважна їх більшість (88,8%) перебуває в оренді акціонерних товариств, товариств з обмеженою додатковою, повною відповідальністю, сільськогосподарських кооперативів, фермерських господарств, приватних підприємств та ін. суб'єктів господарювання [3]. Договори оренди укладаються на строки: 1–3 роки – 19,4%, 4–5 років – 61,8%, 6–10 років – 14,9% і більше 10 років – 3,9%.

Господарства, які використовують земельні паї на умовах їх оренди терміном до 5 років, для збільшення своїх прибутків у деяких випадках вирощують таку культуру, як соняшник та ін. по декілька років поспіль, чим порушують норми законодавства щодо охорони земель. Ці господарства неможливо притягти до адміністративної чи цивільної відповідальності за порушення умов договору оренди землі у зв'язку з тим, що при передачі в оренду ділянки відсутня її якісна характеристика.

Питання строків оренди сільськогосподарських земель повинні бути врегульовані на законодавчому рівні. Законом України «Про оренду землі» визначено, що при передачі в оренду сільськогосподарських угідь для ведення товарного сільськогосподарського виробництва строк договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням періоду ротації основної сівозміни згідно з проектами землеустрою [1, стаття 19]. Обов'язковість землеустрою передбачена в Законі України «Про землеустрій». У ньому визначено, що землеустрій проводиться в обов'язковому порядку на землях усіх категорій незалежно від форми власності в разі розробки документації із землеустрою щодо організації раціонального використання та охорони земель. А заходи, передбачені затвердженими в установленому порядку проектах землеустрою, є обов'язковими для виконання органами державної влади та органами місцевого самоврядування, власниками землі, землекористувачами, у тому числі орендарями [4].

При передачі земельної ділянки в оренду строк визначається договором. Зокрема, в Типовому договорі оренди землі зазначено, що в разі укладення такого договору для ведення товарного сільськогосподарського виробництва його строк визначається з урахуванням ротації культур згідно з проектом землеустрою. По-перше, ці вимоги щодо визначення строку оренди сільськогосподарських земель внесені до Типового договору оренди землі тільки у вересні 2008 року і тому терміни оренди в раніше укладених договорах визначалися довільно за домовленістю орендаря і орендодавця. По-друге, відповідно до чинного земельного законодавства проект землеустрою сільськогосподарського підприємства повинен бути погоджений відповідною сільською, селищною, міською радою або районною державною адміністрацією і затверджений влас-

ником землі чи землекористувачем. Оскільки в оренду для товарного сільськогосподарського виробництва передаються в основному земельні частки (паї), то до заключення договору оренди цих паїв землекористувач не може бути визначеним і відповідно проект землеустрою не може бути затвердженим, і це не дає підстав для визначення строку договору оренди земельної ділянки.

Строк дії договору необхідно врегулювати на законодавчому рівні шляхом встановлення мінімальних термінів для здійснення окремих видів сільськогосподарського виробництва, наприклад, не менше 7–8 років, або термін дії договору визначити на підставі складеного бізнес-плану чи перспективного плану розвитку даного господарства. Але в істотних умовах договору необхідно зберегти обов'язкове складання проекту землеустрою протягом визначеного періоду після заключення договору оренди, яким забезпечити еколого-економічне обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь і розроблення заходів щодо охорони земель. Крім того, якісна характеристика земель окремих категорій за їх складом та видами угідь, які передаються в оренду і приводяться в договорі, явно недостатня. Її необхідно доповнити у випадках, коли в оренду надаються сільськогосподарські угіддя, такими показниками: запаси гумусу, кількість натрію, калію, фосфору, кислотність та ін. Це давало б можливість контролюючим органам з охорони земель притягувати до адміністративної відповідальності орендарів за такі порушення, як: самовільне відхилення від проектів землеустрою або за їх відсутність, невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням, псування сільськогосподарських угідь та ін.

