

АНАЛІЗ ОРЕНДНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В ПОЛТАВСЬКІЙ ОБЛАСТІ

В роботі проведений аналіз орендних земельних відносин в сільському господарстві Полтавської області. В результаті дослідження встановлено ряд проблем, серед яких зменшення в оренді площ сільськогосподарських угідь, переважання короткострокової оренди та зменшення частки оренди в структурі собівартості продукції сільського господарства.

Ключові слова: оренда, сільськогосподарські угіддя, землі сільськогосподарського призначення, орендарі, орендодавці.

I. V. YURCHENKO

Institute of pig breeding and AID NAAS, Poltava, Ukraine

ANALYSIS OF LEASE LAND RELATIONS IN AGRICULTURE OF POLTAVA REGION

Abstract - The aim of the research - to analyze the process of development and condition of the lease land relations in agriculture in the Poltava region, to identify problems and account for them in the further development of the lease of land relations in accordance with the objectives of land reform. As a result of the research a number of challenges including: a reduction in the area of agricultural land being leased; the predominance of short-term lease, as a result, is not carried out adequate restoration of soil fertility, there is no crop rotation, leading to depletion and deterioration of the quality status of the leased land; by increasing the cost of production of agriculture, rents are rising, but its share in the cost structure decreases. The conducted study gives grounds to assert that effective land lease relations in agriculture of the Poltava area is achieved.

Keywords: rent land, agricultural land, tenants, landlords.

Вступ

У світлі побудови ринкової економіки, питання орендних земельних відносин в сільському господарстві України набувають особливої актуальності. Завдяки оренді, більшість селян реалізує своє право власності на землю. В той же час, оренда земель сільськогосподарського призначення є засобом, що дає доступ до земель сільськогосподарськими товаровиробниками, які не мають коштів для купівлі землі [1, с. 38]. Однак, затяжний характер земельної реформи в аграрному секторі, яка триває 25 років і є незавершеною, створює певні проблеми в орендних земельних відносинах сільського господарства [2].

Питання оренди земель сільськогосподарського призначення, висвітлені у наукових працях вітчизняних вчених: Л. М. Бойко, Ю. О. Лупенка, В. Я. Меселя-Веселяка, П. Т. Саблука, Н. А. Солов'яненко, А. М. Третяка, М. М. Федорова, О. В. Ходаківської та інших. Беручи до уваги значний внесок науковців, процес розвитку орендних земельних відносин та проблеми, що виникають при цьому, потребує подальшого дослідження.

Ціль дослідження полягає у тому, щоб на основі аналізу розвитку та поточного стану орендних земельних відносин в сільському господарстві Полтавської області, встановити ступінь досягнення ефективних орендних відносин у відповідності із завданнями земельної реформи.

Експериментальна частина

На сьогодні, орендна земель у сільському господарстві, на відміну від інших елементів економічного обігу земель сільськогосподарського призначення, є законодавчо врегульована. В результаті чого, оренда є однією з доступних, і як результат найпоширеніших форм реалізації права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Станом на 01.01.2014 року, у Полтавській області із 1105,6 тис. га, або 95% сільськогосподарських угідь передано в оренду (табл. 1).

Таблиця 1

Динаміка змін площ сільськогосподарських угідь, що перебувають в оренді підприємств Полтавської області

Рік	Площа с.-г. угідь, тис. га			%	
	всього	у т. ч. взято в оренду	з них ріллі, тис. га	у т. ч. взято в оренду	з них ріллі, тис. га
01.01.2001	1538,8	1425,1	1271,1	93	89
01.01.2006	1266,9	1185,6	1107,6	94	93
01.01.2011	1173,1	1101,9	1053,5	94	96
01.01.2014	1105,6	1048,8	1011,0	95	96
01.01.2014 до 01.01.2001 (+; -)	-433,2	-376,3	-260,1	2,3	7,2

Джерело: розраховано автором за даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру у Полтавській області (форма № 2-зем)

Загалом за 2000–2013 роки площа сільськогосподарських угідь, що перебувають в оренді скоротилась на 376,3 тис. га, в тому числі на 260,1 тис. га ріллі. Дане скорочення пояснюється зменшенням загальної площі сільськогосподарських угідь, яка за 2000–2013 роки зменшилась на 433,2 тис. га.

