
ІПОТЕКА ЗЕМЕЛЬ ТА ОРЕДНІ ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ

УДК 332.28:631.11

РОЗВИТОК ОРЕДНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ

Єрмаков О.Ю., доктор економічних наук, професор
Богач Л.В.

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Проаналізовано стан розвитку орендних земельних відносин в аграрній сфері столичного регіону; досліджено вплив різних організаційно-економічних факторів на виробництво продукції рослинництва; запропоновано нові методичні підходи до встановлення орендної плати за користування сільськогосподарськими вгіддями.

Постановка проблеми. Орендні земельні відносини є тепер важливою частиною економічного механізму, від якого залежить результативність діяльності не лише сільськогосподарських підприємств, але й усього аграрного сектора економіки України. Це зумовлено тим, що нині понад 90% аграрних формувань нашої держави для своєї виробничо-господарської діяльності використовують орендовані землі. Недосконалість економічного механізму державного регулювання орендних земельних відносин на державному й регіональному рівнях, відсутність цілеспрямованості їхнього реформування загострили багато проблем, пов'язаних із погіршенням стану ґрунтів; недотриманням системи землеробства і технологічних процесів; різким скороченням застосування органічних та мінеральних добрив, що спричинило дефіцит балансу поживних речовин; виснаженням

ґрунтів і зниженням продуктивності ріллі; призупиненням робіт з осушення, зрошення землі, реконструкції діючих меліоративних систем, вапнування й гіпсування ґрунтів тощо. Тому особливої уваги потребує раціональна побудова системи оренди земель сільськогосподарського призначення.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій. Проблему розвитку орендних земельних відносин в аграрній сфері досліджували вітчизняні вчені — Д.І. Бабміндра, В.М. Будзяк, В.П. Галушко, Д.С. Добряк, В.Я. Месель-Веселяк, Л.Я. Новаковський, В.М. Трегбчук, А.М. Третьак, М.М. Федоров, О.В. Шкільов та ін. Однак, високо оцінюючи їхні надбання, звертаємо увагу на те, що формування та регулювання орендних земельних відносин сільськогосподарських підприємств потребують подальшого поглибленого вивчення і вдосконалення.

Мета статті — висвітлити науково обґрунтовані пропозиції щодо формування та регулювання орендних земельних відносин в аграрній сфері, що сприятиме підвищенню ефективності виробничо-господарської діяльності сільськогосподарських підприємств столичного регіону.

Виклад основного матеріалу. Теоретичне опрацювання досліджуваної проблеми дало нам змогу запропонувати таке визначення поняття «оренда землі». Це своєрідна договірна форма землекористування, зміст якої становлять строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення в межах, установлених законодавством і 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. Воно відрізняється від законодавчого тим, що наголос зроблено на раціональному використанні землі, її збереженні й поліпшенні. Варто зазначити, що на формування та регулювання орендних земельних відносин у сільськогосподарських підприємствах впливають різні чинники, систематизація яких дала змогу розподілити їх на фізичні, організаційні, політичні й економічні.

Орендні відносини відповідатимуть покладеним на них функціям, якщо в них буде закладено ефективний механізм реалізації інтересів обох сторін. Цей механізм повинен передбачати можливість реалізації у тих чи інших діях намірів, що не суперечать чинному законодавству, як власників земельних паїв, так і власників сільськогосподарських підприємств. Ефективність

механізму залежатиме й від того, яким чином інтереси сторін узгоджуватимуться при укладанні договорів оренди.

У процесі аграрних трансформацій в Київській області істотно змінився розподіл сільськогосподарських угідь за категоріями землекористувачів і землевласників у напрямі зосередження землі як основного засобу виробництва в недержавних формах господарювання. Нині у сільськогосподарському виробництві використовується майже 3 млн га землі, з них 1,3 млн га ріллі. Понад 50% сільськогосподарських угідь перебувають у власності та користуванні недержавних сільськогосподарських підприємств.

У Київській області на базі колишніх колгоспів і радгоспів станом на 1 січня 2011 р. було створено 3784 сільськогосподарських підприємства, в тому числі 3620 приватних, до 2672 зросла кількість фермерських господарств.