Оскільки нині в Україні є недостатня кількість необхідних енергетичних ресурсів, докладається багато зусиль для проведення розвідувальних робіт з метою виявлення запасів нафти і газу. Дуже часто такі роботи виконуються на земельних ділянках, що відносяться до сільськогосподарських угідь, зокрема ріллі. Навколо цих об'єктів створюються охоронні зони, також такі зони створюються уздовж ліній електропередач, які необхідні для обслуговування нафтових і газових свердловин. При розташуванні свердловин на орних землях, які орендуються товариствами, фермерами, кооперативами та ін. суб'єктами підприємницької діяльності, змінюється конфігурація земельних ділянок, придатних для вирощування сільськогосподарських культур, що завдає ряд незручностей для обробітку, вирощування чи збору врожаю. При цьому зачіпаються не тільки економічні фактори, а відбуваються також зміни в ґрунті, що призводить до погіршення його якостей.

Питання щодо встановлення охоронних зон та інших обмежень стосовно використання земель біля таких об'єктів, а також економічного обґрунтування відшкодувань власникам землі і землекористувачам у зв'язку з проведенням розвідувальних робіт на їх землях і в тому числі на сільськогосподарських угіддях, не мають чіткого визначення, не відрегульований механізм встановлення розмірів збитків. Під час укладення договорів на проведення геологічного вивчення, нафтові і газові компанії укладають договори

оренди і договори на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельних ділянок на місцевості та документів, що посвідчують право користування земельними ділянками або їх частинами, але в них не в повній мірі, або і взагалі, відсутня інформація про розмір відшкодування за завдані збитки.

Деякі автори акцентують увагу на тому, що при наявності вкраплених контурів (свердловин) змінюється коефіцієнт конфігурації поля – показник, який визначається співвідношенням сторін поля, відбивається на врожаї сільськогосподарських культур і в цілому на прибутку підприємства [5]. Відповідно до даної методики був визначений коефіцієнт конфігурації поля до розміщення на ньому пошукових свердловин, який мав значення – 1,5 і після розміщення – 0,4. Таке зменшення коефіцієнта майже вдвічі зменшує показник бальної оцінки ґрунту, що, у свою чергу, негативно впливає на отримання прибутку від вирощування сільськогосподарських культур.

Є й інші питання, які не повністю забезпечені законодавством щодо регулювання орендних відносин при використанні сільськогосподарських угідь. Це стосується, зокрема, зміни договору оренди землі у зв'язку зі зміною обставин, які безпосередньо вплинули на ті умови, які були зазначені в даному договорі. Порядок зміни або розірвання договору у зв'язку з істотною зміною обставин визначений Цивільним кодексом України [6]. У ньому, зокрема, встановлено, що у разі істотної зміни обставин, якими сторони керувалися при укладанні договору, договір може бути змінений або розірваний за згодою сторін. А зміна обставин є істотною, якщо вони змінилися настільки, що, якби сторони могли передбачити, вони не уклали б договір або уклали б його на інших умовах.

Аналіз укладених договорів оренди сільськогосподарських угідь показує, що найчастіше виникають проблеми між орендарями і орендодавцями в процесі використання орендованих земель стосовно зміни розміру орендної плати. На практиці внесення змін до розміру орендної плати вирішується шляхом укладання додаткової угоди до раніше складеного договору оренди земельної ділянки. Але Цивільним кодексом передбачено: зміна або розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, який змінюється або розривається, якщо інше не передбачено договором або законом [6, стаття 654]. Це означає, що у договорі повинні бути передбачені і відповідним чином урегульовані усі умови оренди земельної ділянки в процесі її використання протягом визначеного строку.

Деякі питання виникають при регулюванні орендних земельних відносин щодо припинення і поновлення договору оренди землі. Так, статтею 31 Закону «Про оренду землі» передбачено, що договір оренди землі припиняється в разі закінчення строку, на який його було укладено. Але статтею 33 цього ж закону, зазначено, що якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, то за відсутності письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення

строку договору він підлягає поновленню на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Зміст приведеної статті не зовсім послідовний. По-перше, використання земельної ділянки після закінчення строку договору оренди є самовільним її заняттям, що відноситься до порушення земельного законодавства, а по-друге, орендодавець може не погодитись поновити договір на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені попереднім договором, посилаючись на ті чи інші обставини. Існують й інші питання, які необхідно врегулювати законодавством з метою удосконалення земельних відносин щодо оренди земель сільськогосподарського призначення.

