

О.Ю. Багаєва, аспірант ПДАТУ*

РОЗВИТОК ОРЕНДНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ

Розглянуто напрями удосконалення економічних і організаційних заходів в сфері орендних відносин сільського господарства як однієї із основних складових аграрної реформи. Запропоновано шляхи покращення відтворення власності на землю, що дасть можливість забезпечити подальше удосконалення земельних відносин між власниками землі та товаровиробниками сільськогосподарської продукції.

Ключові слова: орендні земельні відносини, земельна частка (пай), земельна ділянка, орендна плата, грошова оцінка земель, сільськогосподарські підприємства.

Постановка проблеми в загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. У даний час орендні операції є важливими складовими економіки сільськогосподарського виробництва. Для аграрного сектору оренда стала одним із перспективних шляхів розширення господарської діяльності, посилення економічної заінтересованості й відповідальності за її результати.

Під час проведення земельної реформи на селі були створені агроформування ринкового типу, землекористування яких базується на основі оренди у громадян земельних ділянок і земельних часток (паїв), отриманих при паюванні земель колективної власності. На даному етапі орендні земельні відносини сприяють адаптації сільських товаровиробників до умов ринкової економіки та вирішенню соціально-економічних питань. Однак затяжний характер перехідного періоду й відсутність аналогічних перетворень у світовій практиці ускладнюють їх розвиток і породжують ряд проблем у формуванні добробуту сільського населення та продовольчого забезпечення країни.

Аналіз останніх досліджень та публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми. У зв'язку з тим, що оренда земель є складним й багатогранним явищем, в економічній літературі є багато визначень і думок щодо її місця в системі економічних відносин. Здебільшого її трактують як засноване на договорі строкове, платне володіння та користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для ведення підприємницької діяльності. В усьому світі вона проявила себе як прогресивна форма господарювання, що сприяє розвитку підприємництва у сільському господарстві і є ефективним мотиваційним чинником, який забезпечує стабільний прибуток орендодавцю і спонукає орендаря до підвищення ефективності використання земель. Оренда виступає також гнучким інструментом у становленні нової структури агровиробництва та реалізації соціально-економічних програм. Теоретичні аспекти розвитку орендних земельних відносин досліджувались вітчизняними та зарубіжними вченими. Значну увагу даній тематиці приділили відомі вчені економісти-аграрники: Андрійчук В.Г., Брижко В.Г., Гайдуцький П.І., Добряк Д.С., Колесник І.А., Лукінов І.І., Мазлоєв В.З., Малік М.Й., Месель-Веселяк В.Я., Новаковський Л.Я., Онищенко О.М., Плетенецька С.М., Саблук П.Т., Трегобчук В.М., Федоров М.М., Юрчишин В.В., Яровий В.Д та ін.

Водночас потребують подальшого дослідження питання розвитку орендних земельних відносин у напрямі формування конкурентного середовища, відпрацювання взаємовигідних правил гри між суб'єктами договору оренди: встановлення оптимального розміру орендної плати, форм її виплати, термінів оренди. Крім того, існує ряд дискусійних питань, які потребують додаткових досліджень.

Метою статті є обґрунтування і розробка пропозицій щодо удосконалення орендних земельних відносин у сільському господарстві.

Виклад основного матеріалу дослідження. Із зміною та розвитком економічних відносин в Україні виникла необхідність проведення земельної й аграрної реформи. Основними причинами, які обумовили зазначені зміни, було реформування аграрної сфери та перехід усіх галузей народного господарства до ринкових відносин. У процесі проведення аграрної реформи вирішувалися такі важливі проблеми:

1) становлення селянина, як справжнього господаря на землі, шляхом структурної перебудови сільськогосподарського виробництва;

* Науковий керівник – кандидат економічних наук, доцент Лаврук В.В.

- 2) сприяння впровадженню комплексу правових, економічних і організаційних заходів, здійснення яких забезпечує відтворення власності на землю й удосконалення земельних відносин між власниками землі та товаровиробниками в умовах ринкової економіки;
- 3) формування ефективного багатуукладного сільського господарства на основі різних форм власності на засоби виробництва і форм сільськогосподарського землекористування.