За даними Київського обласного управління земельних ресурсів, станом на початок 2010 р. чисельність громадян, які набули права на земельну частку (пай), становить 324,3 тис. осіб. Середній розмір земельного паю по області сягає 3,13 га. Аналізуючи стан розвитку орендних відносин, зазначимо, що в регіоні у 2010 р. було укладено понад 250 тис. договорів оренди земельних часток (паїв), з них 195 тис. договорів, або 77%, згідно з державними актами володіння землею. Щодо термінів оренди, то понад 15% договорів укладено на 1–3 роки, 14 — на 6–10, 5 — на більш як 10, 66% — на 4–5 років, що є далеким від оптимальних термінів і не сприяє ні збереженню родючості орендованих земель, ні стабільності господарсько-фінансової діяльності орендарів.

В Україні по орендній платі поки що переважає натуральна форма, хоча за останні роки намітилась тенденція зростання її грошової форми. Так, у 2010 р. натуральна (сільськогосподарською продукцією) форма орендної плати становила 147 215 тис. грн, або 71%, грошова – 56 655 тис. грн, або 27%, відробіткова (послуги) – лише 3763 тис. грн, або 2%. Згідно з Указом Президента України нижня межа орендної плати за землю має бути не менше 3% нормативної грошової оцінки земель. Проте на Київщині у 2010 р. кількість договорів з орендною платою до 1,5% становить 44 675; від 1,5 до 3% – 153 213; від 3% і більше – 57 133.

У процесі дослідження впливу факторів на показники ефективності діяльності на орендованих землях у сільськогосподарських підприємствах Київської області виявлено таке: грошова оцінка землі, а отже, й якість землі, впливають на плату за 1 га орендованих земель. При низькій якості землі плата за землю становить 232,73 грн, а при найвищій – 446,04 грн. Середній рівень плати за оренду землі в сільськогосподарських підприємствах області у 2010 році був 265,78 грн. При оцінці землі в середньому 8453,5 грн плата за оренду земельних паїв сягає 253,84 грн і зумовлює показник рентабельності

17,7%. Найвищий рівень рентабельності буває в підприємствах із високою якістю землі – 29,4%. Розподіл сільськогосподарських підприємств за орендною платою за 1 га орендованої землі у 2010 р. наведено в таблиці 1.

Аналіз даних таблиці 1 свідчить, що у 2010 р. 54 господарства Київської області не сплачували орендної плати за землю із середньою площею сільськогосподарських угідь 699 га. Середня орендна плата за землю становила 327 грн/га. Варто зазначити, що 47 сільськогосподарських підприємств досліджуваного регіону сплачували орендну плату в розмірі 557 грн/га.

Із метою ґрунтовного вивчення проблеми формування та регулювання орендних земельних відносин у сільськогосподарських підприємствах на основі використання методів групування та багатофакторного кореляційно-регресійного аналізу було досліджено вплив різних організаційно-економічних факторів як на виробництво продукції рослинництва на 1 га сільськогосподарських угідь, так і на прибуток та визначено тісноту зв'язку між ними.

Кореляційно-регресійна модель залежності виробництва валової продукції рослинництва з 1 га с.-г. угідь від перелічених факторів має вигляд формули:

1. Розподіл сільськогосподарських підприємств Київської області за орендною платою за 1 га орендованої землі, 2010 р.

Групи за орендною платою за 1 га орендованої землі, грн	Кількість сільгосп підприємств у групі	Площа сільськогосподарських угідь, га	У тому числі орендована	Питома вага орендованої землі, %	Орендна плата за 1 га орендованої землі, грн
0	54	699	671	95,9	0
До 200	83	1741	1695	97,4	116
201–300	83	1474	1424	96,6	253
301–400	106	2608	2576	98,8	341
401–500	95	1976	1972	99,8	443
Понад 500	47	2285	2283	99,9	557
У середньому	468	1872	1844	98,5	327

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

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 – витрати на амортизацію на 1 га с.-г. угідь, грн; x_5 – урожайність зернових, ц/га; x_6 – частка зернових у структурі товарної продукції, %.

За результатами кореляційно-регресійного аналізу визначено, що ступінь тісноти зв'язку між досліджуваними ознаками високий, оскільки коефіцієнт множинної кореляції (R) становить 0,847. Одиницею виміру одночасного впливу, зумовленого варіацією шести факторів, є коефіцієнт множинної детермінації (R^2). В нашому випадку 71,75% (R^2) варіація результативної ознаки залежить від дії досліджуваних факторних ознак. Як показують коефіцієнти детермінації, рівень виробництва валової продукції рослинництва з 1 га с.-г. угідь (Y) на 71,7% зумовлені варіацією шести досліджуваних факторних ознак, у тому числі: на 19,5% від забезпеченості насінням (x_1); на 27,5% від рівня оплати 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 урожайності зернових (x_5); на 5,6% від частки зернових у структурі товарної продукції (x_6).

