



УДК: 332.28

Коритник М.В., аспірант

Національний науковий центр “Інститут аграрної економіки”

ПРОБЛЕМИ ОРЕНДНИХ ВИПЛАТ В АПК СУМЩИНИ

Розглянуто та проаналізовано сучасні проблеми орендних платежів в агропромисловому комплексі. Визначено проблеми та напрямки розв'язання їх у системі раціональних підходів до орендних виплат за сільськогосподарські землі.

Ключові слова: *Орендна плата, орендні відносини, земельні паї, орендодавець, орендар.*

ВСТУП

Оренда землі є важливою умовою підприємницької діяльності та засобом для існування у селян, які здають земельну ділянку в оренду.



Від досконалості орендних відносин, зокрема рівня орендної плати, залежить зацікавленість суб'єктів у розвитку підприємницької діяльності, а селян зацікавить результат орендних відносин (виплата орендної плати).

ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Основним завданням статті є аналіз земельних відносин у сфері оренди землі на основі встановлення економічно обґрунтованих ставок орендної плати, диференціації ставок відповідно до комерційної та природної цінності земельних ділянок та площі, варіювання відсоткової ставки орендної плати в залежності від строків орендування землі. Запропонувати заходи щодо покращення порядку справляння орендної плати.

РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Ні в кого не викликає сумніву той факт, що розмір орендної плати, величина ринкової ціни на землю, особливо при її продажі іноземцям, ефективність застосування іпотеки залежать від ціни землі. Від реальної ціни, яка залежить від прибутковості агропромислового комплексу. Але сьогодні питання оцінки землі та на її основі - впровадження оренди й іпотеки - вирішується трохи інакше, шляхом постійної індексації ціни на землю при незмінних показниках внутрішнього споживання й обсягах експорту продукції. Так, ще в 1995 р. ціна землі складала 120 млрд. грн. А відповідно до "Основних напрямків земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки", затвердженої Указом Президента України від 30 травня 2001 року, загальна вартість сільськогосподарських угідь України дорівнювала 306,8 млрд. гривень. До початку ж 2002 року загальна вартість землі складала 365,8 млрд. гривень. І це не межа, тому що з 01.01.2000 року діє щорічна індексація грошової оцінки землі. Держкомзем вже обнародував нову вартість земель сільськогосподарського призначення - понад 400 млрд. гривень [1]. Така штучна, не підтверджена обсягами реалізації та ступенем ефективності виробництва, ціну землі покладено в основу орендних відносин на селі й іпотечного (земельного) кредитування, яке пропонується ввести в земельних відносинах.

Теоретичні та практичні аспекти розвитку орендних земельних відносин досліджувалися вітчизняними та зарубіжними вченими. Значну увагу даній тематиці приділяли вчені економісти: П. І. Гайдуцький, Д. С. Добрик, П. Т. Саблук, В. Я. Месель-Веселяк, О. М. Онищенко, В. М. Трегобчук, В. Г. Андрійчук, В. В. Юрчишин, М. М. Федоров, О. М. Шпичак, М. Й. Малік. Проте формування ринкової економіки вимагає подальшого поглибленого вивчення системи орендних відносин.



Значну частину доходів селян повинна становити плата за оренду майна, земельних ділянок та земельних часток (паїв), що надані у користування сільськогосподарським підприємствам. Однак насправді люди отримують лише мізерні частини від того, що їм по праву належить. Оскільки товаровиробники розраховувалися, і будуть розраховуватися з орендодавцями в основному продукцією та послугами, при цьому завищуючи їх на 10-50% у порівнянні з цінами реалізації на ринках (табл. 1).

Таблиця 1

Порівняльні виплати за оренду земельних паїв у Сумській області

Найменування	2003	2005	2006
Виплата орендної плати у натуральному виразі (с.-г. продукцією) по реальним цінам, тис. грн	19826,69	27716,6	26356,4
Виплата орендної плати у натуральному виразі (с.-г. продукцією) по цінам встановленими орендарем, тис. грн	44566,2	39600,4	37796,2
Різниця у вартості завищення продукції орендарем та вартості яка була встановлена на ринках с.-г. продукції, тис. грн	24739,51	11883,8	11439,8

Наслідком таких дій є відсутність достатнього рівня наукового обґрунтування економічних реформ у земельних відносинах і надмірна заполітизованість процесу їх реалізації.

Отже збільшення орендної плати відповідно до указу Президента України №725/2008 «Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» від 1,5% до 3% спричинить лише підвищення цін (на продукцію сільськогосподарського виробництва) взаєморозрахунків із власниками земельних часток. В результаті цього орендні платежі сільськогосподарських товаровиробників складуть близько 12 млрд грн по Україні ($400 \cdot 3 / 100$) за умови, що вся земля здаватиметься в оренду. Якщо в 2001 р. власники сертифікатів на право на земельну частину (пай), які оформили договори оренди, одержали 2 млрд грн (в основному зерном, різноманітними продуктами та послугами), при умові орендної плати не вище 1,5%, то із зростанням розміру орендної плати товаровиробникам доведеться вести пошук додаткових джерел фінансування для покриття заборгованості, яка утворюватиметься за рахунок збільшення орендної плати, на сьогоднішній день [2]. Адже в умовах зростання цін на енергетичні та інші ресурси незмінними залишаються відносини між орендарем і орендодавцем, а також як наслідок, оренда землі може збільшитися проте фактичний зміст її не зміниться. Кількість переданої продукції орендодавцям залишиться



незмінною - на рівні орендної плати в 2001, 2002 роках, який становив 2 млрд грн у 2001 році по Україні.