Закінчивши перший етап реформування аграрних відносин, після реалізації Указу Президента України „Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки”, в економіці країни залишилися ще нерозв’язані завдання і складні проблеми. Однією з найвагоміших проблем, що виникла в системі земельних відносин, є виключення вартості землі з економічного середовища, що значно впливає на механізми регулювання відносин прав власності на землю. Інша проблема, що виникла в процесі економічного розвитку, стосується тривалого періоду адаптації селян до умов ринку землі та її обігу.

Потребує подальшого вивчення питання перетворення землі на капітал, який дасть змогу власнику одержувати дохід (ренту). Відомо, що отримати основний капітал у вигляді ренти у процесі використання землі можливо лише за умов користування нею. Тому значна частина сільськогосподарських підприємств, з метою швидкого одержання прибутку, займається вирощуванням інтенсивних культур, які користуються ринковим попитом. У зв’язку з цим вони завдають нищівного удару землям, які знаходяться в користуванні (оренді).

Виходячи з тенденцій сучасних земельних відносин, насамперед слід звернути увагу не на приватну власність, а на приватне використання землі, яка знаходиться в оренді підприємств, що практично не турбуються про раціональне використання, охорону земель і поліпшення ґрунту.

У Хмельницькій області станом на 01.01. 2009 року налічувалося близько 295 тис. громадян, які одержали сертифікати на право володіння земельною часткою, а це означає, що аграрна і земельна реформа сприяла поштовху до зростання потенціалу та розвитку орендних відносин у сільському господарстві. Збільшилася кількість переданих в оренду земельних часток (паїв), разом із майновими паями, своєму сільськогосподарському підприємству або лише земельних часток (паїв) селянським (фермерським) господарством та іншим господарським формуванням.

Бурхливий розвиток орендних відносин і неконтрольованість процесів оренди землі стосовно раціонального її використання та охорони потребує державного врегулювання вищезазначених проблем, адже держава є не лише одним із учасників на ринку оренди, вона також через законодавчі нормативні акти регулює цей ринок. Об’єктами ринку виступають земельні ділянки, права на господарське використання яких готові надати їхні власники. Специфічність ринку оренди земель сільськогосподарського призначення полягає в тому, що об’єктами оренди виступають не лише земельні ділянки з чітко встановленими на місцевості межами, а в більшості випадків — земельні частки (паї), не виділені в натурі. Наслідками не виділення земельних часток у натурі, як уже зазначалося, є одержання орендарем земельного комплексу, який поділений на паї шляхом часткового оформлення договорів оренди. Внаслідок цього орендодавець не в змозі законодавчо відстоювати свої земельні інтереси й недоодержує орендної плати близько 100 грн. з 1 га через використання орендарем земельних паїв без договорів оренди.

Таким чином, на нашу думку, є недоцільним здійснення масового відведення земельних ділянок на місцевості. Це необхідно проводити у випадку, коли власник бажає розширити за рахунок належної земельної частки (паю) особисте селянське господарство або передати її в оренду не господарству, від якого ця земельна частка (пай) одержана, а іншому суб’єкту господарювання. Виділення ділянки в натурі слід проводити з мінімальними порушеннями цілісності земельних масивів, переклавши фінансові витрати по її виділенню з орендодавцями на орендаря.

Але існують і позитивні моменти орендних відносин. Саме оренда сільськогосподарських земель стала важливим засобом збільшення обсягів землекористування у приватних підприємствах, вона також сприяє становленню ринку оренди землі, що забезпечить перехід

земельних ділянок до ефективного господаря. У зв'язку з цим покажемо стан формування і розвитку орендних відносин (рис. 1).

