

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ФУНКЦІОНУВАННЯ АГРАРНИХ ФОРМУВАНЬ НА ОСНОВІ ОРЕНДИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

Л. В. Богач, кандидат економічних наук

Проаналізовано організаційно-економічні особливості та пріоритети функціонування аграрних формувань на основі оренди сільськогосподарських земель, досліджено тенденції та можливості подальшого вдосконалення земельних орендних відносин.

Оренда землі, пай, аграрне формування, земельно-орендні відносини, орендна плата.

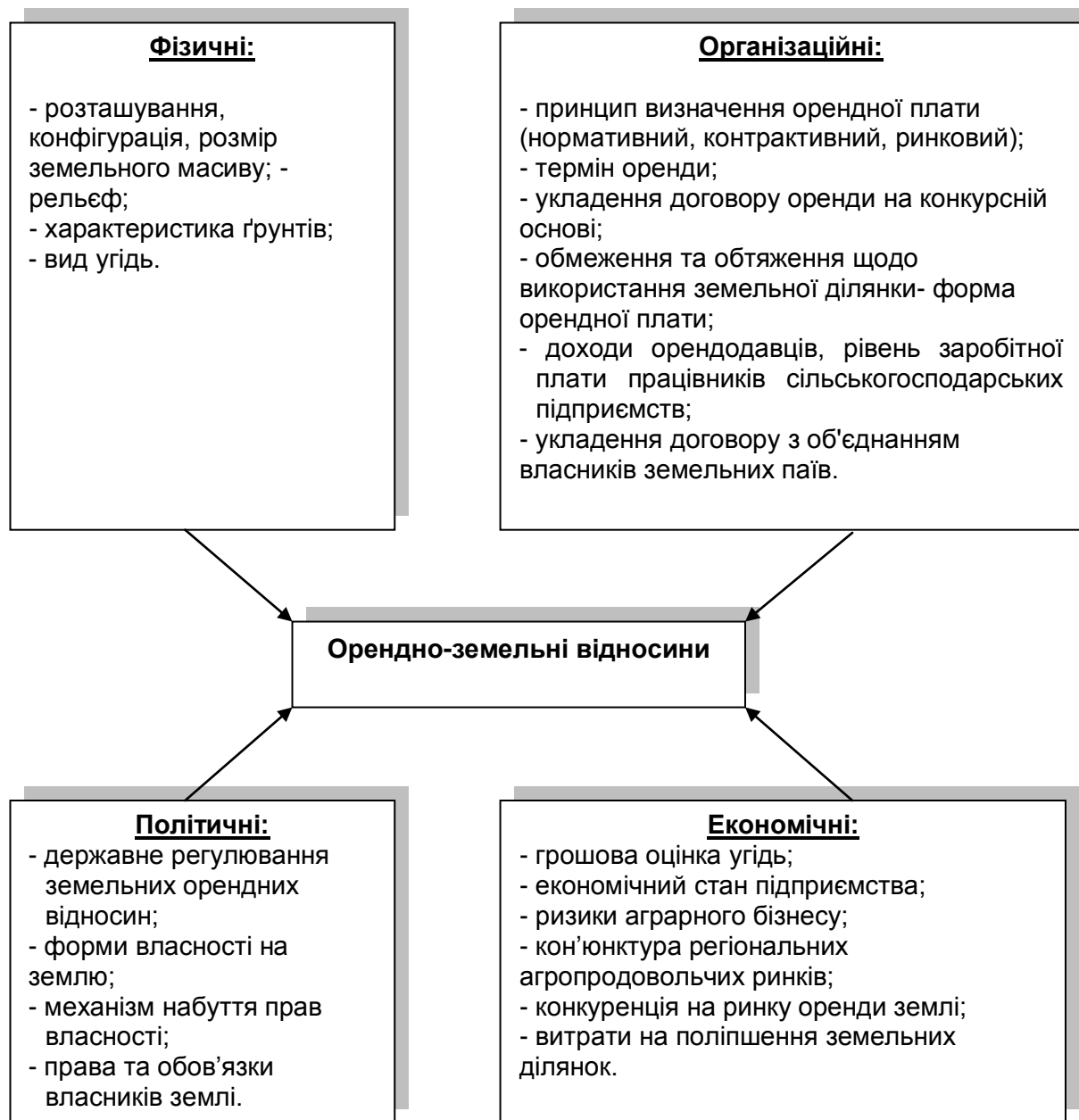
Одним із пріоритетних напрямів розвитку земельних відносин у нинішніх умовах є вдосконалення орендних відносин. Орендні відносини є на сьогодні важливою частиною економічного механізму, від якого залежить результативність діяльності сільськогосподарських підприємств. Організація ефективних орендних відносин – ключове завдання стратегії розвитку аграрного сектору економіки. При цьому особливої уваги потребує більш раціональна побудова системи оренди земель сільськогосподарського призначення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання розвитку орендних земельних відносин сільськогосподарських підприємств є предметом досліджень широкого кола вітчизняних науковців: Д. І. Бабміндри, В. М. Будзяка, В. П. Галушка, Ю. Г. Гуцуляка, Д. С. Добряка, О. Ю. Єрмакова, М. В. Калінчика, С. М. Кваші, В. Я. Месель-Веселяка, А. М. Мірошніченко, Л. Я. Новаковського, П. Т. Саблука, А. М. Третяка, В. М. Трегобчука, М. М. Федорова, М. А. Хвесика, О. В. Шкільова та багатьох інших дослідників. Позитивно оцінюючи надбання цих вчених, акцентуємо увагу на тому, що низка питань щодо формування та регулювання орендних земельних відносин на сільськогосподарських підприємствах, унаслідок нестабільності ринкового середовища в країні, потребує подальшого поглибленого вивчення й вирішення.