Значення коефіцієнтів рівняння регресії показують збільшення змінної Y при зміні X_i на одиницю відносно середньої. Параметри одержаного рівняння кореляційно-регресійного зв'язку свідчать, 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; 1,676;

0,288 та 0,517 грн. Підвищення врожайності зернових на 1 ц/га та збільшення частки зернових у структурі товарної продукції на 1% сприяють нарощуванню виробництва валової продукції рослинництва з 1 га відповідно на 17,4 та 7,99 грн.

Кореляційно-регресійна модель залежності прибутку від реалізації продукції рослинництва на 1 га с.-г. угідь від перелічених факторів має такий вигляд (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 проведеного дослідження можна зробити такі висновки: зі збільшенням площі орендованої землі на 1 га та виробництва валової продукції з 1 га на 1 грн прибуток з одиниці площі зростає відповідно на 0,016 та 0,349 грн. Збільшення витрат на 1 га с.-г. угідь на 1 грн призводить до зменшення прибутку від реалізації продукції рослинництва на 0,246 грн. Це можна пояснити з тим, що витрати на виробництво не відшкодовуються цінами на сільськогосподарську продукцію.

Отже, проблему земельних перетворень у нашій країні варто розв'язувати не стільки з погляду земельної власності, скільки з погляду прав на способи й результати використання землі як об'єкта господарювання, створення відповідних умов, що забезпечують залучення земельних ділянок у ринковий оборот, у тому числі на праві оренди. Особливу увагу необхідно приділити регулюванню з боку держави укладанню угод оренди земель

сільськогосподарського призначення, а також дотриманню спеціальних правил та законодавчо встановлених норм земельних орендних відносин, що дає змогу забезпечити баланс соціально-економічних інтересів різних суб'єктів земельних відносин і раціональне землекористування.

Для розв'язання зазначених проблем необхідно розробити стратегію раціонального землекористування в аграрних формуваннях, яка має бути зорієнтована на вдосконалення законодавчої, нормативно-правової та інституційної бази й інструментів подальшого регулювання орендних земельних відносин, створення сприятливих умов для планового і сталого розвитку всіх територій України; зміцнення системи гарантій прав власності на землю, створення умов для ефективного господарювання на ній; запровадження інтегрованого підходу до управління земельними ресурсами, підвищення його координованості та ефективності; зростання ролі землеустрою та інших інструментів регулювання земельних орендних відносин у процесах просторового розвитку країни; вдосконалення систем оцінки земель і платності землекористування, збільшення надходжень плати за оренду землі до місцевих бюджетів; залучення громадськості до участі в процесі планування використання орендованих земельних ресурсів; посилення охорони земель та забезпечення екологічно орієнтованого використання орендованих земельних ресурсів.

Регулювання земельних орендних відносин передбачає практичну реалізацію суб'єктами регулювання окремих стадій — визначення мети і планування, організацію, мотивацію та контроль. З одного боку, їхній зв'язок полягає у логічній послідовності реалізації, а з другого — всі стадії регулювання повинні реалізувати-

ся як система, як певна впорядкована і взаємозв'язана між собою сукупність дій. Стратегічна мета регулювання земельних орендних відносин повинна максимально враховувати інтерес усіх учасників земельно-орендних відносин, визначати основні напрями їхньої діяльності.

Основним документом, який регулює відносини між орендодавцем земельної ділянки й орендарем, є договір оренди земельної ділянки. З огляду на специфіку орендних відносин та особливості об'єкта цих відносин договори відіграють провідну роль у врегулюванні земельних орендних відносин. У договорі оренди земельної ділянки мають бути прописані гарантії щодо збереження оренди земельного паю; чітко визначені строки передачі земельного паю орендареві, а також визначено, хто несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди. У разі погіршення якості ґрунту в договорі слід зазначити розмір відшкодування. Важливим питанням у договорі оренди земельної частки (паю) є орендна плата. Тому має бути встановлена форма орендної плати, тобто грошова, натуральна або відробіткова (у вигляді надання послуг орендодавцеві), бо буває так, коли настає час розрахунку з орендодавцем, орендар не може розплатитися в грошовій формі й вибирає натуральну форму оплати. Але якщо така ситуація виникає, то у договорі потрібно зазначити певні строки, через які можна змінювати форму орендної плати. У договорі треба чітко прописувати розмір штрафу в разі зміни цільового призначення орендованої землі (паю).