Висновки. Для удосконалення законодавства щодо оренди землі і зокрема, сільськогосподарських угідь та їх ефективного використання необхідно врегулювати такі питання:

- визначати якісний стан ріллі та інших сільськогосподарських угідь при наданні їх в оренду (ввести як одну із істотних умов договору оренди), що дозволить здійснювати державний контроль за використанням земель і притягувати до відповідальності за нераціональне використання орендованих земель;

- термін оренди сільськогосподарських угідь погоджувати з проектами землеустрою або визначати на підставі складеного бізнес-плану чи перспективного плану господарської діяльності підприємства;

- визначити порядок проведення підприємствами, установами та організаціями геологознімальних, пошукових та інших розвідувальних робіт, яким встановити зміст угоди з власником землі чи згоду землекористувача на виконання таких робіт, необхідність створення охоронних та інших зон біля газових, нафтових свердловин, ліній електропередач та інших об'єктів, а також визначити механізм встановлення розмірів збитків сільськогосподарських підприємств, на землях яких такі роботи проводяться;

- удосконалити порядок набуття права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), де визначити істотні умови договору та інші його складові;

- урегулювати правовий механізм поновлення договорів оренди сільськогосподарських та інших земель без зміни та зі зміною умов, які були передбачені попереднім договором.

Рецензент канд. екон. наук, доц. Л.В. Сухомлін

Література:

1. Закон України «Про оренду землі»: Прийнятий 6 жовтня 1998 р (в редакції від 2 жовтня 2003р.) № 1211-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 10–11. – С. 86.
2. Земельний кодекс України: Прийнятий 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Земельне законодавство України. – 2002. – Кн. 1. – С. 67–80.
3. Черноштан С. Проблеми з виплатою орендної плати за землею // Землевпорядний вісник. – 1997. – № 2. – С. 32–33.
4. Закон України «Про землеустрій» // Новітнє земельне законодавство України: 36. нормативно-правових актів. – Харків: ТОВ «Одісей», 2004. – С. 186–213.

5. Пліско І.В., Балакірський В.Б. До методики оцінки показників конфігурації поля для цілей бонітування // Вісн. Харків. нац. аграр. ун-ту ім. В.В. Докучаєва. – 2003. – № 1. – С. 74–78.

6. Цивільний кодекс України. – Харків: ТОВ «Одісей», 2003. – 408 с.

А.В. Корецкий, Ю.В. Роганин

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

В данном исследовании проведен анализ законодательной базы, регулирующей аренду земель сельскохозяйственного назначения, где основное внимание уделено вопросам, которые недостаточно урегулированы законодательством, таким как: сроки аренды, порядок определения арендной платы и др. Определены пути усовершенствования регулирования аренды сельскохозяйственных земель.

Ключевые слова: аренда земель, оценка земель, сельскохозяйственные земли.

УДК 911 : 371.3

В.П. Корнеев

Институт педагогики АПН Украины, м. Київ

ПРОФІЛЬНЕ НАВЧАННЯ І ШКІЛЬНА ГЕОГРАФІЯ

Розглянуто проблеми профільного навчання у контексті шкільної географії. Висвітлені вимоги до підручників для профільних шкіл. Названо найбільш ефективні для профільної школи методи навчання географії. Зазначена необхідність підготовки для профільної освіти нових підручників і посібників.

Ключові слова: профільне навчання, шкільна географія, методи навчання, форми навчання.

V. Korneyev

SPECIALIZED TEACHING AND SCHOOL GEOGRAPHY

The problems of the specialized teaching are considered in the context of school geography. Requirements are covered up to the textbooks for specialized schools. The most effective teaching methods of geography for specialized schools are noted. The necessity of preparation new textbooks and manuals for specialized education is marked.

Keywords: specialized teaching, school geography, teaching methods, teaching forms.

Вступ, вихідні передумови. Профільне навчання сприяє засвоєнню споріднених навчальних предметів як одна з форм диференційованого підходу до освітнього процесу. Міністерство освіти і науки України наказом № 306 від 20.05.2003 р. затвердило типові навчальні плани для організації профільного навчання у загальноосвітніх закладах. Передбачено 8 профілів освітньої діяльності: філологічний, суспільно-гуманітарний, фізико-математичний, природничий, мистецький, спортивний, технологічний, універсальний. У загальноосвітніх середніх закладах ці профілі навчання створюються за рахунок базових, профільних предметів і курсів за вибором (елективних курсів).