Мета дослідження – здійснити організаційно-економічну оцінку функціонування аграрних формувань на основі оренди сільськогосподарських земель та запропонувати напрями подальшого вдосконалення земельних орендних відносин.

Виклад основного матеріалу. Оренда землі – це своєрідна договірна форма землекористування, зміст якої становлять строкове, платне володіння та користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення у межах, встановлених законодавством та договором, що передбачає передачу її власником орендареві, який відповідає вимогам, визначеним законом, для здійснення переважно підприємницької та іншої діяльності з використанням природних

властивостей земель за умови їх раціонального використання. Варто зауважити, що на розвиток орендних земельних відносин на сільськогосподарських підприємствах впливають такі чинники: фізичні, організаційні, політичні та економічні (див. рисунок).



Систематизація чинників впливу на розвиток земельно-орендних відносин на сільськогосподарських підприємствах

Слід зазначити, що новостворені сільськогосподарські підприємства ринкового спрямування здійснюють сільськогосподарське виробництво на умовах орендних земельних відносин. Орендні відносини в системі аграрного землекористування в Україні почали активно розвиватися з початком паювання угідь колишніх колективних сільськогосподарських підприємств. Нині утвердилися певні підходи їх реалізації, які виявляються у визначенні й оформленні умов оренди, порядку справляння орендної плати, законодавчому закріпленні прав і обов'язків

орендарів (сільськогосподарських підприємств) та орендодавців (власників земельних паїв). Однак не всі можливості, передбачені законодавством, використовуються на практиці, що не дозволяє повною мірою реалізувати потенціал оренди [1].

Таким чином, за останні двадцять років, унаслідок проведення земельної реформи, у нашій країні майже сформовано новий земельний устрій: ліквідовано державну монополію на землю; здійснено перехід до різних форм земельної власності; введено платне землекористування; створено об'єктивні передумови для обороту земельних ділянок; проведено безоплатний перерозподіл землі на користь громадян; створено нові агроформування ринкового типу.

Тому саме оренда землі за останні роки земельної реформи набула в Україні значного розвитку. Особливо широкого розвитку орендні відносини набули в аграрній сфері економіки у зв'язку з передачею землі в приватну власність селян. У сільському господарстві орендні земельні відносини стали основними елементами у формуванні нових умов господарювання.

Ретроспектива розвитку земельних відносин свідчить, що, унаслідок проведення земельної реформи в Україні сформовано новий земельний устрій: ліквідовано державну монополію на землю; здійснено перехід до різних форм земельної власності; введено платне землекористування; створено об'єктивні передумови для обігу земельних ділянок; проведено безоплатний перерозподіл землі на користь громадян; створено нові агроформування ринкового типу. Здійснений у процесі дослідження аналіз показує, що нині основними землевласниками й землекористувачами в країні є сільськогосподарські підприємства та громадяни, яким надано у власність і користування 36,5 млн га сільськогосподарських угідь і, у тому числі, 30,9 млн га ріллі, що, відповідно, становить 87,8 % і 95,2 % від загальної площі цих угідь. За даними Держкомзему України (нині Держземагентство України), у 2012 р. власники земельних паїв здали в оренду 19 млн га землі або 72 % від площі розпайованих земель. На сьогодні близько 90 % сільськогосподарських підприємств у своїй виробничій діяльності використовують орендовані землі [2].