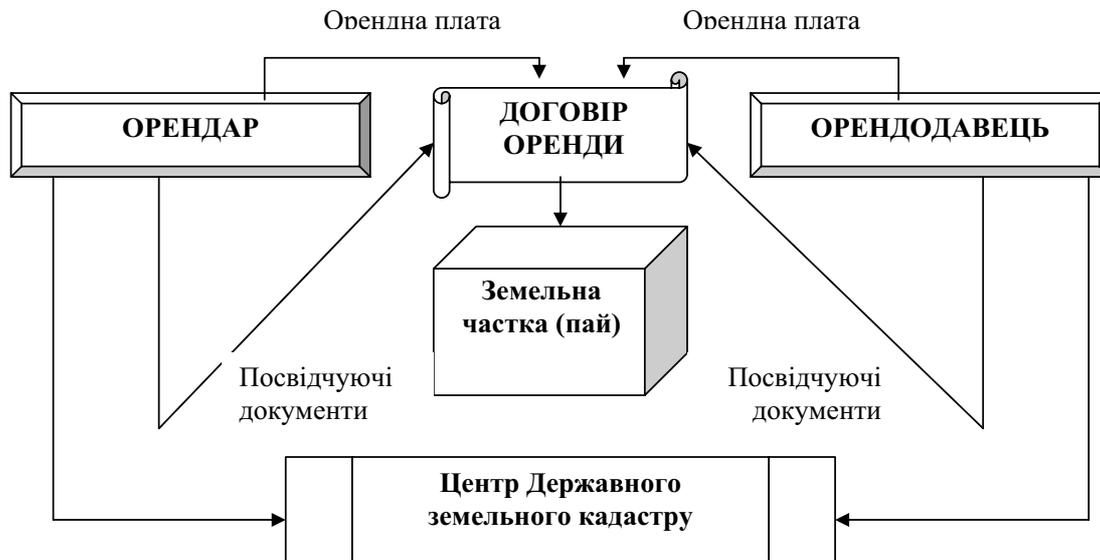


Рис. 1. Механізм формування орендних відносин

У процесі оренди формуються різні категорії відносин, зокрема відносини володіння, як правило, складаються в результаті проведення реформ або революційних подій (якщо розглядати з глибини історичного розвитку) і характеризуються певною постійністю. Відносини користування ж залежать від рівня розвитку продуктивних сил, виробничих, трудових, матеріальних, фінансових можливостей користувача і мають динамічний (мінливий) характер розвитку [5, с. 256]. Ці категорії не можуть існувати одна без одної, вони взаємозв'язані. З передаванням землі та інших засобів виробництва в оренду здійснюється розмежування цих прав: право власності й розпорядження залишається за орендодавцем, а право володіння та користування переходить до орендаря [4, с. 63]. У результаті взаємодії орендаря та орендодавця відносини підкріплюються договором оренди, який має невід'ємну частину орендних відносин. Однією з найважливіших умов у договорі оренди, які регулюють орендні земельні відносини, є орендна плата за землю.

Ключовим моментом побудови ефективних орендних відносин є оптимальний розмір орендної плати, який у різних країнах світу неоднаковий. Наприклад, у США залежно від штату наприкінці 80-х років він становив від 1 до 10% ринкової ціни земельної ділянки. У Франції середня орендна плата за 1 га землі дорівнювала 600 франкам або 600 кг пшениці. Висока орендна плата і у Швеції – 7-9% вартості реалізованої продукції. Причому кожні три роки вона зростає в 1,5 рази, що зумовлено підвищенням цін на засоби виробництва і продукцію сільського господарства. У Данії залежно від якості орендованої землі орендна плата коливається у межах 16-20% вартості урожаю [2, с. 119]. У країнах Євросоюзу орендна плата за землю в середньому становить 20-25% від вартості урожаю або 2,5% вартості землі.

Рівень орендної плати за земельні паї в Україні поки що невисокий і в 2-3 рази нижчий, ніж у країнах Північної Америки та Європи [3, с. 141]. За даними Державного комітету земельних ресурсів України, станом на 1.01. 2009 року, середній розмір орендної плати за 1 га становив 182,8 грн. До того ж недостатні розміри орендної плати за землю останніми роками поступово зменшуються. Зокрема, якщо, наприклад, 2004 року на частку орендної плати за землю припадало 8,2% загальних витрат сільгоспідприємств на виробництво аграрної продукції, то 2005 року – 7,0, а 2008 року – 6,2%. Відбулися певні зміни і в обсягах виданої пайовикам у рахунок орендної плати сільськогосподарської продукції по Україні (табл. 1) [6, с. 133].