На нашу думку, мінімальний термін оренди земельної частки (паю) має бути не менше п'яти років. Більший термін оренди дає можливість провести зем-

левпорядкування, ввести раціональну сівозміну, стимулює до вкладення коштів на підвищення родючості ґрунтів, покращення угідь, інтенсифікацію сільськогосподарського виробництва. Держава ж у законодавчому порядку має стимулювати власників і орендарів до подовження терміну оренди. Це сприятиме зростанню ефективності використання землі, дасть змогу орендареві планувати господарську діяльність, розширити можливості іпотечного кредитування операцій, зокрема, застави права оренди землі.

Варто зазначити, що у зв'язку з тим, що орендна плата встановлюється на основі грошової (нормативної) оцінки, доречно, на наш погляд, зіставити орендну плату за 1 га паю та грошову оцінку 1 га сільськогосподарських угідь. Проведений аналіз показав, що розміри орендної плати як по Україні, так і по районах Київської області коливаються в широких межах. Найнижча орендна плата за 1 га сільськогосподарських угідь в Іванківському (125 грн/га) та Бородянському (133 грн/га) районах, а найвища – у Ставищенському (527 грн/га) і Таращанському (450 грн/га). Проте в таких районах, як Броварський, Васильківський, Києво-Святошинський, Тетіївський орендна плата за 1 га паю становить менше від законодавчо встановленого – 3% грошової оцінки 1 га сільськогосподарських угідь. Таким чином, у досліджуваному регіоні власники земельних паїв одержують не в повному обсязі дохід від здачі їх в оренду.

Слід наголосити, що у результаті проведеного кореляційно-регресійного аналізу залежності вартості валової продукції рослинництва з 1 га с.-г. угідь від орендної плати 1 га орендованої землі чіткого взаємозв'язку виявити не вдалося.

Вважаємо, що розмір орендної плати за 1 га орендованої землі у сільськогосподарських підприємствах Київської області має залежати від нормативної вартості валової продукції рослинництва з 1 га с.-г. угідь. Так, при орендній платі за 1 га орендованої землі 249 грн вартість валової продукції рослинництва з 1 га с.-г. угідь становить 283 грн, при 393 грн – відповідно 1229 грн, а середня орендна плата за 1 га орендованої землі в підприємствах області сягає 346 грн при виробництві валової продукції рослинництва з 1 га с.-г. угідь 1640 грн. Тому й пропонується орендну плату за 1 га орендованих земель встановлювати не за грошовою оцінкою землі, а залежно від виходу валової продукції рослинництва. Це спонукатиме власників земельних паїв здавати свою землю в оренду ефективним господарям та одержувати від неї вищий дохід.

Розподіл сільськогосподарських підприємств Київської області за розрахунковою орендною платою за 1 га сільськогосподарських угідь у 2010 р. свідчить (табл. 2), що розрахункова середня орендна плата за 1 га орендованої землі становить 448 грн, а середня орендна плата розрахункова – 364 987 тис. грн (при фактичній 282 045 тис. грн), що відповідно на 102 грн та 82 942 тис. грн більше. Отже, сума орендної плати збільшилася на 29,4%.

Таким чином, дослідження свідчать, що орендна плата повинна залежати від вартості валової продукції рослинництва з 1 га сільськогосподарських угідь.

Для пошуку резервів підвищення вартості валової продукції рослинництва з 1 га землі нами було здійснено оптимізаційне економіко-математичне моделювання за симплексним методом на прикладі

2. Розподіл сільськогосподарських підприємств Київської області за розрахунковою орендною платою за 1 га сільськогосподарських угідь, 2010 р.

Групи за орендною платою за 1 га орендованої землі, грн	Кількість сільгоспд-приємств у групі	Орендна плата за 1 га орендованої землі, грн	Валова продукція рослинництва на 1 га сільськогосподарських угідь, грн	Площа сільськогосподарських угідь, га	У тому числі орендована	Орендна плата розрахункова, тис. грн
Мінімальний рівень (346 грн)	266	346	1122	1788	1762	162 201
До 500	57	444	1775	1800	1796	45 413
501–600	27	520	2080	4788	4653	65 311
Понад 600	45	780	3121	2623	2622	92 062
Усього	395	448	1640	2090	2063	364 987

сільськогосподарського товариства з обмеженою відповідальністю «Астра Агро» Васильківського району Київської області. Воно дає можливість оптимізувати структуру посівів орендованих земель цим підприємством за наявних ресурсів. Так, максимальний вихід валової продукції (обсягом 4247 тис. грн) при фактичному 3117 тис. грн можна одержати, вирощуючи: озиму (x_1) та яру (x_2) пшеницю, гречку (x_4), кукурудзу на зерно (x_5), ячмінь ярий (x_6), насіння соняшнику (x_{10}), сої (x_{11}), цукрові буряки (x_{13}) та овочі відкритого ґрунту (x_{15}) у кількості відповідно 208; 80; 224; 428; 168; 60; 580; 4 та 30 га (табл. 3). Вирощувати жито (x_3), горох (x_7), овес (x_8), просо (x_9), ріпак ярий (x_{12}) у госпо-

дарстві не вигідно через низький вихід валової продукції цих культур з 1 га посіву (низька врожайність).