Якщо провести аналіз виплат сільськогосподарською продукцією за оренду земельних паїв у Сумській області, то маємо відповідні дані, що зростання кількості виданої продукції в рахунок орендних виплат не відбувається (табл. 2).

А навпаки, в результаті зростання орендної плати, сільськогосподарські товаровиробники будуть змушені збільшувати ціну на свою продукцію, тобто ставати монополістом у орендних відносинах між селянином (орендодавцем), а орендодавцем не залишається другого вибору, як приймати товар завищеної вартості. Навіть по даним Державного комітету України із земельних ресурсів, відсоток орендної виплат у натуральному виразі у 2006 році по Україні зменшився на 2% в порівнянні з 2005 роком (виплата склала 1786,3 млн грн) і складає 1822,8 млн грн, що говорить про зростання ціни на сільськогосподарську продукцію, а не збільшення кількості виданого товару в рахунок орендної плати. [3] Адже інтереси орендодавців ніхто не захищає, по-друге більшість орендодавців (селян) не орієнтуються в ціноутворенні, які утворюються на ринку сільськогосподарської продукції. За рахунок селян-орендодавців не можуть вирішуватися питання прибутковості господарств-орендарів, тобто рівень доходів підприємців.

Таблиця 2

**Обсяг виданої сільськогосподарської продукції пайовикам
в рахунок орендної плати**

Сільськогосподарська продукція	2003	2005	2006
Продукція рослинництва, тис. тонн	40,4	57,8	51,4
Зернові культури	39,3	57,6	51,1
Насіння соняшнику	0,9	0,2	0,3
Цукрові буряки	0,1	0	0
Картопля	0	0	0
Овочі	0,1	0	0
Плоди та ягоди	0	0	0
Продукція тваринництва, тис. тонн	0,7	0,4	0,3
Худоба та птиця (в живій вазі)	0,5	0,2	0,2
Молоко та молочні продукти	0,1	0,1	0
Яйця, млн. шт.	0,1	0,1	0,1



ВИСНОВКИ

Таким чином, з огляду на вищезгадані аргументи можна зробити наступний висновок. Застосування 3-процентної норми ставки орендної плати призведе до змін у виробництві і сприятиме вирощуванню менш інтенсивних культур, в основному зернових і соняшнику. Парадоксальність ситуації полягає в тому, що території, на яких виробництво зернових може бути найбільш ефективним, стануть непридатними для сільськогосподарського використання в зв'язку з 2-3-кратним зростанням витрат виробництва, за умови якщо не будуть вжиті заходи для захисту інтересів вітчизняних товаровиробників на державному рівні. Адже грошова оцінка землі була здійснена на основі продуктивності зернових культур з коливаннями ціни землі до 8-12 разів у межах одного адміністративного району, а це потребує перегляду традиційних підходів та реформування системи платежів за землю.

Перший шлях щодо врівноваження орендних виплат являється формування торгових домів, які б формували стандартну ціну на сільськогосподарську продукцію по яким, сільськогосподарські товаровиробники повинні відпускати продукцію селянам (орендарям).

Другий шлях формування орендних виплат повинен базуватися не на грошовій оцінці землі, яка розраховувалася з урахуванням продуктивності зернових культур, а повинна складатися на основі грошової оцінки, прорахованої через ресурсну врожайність ґрунту землі, яка буде для кожного району різна, відповідно і орендна плата за використання землі варіюватиметься в залежності від якості ґрунту. Крім того повинні бути враховані фактори (поправочні коефіцієнти) розташування земельної ділянки до населеного пункту, наявність засобів механізації, транспортних магістралей, пунктів збуту та переробки сільськогосподарської продукції.

Третій шлях формування прозорого внутрішнього середовища для розвитку с.-г. виробництва та сприятливих умов для експорту готової продукції, яка створить належну інвестиційну привабливість сільського господарства та сприятиме об'єктивному зростанню орендної плати.

Внаслідок виплати орендної плати у натуральному виразі за користування земельними паями, яка складає 78,8% всієї орендної виплати по Україні (за 2006 рік) доцільно перейняти зарубіжний досвід застосування ставки орендної плати за використання сільськогосподарських угідь, які складають 15-30% врожаю зернових культур, без застосування 3-х відсоткової грошової оцінки земельного паю.



SUMMARY

The modern problems of leasings payments are considered and analysed in an agroindustrial complex. Certainly problems and directions of decision of them in the system of the rational going near leasings payments for agricultural earths.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Калинчик М.В. Розмір орендної плати в АПК: запитання без відповідей // АПК-Інформ. – 2002. – 10 червня.
2. Новаковський І.О. Оренда землі і питання соціального захисту населення // Землевпорядкування. – 2002. – № 1.
3. Офіційний сайт Державного комітету України із земельних ресурсів // <http://dkzr.gov.ua>.

Надійшла до редакції 10 вересня 2008 р.