Обсяг продукції сільського господарства, виданої пайовикам в рахунок орендної плати за землю та майнових паїв (часток)*

| Показники | Роки | | | | | 2008 р. в % до 2004 р. |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|------------------------------|
| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | |
| Продукція сільського господарства, млн. грн. | 1071,4 | 1021,4 | 1002,8 | 1120,1 | 1516,8 | 141,6 |
| Продукція рослинництва, млн. грн. | 1026,5 | 984,2 | 963,9 | 1086,8 | 1488,8 | 145,0 |
| Зернові та зернобобові культури, тис. т | 2090,8 | 2032,6 | 1817,2 | 1526,6 | 2286,1 | 109,3 |
| Олійні культури, тис. т | 48,7 | 53,0 | 53,5 | 38,5 | 52,7 | 108,2 |
| Цукрові буряки, тис. т | 1,0 | 1,4 | 0,6 | 0,2 | 0,1 | 10,0 |
| Картопля, тис. т | 0,9 | 0,4 | 0,3 | 0,6 | 1,1 | 122,2 |
| Овочі, тис. т | 5,5 | 3,5 | 3,4 | 2,2 | 2,1 | 38,2 |
| Плоди та ягоди, тис. т | 0,8 | 0,7 | 0,4 | 0,5 | 0,3 | 37,5 |
| Продукція тваринництва, тис. грн. | 44,9 | 37,2 | 38,9 | 33,3 | 28,0 | 52,4 |
| Худоба та птиця, тис. т | 6,4 | 3,5 | 3,6 | 3,7 | 1,9 | 29,7 |
| Молокопродукти, тис. т | 3,4 | 2,4 | 1,7 | 1,0 | 0,6 | 17,6 |
| Яйця, тис. шт. | 3,4 | 2,4 | 2,5 | 1,2 | 0,8 | 23,5 |
| У відсотках до загального обсягу реалізації | | | | | | Відхилення, +, - |
| Продукція сільського господарства | 5,2 | 4,1 | 3,4 | 2,9 | 2,8 | -2,4 |
| Продукція рослинництва | 7,8 | 6,8 | 5,2 | 4,4 | 4,2 | -3,6 |
| Зернові та зернобобові культури | 12,5 | 10,5 | 10,2 | 10,9 | 9,2 | -3,3 |
| Олійні культури | 2,4 | 2,0 | 1,3 | 0,9 | 1,0 | -1,4 |
| Картопля | 1,0 | 0,4 | 0,3 | 0,3 | 0,4 | -0,6 |
| Овочі | 1,5 | 0,9 | 0,8 | 0,5 | 0,4 | -1,1 |
| Плоди та ягоди | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,3 | 0,1 | -0,3 |
| Продукція тваринництва | 0,6 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,0 | -0,6 |
| Худоба та птиця | 0,7 | 0,4 | 0,3 | 0,3 | 0,1 | -0,6 |

*Сільське господарство України. Статистичний збірник за 2008 р. – К.: Державний комітет статистики України, 2008. – 369 с.

Спостерігається відсутність єдиної закономірності у зміні обсягів видачі майже всіх видів сільськогосподарської продукції в рахунок оренди.

Слід відмітити, що за досліджуваний період відбулося збільшення кількості продукції, виданої в рахунок орендної плати, по зернових культурах – на 9,3%, олійних – на 8,2 та картоплі – на 22,2%. З одного боку, це пояснюється суттєвим зниженням загальних обсягів виробництва аграрної продукції в сільгосп підприємствах, а з іншого – поширенням видачі орендної плати грошима.

Особливість сучасного ринку оренди земель сільськогосподарського призначення полягає в домінуванні оренди земельних часток (паїв) над земельними ділянками, які не виділені (винесені) в натурі. Тобто через низький попит на ринку землі орендар не турбується про винесення меж у натурі з метою відстоювання прав на дохід, який одержують на його землі без офіційного оформлення (договору оренди).

Нинішній стан ринку оренди характеризується обмеженим попитом і високою пропозицією, внаслідок чого середній рівень орендної плати не перевищує законодавчо встановленого мінімуму і не забезпечує власнику рівновеликого прибутку на рівновеликий капітал. На даному етапі підвищення рівня орендної плати відбувається виключно за рахунок адміністративних заходів і проявів конкуренції між інвестиційними компаніями та часто кабальних договірних зобов'язань. Ріст рівня орендної плати за рахунок дії економічних важелів відбуватиметься в міру функціонування інших складових ринку сільськогосподарських земель, росту конкуренції між орендарями та зміцнення їх фінансового стану, належного моніторингу й аналізу ринкових тенденцій на державному рівні.