Таким чином, проведені розрахунки свідчать, що оптимізація структури посівних площ дасть змогу збільшити виробництво сільськогосподарської продукції у 2015 році й підвищити ефективність господарювання та прибутковість досліджуваного підприємства.

Висновки. На нашу думку, ефективною оренда землі може бути тільки тоді, коли орендар чітко усвідомлюватиме власну відповідальність та матиме достатню кількість матеріальних ресурсів і робочої сили, щоб забезпечити конкурентоспроможність своєї продукції. Інши-

3. Прогнозована вартість валової продукції рослинництва з орендованих сільськогосподарських угідь у ТОВ «Астра Агро» Васильківського району Київської області, 2015 р.

Культура	Вартість валової продукції з 1 га с.-г. угідь, грн	Площа посіву, га	Вартість валової продукції всього, тис. грн
Пшениця озима	2029,0	208	422,0
Пшениця яра	1623,2	80	129,9
Гречка	1694,8	224	379,6
Кукурудза на зерно	2091,0	428	1151,7
Ячмінь ярий	2281,9	168	383,4
Соняшник	2640,6	60	158,4
Соя	2967,3	580	1721,0
Цукрові буряки	5946,5	4	23,8
Овочеві відкритого ґрунту	14 941,5	30	448,2

ми словами, оренда землі має приносити прибуток і бути економічно вигідною як для орендодавця, так і для орендаря.

Варто зазначити, що раціонального й ефективного використання орендованих земель в аграрних формуваннях можна до-

сягти за умови здійснення заходів щодо підвищення родючості ґрунту та охорони його від ерозії й інших руйнівних процесів. Виходячи з національних інтересів, суспільство має використовувати землю так, щоб передати її поліпшеною прийдешнім поколінням.

Список літератури

1. Будзяк В.М. Сільськогосподарське землекористування (економіко-екологічні та управлінські аспекти) / В.М. Будзяк. — К. : Оріони, 2006. — 488 с.
2. Добряк Д.С. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах / Д.С. Добряк, Д.І. Бабміндра. — К. : Урожай, 2006. — 336 с.
3. Месель-Веселяк В.Я. Організаційно-правове забезпечення реформування земельних відносин в аграрній сфері (підсумки і проблеми) / В.Я. Месель-Веселяк, М.М. Федоров // Землевпоряд. вісн. — 2003. — № 3. — С. 24–30.
4. Новаковський Л.Я. Шляхи вдосконалення законодавчого забезпечення регулювання земельних відносин / Л.Я. Новаковський // Землевпоряд. вісн. — 2009. — № 4. — 23 с.
5. Трегобчук В.М. Стратегічні завдання та основні вимоги до земельної реформи в Україні / В.М. Трегобчук, Д.С. Добряк // Вісн. аграр. науки. — 1998. — № 3. — С. 72–76.
6. Третьак А.М. Концепція вдосконалення земельних відносин в Україні. Державна цільова програма на 2007–2015 роки / А.М. Третьак // Землевпоряд. вісн. — 2006. — № 3. — С. 27–30.
7. Формування ринку землі в Україні / [В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко та ін.]; за ред. А.С. Даниленка, Ю.Б. Білика. — К. : Урожай, 2006. — 280 с.
8. Шкільов О.В. Орендні відносини в сільськогосподарському виробництві / [О.В. Шкільов, О.Ю. Єрмаков, В.А. Ярославський та ін.] ; за ред. О.В. Шкільова — К. : Четверта хвиля, 2009. — 320 с.

* * *

Проанализировано состояние развития арендных земельных отношений в аграрной сфере столичного региона; исследовано влияние разных организационно-экономических факторов на производство продукции растениеводства; предложены новые методические подходы к установлению арендной платы за пользование сельскохозяйственными угодьями.

* * *

Development of land leasing relations state is analysed in the agrarian sphere of capital region; vleyanie of different organizational-economic factors is investigational on the production of goods of plant-grower; the new methodical going is offered near establishment of rent for using agricultural lands.