Важливим елементом орендних земельних відносин є строки оренди. Як свідчить вітчизняна практика, за останні шість років найпоширенішим строком оренди землі в Україні є 4–5 років. За результатами проведеного аналізу, в Київській області у 2012 р. понад 15 % договорів укладено на 1–3 роки, 66 – на 4–5 років, 14 – на 6–10 років і лише 5 % їх припадає на строк понад 10 років. Це не відповідає оптимальним термінам оренди і не сприяє, таким чином, ні збереженню родючості орендованих земель, ні стабільності виробничо-господарської діяльності орендарів. Оптимальний термін оренди земельної частки (паю), на нашу думку, має дорівнювати 8–10 рокам. Це надасть можливість орендарю: проводити землевпорядкувальні роботи; вводити раціональні сівозміни; стимулюватиме до вкладання коштів у підвищення родючості ґрунтів та поліпшення сільськогосподарських угідь; сприятиме підвищенню рівня інтенсивності сільськогосподарського виробництва; дасть змогу здійснювати стратегічне планування господарської діяльності;

розширить можливості іпотечного кредитування операцій, зокрема, застави права оренди земельних ділянок і сприятиме, таким чином, підвищенню ефективності використання земельних ресурсів.

Достатньо важливе економічне значення у розвитку орендних земельних відносин має визначення форми орендної плати за земельні паї. Щодо видів орендної плати, то в Україні поки що переважає натуральна форма, хоча останніми роками намітилася тенденція до зростання її грошової форми. Так, у 2012 р. натуральна (сільськогосподарською продукцією) форма орендної плати становила 81 %, грошова – 17 %, відробіткова (послуги) – лише 2 %. У Київській області загальна сума виплат у 2012 р. відповідно до укладених договорів оренди землі становила 301,8 млн грн. Загалом власники земельних паїв уклали понад 250 тис. договорів оренди землі на площі 778,12 тис. га, у тому числі 138,1 тис. договорів із селянами-пенсіонерами. Торік орендарі земельних часток розраховалися з власниками паїв: у грошовій формі – 95,3 млн грн, натуральній – 201,2 млн грн, відробітковій – 5,2 млн грн [3].

Згідно з Указом Президента України, нижня межа орендної плати за землю має становити не менше, ніж 3% від нормативної грошової оцінки земель. Проте на Київщині у 2012 р. кількість договорів орендної плати з рівнем від 3 % і більше становила лише 22%.

У процесі дослідження впливу факторів на показники ефективності діяльності на орендованих землях на сільськогосподарських підприємствах Київської області виявлено залежність між грошовою оцінкою землі, а отже, і якістю землі, і рівнем плати за 1 га орендованих земель. При низькому рівні якості землі орендна плата становить 430 грн, а при її найвищій якості – 679 грн. Це ж підтверджується і даними здійсненого групування сільськогосподарських підприємств Київської області за грошовою оцінкою 1 га сільськогосподарських угідь (див. таблицю).

З метою ґрунтовного вивчення проблеми формування та регулювання орендних земельних відносин на сільськогосподарських підприємствах було досліджено вплив різних організаційно-економічних факторів на виробництво продукції рослинництва. Кореляційно-регресійна модель залежності виробництва валової продукції рослинництва з 1 га сільськогосподарських угідь (y) від факторних ознак має вигляд формули (1):

$$Y = 299,457 + 1,170x_1 + 1,676x_2 + 0,288x_3 + 0,517x_4 + 17,403x_5 + 7,992x_6, \quad (1)$$

де x_1 – витрати на насіння на 1 га с.-г. угідь, грн; x_2 – витрати на оплату праці на 1 га с.-г. угідь, грн; x_3 – витрати на добрива на 1 га с.-г. угідь, грн; x_4 – амортизаційні нарахування на 1 га с.-г. угідь, грн; x_5 – урожайність зернових, ц/га; x_6 – частка зернових у структурі товарної продукції, відсотків.

**Залежність орендної плати від грошової оцінки
сільськогосподарських угідь на підприємствах Київської області***

Групи підприємств за грошовою оцінкою 1 га с.-г. угідь, грн	Кількість господарств у групі	Грошова оцінка 1 га с.-г. угідь, грн	Орендна плата за 1 га орендованої землі, грн	Площа с.-г. угідь, тис. га	у т. ч. орендована	Питома вага орендованої землі, %	Питома вага групи у площі с.-г. угідь, %
До 11000	63	9483	430	83,6	78,6	94,1	8,4
від 11000 до 20000	86	17519	552	255,7	252,0	98,5	25,7
від 20000 до 24000	179	22460	679	287,9	277,3	96,3	29,0
понад 24000	173	25328	737	366,1	343,6	93,9	36,9
По області	501	21115	646	993,3	951,5	95,8	100,0

*Підприємства, які займаються виробництвом сільськогосподарської продукції.