У цивілізованих країнах, де оренда землі є традиційним способом експлуатації землі у сільськогосподарському виробництві, орендна плата ототожнюється з рентою, тобто власник

землі за надання права орендарю вкладати свій капітал у його землю має одержувати винагороду у розмірі земельної ренти. Отже, повинен бути об'єктивний критерій визначення розмірів орендної плати за землю. Таким критерієм у нашій державі є грошова оцінка земель, в основу розробки якої покладено рентний дохід із земельної ділянки [1, с. 10].

За результатами проведених досліджень рівень дохідності у власників землі орендодавців досить низький. Річний відсоток збільшення орендної плати в цілому не покриває власнику землі величину річної амортизації цього засобу виробництва. Річна ціна оренди землі повинна відшкодовувати власнику величину її амортизації, створити дохід вищій величини амортизації, але не нижчий банківського відсотка (на вартість орендованої землі).

Враховуючи існуючі тенденції розвитку аграрного ринку в державі подальше удосконалення орендних земельних відносин повинно розвиватися за наступним порядком (рис. 2).

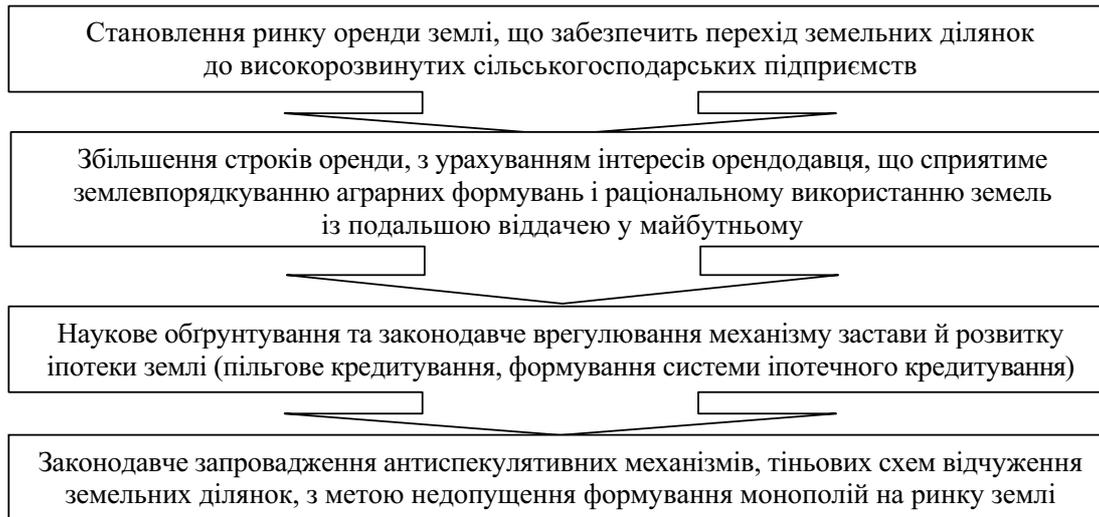


Рис. 2. Етапи розвитку орендних земельних відносин

Розвиток орендних земельних відносин має бути зосереджений у напрямі вирішення питань щодо формування конкурентного орендного середовища, відпрацювання взаємовигідних правил гри між суб'єктами договору оренди: встановлення оптимального розміру орендної плати, форм її виплати, термінів оренди, дотримання сторонами договірних зобов'язань, збереження та раціональне використання орендованих земель, розробка механізмів залучення орендарями середньо- й довгострокових кредитів, удосконалення земельного законодавства. Суб'єкти орендних відносин повинні повною мірою реалізувати всі правомочності, закладені в тріаді „володіння-користування-розпорядження” земельними ділянками.

Висновки з даного дослідження та перспективи подальших розвідок у даному напрямку. Вважаємо, що подальший розвиток орендних земельних відносин має бути спрямований на захист прав орендодавців. Результати соціологічних опитувань показують, що селяни недостатньо обізнані зі своїми правами стосовно оренди землі, що є однією з основних причин невиконання орендарями договірних зобов'язань. У зв'язку з цим необхідно: підвищувати рівень їхньої інформованості; активізувати роботу центрів юридичної допомоги та консалтингових служб; створювати спілки власників земельних паїв як суб'єкта ринку права оренди землі; сприяти налагодженню громадського контролю за ефективним використанням земель через тісну співпрацю між власниками, органами місцевого самоврядування й орендарями шляхом створення спеціальної комісії, яка буде присутня не тільки при передачі в оренду земельної ділянки, але й при прийманні її від орендаря після закінчення строку оренди. У разі наявності кількох орендарів слід обов'язково проводити земельні конкурси (аукціони) на орендовану землю, що стимулюватиме конкуренцію і відповідне підвищення орендної плати.