У 1912 році М. М. Коцюбинський, у своєму творі «Коні не винні», зачіпає земельні відносини того

часу, і повертає увагу на те, що земля має належати до тих, хто її обробляє [3, с. 257]. Дане твердження знайшло своє відображення і у завданнях земельної реформи, одне з яких було перерозподілити землі таким чином, щоб вона належала тим, хто на ній працює [4, с. 139]. Але, як видно з таблиці 1, станом на 01.01.2014 року в Полтавській області тільки 5% сільськогосподарських угідь обробляються своїми власниками.

Разом з тим, протягом 2000–2013 рр., в Полтавській області відбувається скорочення площ сільськогосподарських угідь, що перебувають в оренді, але при цьому, частка орендованих сільськогосподарських угідь зростає. Так, у 2013 році, площа орендованих сільськогосподарських угідь в Полтавській області склала 1048,8 тис. га, в тому числі 1011 тис. га ріллі, що на 376,3 тис. га сільськогосподарських угідь та 260,1 тис. га ріллі менше ніж у 2000 році. Але при цьому частка орендованих сільськогосподарських угідь збільшилась на 2,3%, в тому числі ріллі – на 7,2%. Таким чином, за 2000–2013 роки, в Полтавській області, спостерігається збільшення частки орендованих сільськогосподарських угідь, але при цьому, їх загальна площа зменшується.

Відповідно до організаційно-правових форм, найбільшими орендарями сільськогосподарських угідь в Полтавській області є сільськогосподарські товариства. Станом на 01.01.2014 року, в оренді сільськогосподарських товариств перебуває 774,2 тис. га сільськогосподарських угідь, в тому числі 749,4 тис. га або 97% рілля, що на 190 тис. га сільськогосподарських угідь та на 220 тис. га ріллі більше ніж на 01.01.2001 році (табл. 2).

Збільшення площ сільськогосподарських угідь в оренді сільськогосподарських товариств, переважним чином відбулося за рахунок скорочення площ угідь, що перебували в оренді сільськогосподарських кооперативів. Так, якщо на 01.01.2001 року в оренді сільськогосподарських кооперативів перебувало 196,3 тис. га угідь, в тому числі 178,1 тис. га ріллі, то на 01.01.2014 року – 41,6 тис. га угідь, в тому числі 39,3 тис. га ріллі. Крім того, слід відмітити збільшення частки орендованих сільськогосподарських земель в структурі фермерських господарств. Так, протягом досліджуваного періоду, площа сільськогосподарських угідь в оренді фермерських господарств збільшилась на 154 тис. га в тому числі ріллі на 149 тис. га. Отже, в Полтавській області, станом на 01.01.2014 року, найбільшим орендарем сільськогосподарських угідь за організаційно-правовою формою, є сільськогосподарські товариства.

Таблиця 2

Динаміка розподілу орендованих земель відносно організаційно-правових форм господарювання в Полтавській області

Орендарі	Кількість орендарів	Земель в користуванні, тис. га	Орендовано земель, всього		у т. ч. сільськогосподарських угідь			
			тис. га	%	тис. га	%	з них рілля, тис. га	%
01.01.2001 р.								
Колективні с.-г. п-ва	1	2,9	0,9	33	0,9	100	0,8	85
С.-г. кооперативи	77	221,9	201,5	91	196,3	97	178,1	91
С.-г. товариства	263	687,1	593,3	86	584,6	99	529,9	91
Фермерські госп-ва	242	79,9	29,3	37	29,3	100	28,9	99
Інші	280	683,7	539,6	79	529,5	98	477,4	90
01.01.2014 р.								
Колективні с.-г. п-ва	1	3,3	3,3	100	3,3	100	3,3	100
С.-г. кооперативи	27	44,6	43,7	98	41,6	95	39,3	94
С.-г. товариства	378	806	788,4	98	774,2	98	749,4	97
Фермерські госп-ва	860	227	184,7	82	182,8	99	178,2	97
Інші	194	292,1	231,1	79	226,7	98	217,1	96
2014 до 2001 р. (+;-)								
Колективні с.-г. п-ва	0	0	2	67	2	0	2	15
С.-г. кооперативи	-50	-177,3	-158	7	-155	-2	-139	4
С.-г. товариства	115	118,9	195	11	190	0	220	6
Фермерські госп-ва	618	146,6	155	45	154	-1	149	-1
Інші	-86	-391,6	-308	0	-303	0	-260	6