За результатами проведеного аналізу визначено, що ступінь тісноти зв'язку між досліджуваними ознаками є високим, оскільки коефіцієнт множинної кореляції становить 0,847. Як свідчать коефіцієнти детермінації, рівень виробництва валової продукції рослинництва на 1 га с.-г. угідь (Y) на 71,7 % зумовлений варіацією шести досліджуваних факторних ознак, у тому числі: на 19,5 % від витрат на насіння (x_1); на 27,5 % від витрат на оплату праці на 1 га (x_2);, на 5,8 % від витрат на мінеральні добрива (x_3); на 7,2 % від витрат на амортизацію (x_4); на 6,1 % від підвищення урожайності зернових (x_5); на 5,6 % від частки зернових у структурі товарної продукції (x_6).

Параметри одержаного рівняння кореляційно-регресійного зв'язку показують, що: зі збільшенням на 1 га сільськогосподарських угідь витрат на насіння, оплату праці, добрив, амортизацію на 1 грн, виробництво валової продукції рослинництва з одиниці площі зростає, відповідно, на 1,17; 1,68; 0,29 та 0,52 грн. Збільшення врожайності зернових на 1 ц/га та частки зернових у структурі товарної продукції на 1 % призводить до збільшення виробництва валової продукції рослинництва з 1 га відповідно на 17,4 та 7,99 грн.

У дисертації також наведено кореляційно-регресійну модель залежності прибутку від реалізації продукції рослинництва з 1 га сільськогосподарських угідь від визначених факторів, яка має вигляд формули (2):

$$Y = 194,830 + 0,016x_1 + 0,349x_2 - 0,246x_3, \quad (2)$$

де x_1 – площа орендованої землі, га; x_2 – виручка від реалізованої продукції рослинництва з 1 га с.-г. угідь у фактичних цінах, грн; x_3 – витрати на виробництво продукції рослинництва на 1 га с.-г. угідь, грн.

За результатами даної моделі зроблено такі висновки: по-перше, зі збільшенням площі орендованої землі на 1 га та виручки від реалізації продукції рослинництва з 1 га на 1 грн, прибуток з одиниці площі збільшується на 0,02 та 0,35 грн відповідно; по-друге, збільшення витрат на 1 га с.-г. угідь на 1 грн призводить до зменшення прибутку від

реалізації продукції рослинництва на 0,25 грн. Це можна пояснити тим, що витрати на виробництво не відшкодовуються цінами на сільськогосподарську продукцію.

Висновки та перспективи подальших досліджень. На підставі проведених досліджень можна зробити висновок, що проблему земельних перетворень у нашій країні варто вирішувати не стільки в напрямі форм земельної власності, скільки у напрямі способів використання землі як об'єкта господарювання та у створенні відповідних умов, що забезпечують залучення земельних ділянок у ринковий оборот, у тому числі на правах оренди. На особливу увагу заслуговує регулювання з боку держави укладання угод оренди земель сільськогосподарського призначення, що дає змогу забезпечити баланс соціально-економічних інтересів різних суб'єктів земельних відносин і раціональне землекористування на сільських територіях.

Список літератури

1. Єрмаков О. Ю. Розвиток регіонального ринку оренди сільськогосподарських земель / О. Ю. Єрмаков, А. В. Кравченко // Економіка АПК. – 2007. – № 6. – С. 10–14.
2. Мартин А. Г. Проблеми орендних відносин у сільськогосподарському землекористуванні / А. Г. Мартин // Землевпорядний вісник. – 2012. – № 9. – С. 18–24.
3. Оренда земельних часток (паїв) у 2012 р. в Україні: офіційна інформація Державного комітету України із земельних ресурсів станом на 1 січня 2013 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.mylanl.org.ua>
4. Про земельну реформу : постанова Верховної Ради України від 18 грудня 1990 року № 563 – XII // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1991. – № 10. – Ст. 100.
5. Юрченко А. Д. Про запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення / А. Д. Юрченко // Економіка АПК. – 2005. – № 10. – С. 97–100.

Проанализированы организационно-экономические особенности и приоритеты функционирования аграрных формирований на основе аренды сельскохозяйственных земель, исследованы тенденции и возможности дальнейшего усовершенствования земельных арендных отношений.

Аренда земли, пай, аграрное формирование, земельно-арендные отношения, арендная плата.

The article analyzes the organizational and economic characteristics and priorities functioning agricultural enterprise from renting farm land investigated trends and opportunities for further improvement of the landlease.

Landrent, share, agrarianformations, landleases, rents.