Отже, перспективою розвитку орендних земельних відносин має стати: завершення процесу приватизації земельних ділянок і впровадження сталого землекористування; формування конкурентного середовища; всебічний захист та гарантування прав селян-орендодавців; створення єдиної системи руху прав на землю; адекватне економічному зростанню підвищення орендної плати; подовження термінів договорів оренди; розвиток суборенди; формування умов для раціонального використання земель і запровадження економічних важелів підтримки сільського господарства з боку держави.

Список використаних джерел

1. Брыжко В.Г. Зарубежный опыт управлений распределением земельных ресурсов / В.Г. Брыжко // Аграрна наука. – 2003. – № 2. – С. 10-11.
2. Гайдучський П.І. Аграрна реформа в Україні / П.І. Гайдучський, П.Т. Саблук, Ю.О. Лупенко. – К.: ННЦ ІАЕ, 2005. – 424 с.
3. Кириленко І.Г. Трансформація соціально-економічних перетворень у сільському господарстві України: проблеми, перспективи / І.Г. Кириленко. – К.: ННЦ ІАЕ, 2005. – 452 с.
4. Колесник І.А. Оренда землі сільськогосподарськими підприємствами / І.А. Колесник // Агроінком. – 2002. – № 1. – С. 62-64.
5. Саблук П.Т. Формування та функціонування ринку агропромислової продукції / П.Т. Саблук. – К.: ІАЕ, 2000. – 556 с.
6. Сільське господарство України. Статистичний збірник за 2008 р. – К.: Державний комітет статистики України, 2008. – 369 с.

Аннотація. Рассмотрены направления усовершенствования экономических и организационных мероприятий в сфере арендных отношений сельского хозяйства как одной из основных составляющих аграрной реформы. Предложены пути улучшения воспроизводства собственности на землю, которая даст возможность обеспечить последующее усовершенствование земельных отношений между владельцами земли и товаропроизводителями сельскохозяйственной продукции.

Ключевые слова: арендные земельные отношения, земельная доля (пай), земельный участок, арендная плата, денежная оценка земель, сельскохозяйственные предприятия.

Annotation. Directions of improvement of economic and organizational measures are considered in the field of leasings relations of agriculture, as to one of basic constituents of agrarian reform. The ways of improvement of recreation of ownness are offered on earth which will enable to provide the subsequent improvement of the landed relations between the proprietors of earth and commodity producers of agricultural product.

Keywords: leasings landed relations, landed stake (share), lot land, rent, money estimation of earths, agricultural enterprises.

УДК. 631. 11: 65. 012. 34

О.М. Попадюк, аспірант Національного наукового центру „Інститут аграрної економіки”, м. Київ, Україна

СТАН І ПРОБЛЕМИ МАТЕРІАЛЬНО-ТЕХНІЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПІДПРИЄМНИЦЬКИХ СТРУКТУР СІЛЬСЬКОЇ МІСЦЕВОСТІ В КОНТЕКСТІ ДЕРЖАВНОЇ ТЕХНІЧНОЇ ПОЛІТИКИ (НА ПРИКЛАДІ ЧЕРНІВЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ)

Ефективність функціонування підприємницьких структур визначається рівнем матеріально-технічного забезпечення, покращення якого можливе лише за рахунок надання переваги інноваційній моделі розвитку, що повинна лежати в основі державної технічної політики.

Ключові слова: підприємницька структура, агроформування, матеріально-технічне забезпечення, державна технічна політика, аграрний сектор економіки, сільська місцевість.

Постановка проблеми в загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. Питання ефективності функціонування сільськогосподарського виробництва в аграрних формуваннях будь-яких форм власності прямо пропорційно пов'язано з проблемою створення якісної та міцної матеріально-технічної бази, забезпечення підприємств необхідною кількістю ресурсів. Без високотехнологічного дотримання строків обробки ґрунту, внесення встановлених норм мінеральних та органічних добрив і засобів захисту рослин, своєчасного виконання виробничих функцій у тваринництві неможливо досягнути високих показників.