Джерело: розраховано автором за даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру у Полтавській області (форма № 2-зем)

Не менш важливим в орендних відносинах у сільському господарстві є термін оренди. Аналіз термінів оренди земельних часток (паїв) в Полтавській області свідчить, що більшість таких договорів укладена на короткий строк. Станом на 01.01.2014 року, в Полтавській області 145 тис., або 49% договорів оренди укладені строком на 4-5 років, а 125 тис., або 42% договорів на 6–10 років (табл. 3).

Таблиця 3

Динаміка зміни термінів дії договорів оренди земельних часток (паїв) в Полтавській області

Кількість договорів	Термін дії договорів оренди			
	1–3 років	4–5 років	6–10 років	10 років і більше

оренди, тис. всього	к-сть договорів	%	к-сть договорів	%	к-сть договорів	%	к-сть договорів	%
01.01.2001 р.								
275,0	33	12	184	67	46	17	11	4
01.01.2006 р.								
259,0	23	9	150	58	77	29	7	3
01.01.2014 р.								
297,0	6	2	145	49	124	42	21	7
01.01.2014 р. до 01.01.2001 р. (+;-)								
22,0	-27	-10	-39	-18	77	25	10	3

Джерело: розраховано автором за даними Департаменту агропромислового розвитку Полтавської ОДА

Переважаюча короткострокової оренди є негативним явищем, так як за таких умов не здійснюється належне забезпечення відновлення родючості ґрунтів, не відбувається дотримання сівозмін, що веде до виснаження та погіршення якісного стану орендованих земель.

Але незважаючи на переважання короткострокової оренди слід зауважити, що динаміка структури договорів оренди за 2000–2013 роки вказує на збільшення довгострокової оренди та зменшення короткострокової. Так, за досліджуваний період частка договорів укладених на короткостроковий період 1–3 та 1–5 років зменшилась на 10% та 18% відповідно. В той же час, частка укладених договорів терміном на 6–10 та більше 10 років (довгострокова) збільшились на 25% та 3% відповідно. Таким чином, загальна динаміка змін договорів по оренді земель сільськогосподарського призначення в Полтавській області є позитивною.

Відповідно до чинного законодавства, орендар може розраховуватись із орендодавцем у грошовій, натуральній та відробітковій формах. Аналіз структури виплат орендної плати за 2000–2013 роки, в Полтавській області вказує на збільшення розрахунків в грошовій формі та скорочення розрахунків у натуральній формі. Так, якщо у 2000 році у натуральній формі розраховувались 51,5% орендарів, а в грошовій лише 3,6%, то у 2013 році у натуральній формі – 28,9%, а у грошовій – 69,6% (табл. 4).

Таблиця 4

Динаміка структури виплат оренди в Полтавській області

Рік	Сума виплаченої орендної плати – всього, тис. грн.	в тому числі							
		коштами		зерном		послугами		іншою с.-г. продукцією	
		тис. грн.	%	тон	%	тис. грн.	%	тис. грн.	%
2000	117007	4244,5	3,6	109973	51,5	12300,7	10,5	34416,2	29,4
2005	145425	20783,2	14,3	157054	57,3	10366,6	7,1	30988,6	21,3
2010	484992	216051	44,5	191724	42,2	11629,5	2,4	52741,8	10,9
2013	1113874	775425	69,6	153605	22,8	16200,8	1,5	67885,5	6,1
2013/2000 (+;-)	996868	771180	47,9	43632,1	-28,6	3900,1	-9,1	33469,3	-23,3

Джерело: розраховано автором за даними Департаменту агропромислового розвитку Полтавської ОДА

Крім того, за досліджуваний період, частка виплат за оренду зерном скоротилась на 28,6%, але разом з тим, обсяг зерна виданий в рахунок орендної плати збільшився на 43632,1 тон. Отже, в Полтавській області переважає грошова форма розрахунку за оренду плати – 69,6% всіх розрахунків.

Оренда плати, що сплачується за земельні частки (паї) є доходом для орендодавців, але в той же час, вона є статтею витрат для орендарів, які здійснюють сільськогосподарське виробництво. Проаналізуємо, яку частку займає орендна плата в структурі собівартості продукції сільського господарства.

Станом на 01.01.2014 року частка орендної плати в структурі собівартості продукції сільського господарства становить 12%, а у продукції рослинництва 16% (табл. 5).

Але, незважаючи на збільшення орендної плати, її частка в структурі собівартості продукції сільського господарства скоротилась на 5%, а в структурі собівартості продукції рослинництва на 23%. Отже, при збільшенні собівартості продукції сільського господарства, орендна плата зростає, але її частка в структурі собівартості зменшується, що є негативним явищем.

Таблиця 5

Орендна плата в структурі собівартості продукції сільського господарства Полтавської області

Собівартість всієї продукції с.-г., тис.	в т. ч. собівартість продукції	Орендна плата, тис. грн.	Частка орендної плати в собівартості, %
--	--------------------------------	--------------------------	---

грн.	рослинництва, тис. грн.		всієї продукції с.-г.	продукції рослинництва
01.01.2001 р.				
693129,0	310503,0	119028,9	17	38
01.01.2006 р.				
1368593,7	913389,3	147214,6	11	16
01.01.2011 р.				
4899361,2	3531160,2	393083,4	8	11
01.01.2014 р.				
9182557,5	6899549,2	1074870,8	12	16
01.01.2014 р. до 01.01.2001 р.				
8489428,5	6589046,2	955841,9	-5	-23

Джерело: розраховано автором за даними Головного управління статистики у Полтавській області (форма № 50-сг)

Висновки

Таким чином, 95% сільськогосподарських угідь передані в оренду і тільки 5% обробляється власниками самостійно. Основними орендарями сільськогосподарських угідь є сільськогосподарські товариства. За строком дії договорів оренди, переважає короткострокова оренда – 49% договорів, але загальна динаміка змін вказує на збільшення договорів довгострокової оренди, що є позитивним. За структурою виплат оренди переважає грошова форма розрахунку – 69,6%. Частка орендної плати в структурі собівартості продукції сільського господарства має від’ємну динаміку та складає 12%, що є негативним явищем. Отже, ефективні орендні земельних відносини в сільському господарстві Полтавської області є не досягнутими і на даний час перебувають на стадії становлення.

Література

1. Стратегічні напрями розвитку сільського господарства України на період до 2020 року / за ред. Ю. О. Лупенка, В. Я. Месель-Веселяка. – К. : ННЦ ІАЕ, 2012. – 182 с.
2. Соціально-економічні наслідки запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні [Електронний ресурс] / Ю. О. Лупенко, М. П. Мартинюк, В. М. Жук та ін. // ННЦ Інститут аграрної економіки. – 2015. – Режим доступу : <http://www.iae.org.ua/presscentre/archnews/1315--l-r.html>.
3. Коцюбинський М. М. Коні не винні / М. М. Коцюбинський. – Харків : Фоліот, 2006. – 317 с.
4. Федоров М. М. Земельні відносини / М. М. Федоров // Організаційно-економічна модернізація аграрної сфери. – К. : ННЦ ІАЕ, 2011. – С. 138–153.

Рецензія/Peer review : 3.11.2015 р.

Надрукована/Printed : 14.12.2015 р.
Рецензент: д.е.н., доцент Л.М. Бойко