

УДК 332.021.8

Ольга ХОДАКІВСЬКА,
завідувач відділу земельних
відносин Національного
наукового центру
«Інститут аграрної
економіки»,
кандидат економічних наук

ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ:

*стан, проблеми та перспективи розвитку**



Фактично у 2014 році плата за оренду земельних паїв, згідно з укладеними договорами оренди, становила 664 грн/га або 2,9% від їх нормативної грошової оцінки. Слід зазначити, що передбачений чинним законодавством мінімальний рівень орендної плати (3% від нормативної грошової оцінки земель) нині виплачує лише 7 областей України (рис. 8).

Найбільш поширеною формою розрахунку за орендовані земельні паї дотепер залишалася натуральна форма — 55%, тобто виплата здійснюється сільськогосподарською продукцією. У грошовій формі виплачується близько 42% орендних платежів (табл. 3).

Починаючи з квітня нинішнього року орендна плата справлятиметься виключно у грошовій формі. Проте, за згодою сторін розрахунки щодо орендної плати за землю можуть здійснюватися у натуральній формі. Згідно з новою редакцією статті 22 Закону України «Про оренду земель» розрахунок у натуральній формі має

відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати.

На перших етапах запровадження механізму оренди земель серед інших мали місце проблеми, пов'язані із завищенням цін на продукцію, що видавалася в рахунок орендної плати. Слід зазначити, що в силу різних обставин цю проблему частково вдалося урегулювати. Деякою мірою цьому сприяло введення підвищеного коефіцієнта податку з доходів фізичних осіб, який сплачується з орендної плати. Так, визначаючи базу оподаткування при нарахуванні орендної плати у натуральній формі до доходу, що підлягає оподаткуванню за ставкою 15%, застосовується так званий «натуральний» коефіцієнт, розмір якого становить 1,176471 (п. 164.5 ПКУ). Таким чином, завищуючи ціни на продукцію та послуги, орендар, який є податковим агентом орендодавця щодо

* Закінчення. Початок у №7-2015.



Рис. 7.
НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ОРНИХ ЗЕМЕЛЬ УКРАЇНИ, грн/га (2015 р.)
Джерело: за даними Держгеокадастру.



Рис. 8.
ЧАСТКА ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ПАЇ ВІД ЇХ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ, % (2015 р.)
Джерело: за даними Держгеокадастру.

доходу від оренди земельного паю, зобов'язує себе сплачувати вищий розмір податку (який, на відміну від орендної плати, утримується і зараховується до бюджету у грошовій формі).

Другим, не менш важливим чинником поліпшення форм і умов розрахунків з орендної плати, є конкуренція на ринку оренди та формування взаємовигідних відносин між орендарем та орендодавцем. У результаті, протягом останніх років, ціни на основні види сільськогосподарської продукції, що видається в рахунок орендної плати, не перевищують цін продукції, реалізованої переробними підприємствами (рис. 9).

Однак, незважаючи на позитивні зрушення щодо виплати орендної плати, мають місце випадки, коли в рахунок орендних

платежів видають продукцію низької якості.

Аналізуючи проблеми орендних земельних відносин, слід враховувати інтереси як власників земельних паїв — орендодавців, так і орендарів. Частка орендної плати за земельні паї у структурі витрат на виробництво продукції рослинництва у сільськогосподарських підприємствах перманентно зростає, досягнувши у 2013 р. 12,3%. Тоді як на оплату праці з відрахуваннями припадає 9,7%, на амортизаційні відрахування — 6,0% (рис. 10).

Розрахунки прибутку сільгосп-підприємств за 2013 рік свідчать, що у середньому на 1 га зібраної площі вони становлять 595,8 грн. Тобто, середній розмір орендної плати для підприємств, які звітують за формою 50 с.-г. «Основні економічні показники роботи

Таблиця 3.
ПЛАТА ЗА ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК І ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ) В УКРАЇНІ

Показники	Роки (станом на 1 січня)					
	2001		2008		2015	
	млн грн	%	млн грн	%	млн грн	%
Передбачено плати за договорами	1589	100	2438	100	11373	100
У тому числі:						
у грошовій формі	222	13,9	460	18,9	4734	41,6
у натуральній формі (продукцією)	1230	77,4	1866	76,5	6336	55,7
відробіткова (послуги)	138	8,7	112	4,6	301	2,6
Плата за 1 га на рік (грн)	140	x	140	x	664	x

сільськогосподарських підприємств», становить 636,3 грн/га, що на 7% перевищує обсяг прибутку підприємства, який залишається у його розпорядженні.



Рис. 9.
СЕРЕДНІ ЦІНИ РЕАЛІЗОВАНИХ ЗЕРНОВИХ (ЗА ОКРЕМИМИ КАНАЛАМИ РЕАЛІЗАЦІЇ)
Джерело: дослідження ННЦ «Інститут аграрної економіки».

На переконання провідних вітчизняних науковців, вітчизняний аграрний сектор у подальшому має розвиватися «по ринковому шляху за умов створення і функціонування цивілізованого, повноцінного, регульованого державою ринкового обігу земель» [4]. Це зумовлює необхідність розроблення ефективних регуляторних механізмів, особливо на початкових етапах його запровадження. Цьому значною мірою сприятиме виважена й послідовна політика держави, що відповідає національним інтересам і потребам країни.

Прихильники негайного запровадження ринку сільськогосподарських земель апелюють тим, що такий крок сприятиме залученню інвестицій в аграрний сектор економіки. Однак, як свідчать економічні показники, відсутність ринкового обігу земельних ділянок не перешкоджає залученню інвестицій, до речі, як вітчизняних, так і іноземних

(рис. 11). Крім того, відсутність ринку земель не є стримуючим чинником для «переливання» капіталу в аграрний сектор із інших галузей національної економіки. Цьому яскравим підтвердженням є діяльність інтегрованих агроформувань.

✓ **Невід’ємною складовою залучення інвестицій в аграрний сектор є економічна, фінансова і політична стабільність, а не ринок земель чи його відсутність.**

Необхідно зазначити й те, що мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення не перешкоджає нарощуванню експортного потенціалу галузі. Так, за останні десять років експорт сільськогосподарської та продовольчої продукції зріс більш як у 6 разів, зовнішньоторговельне сальдо у 8 разів. Частка сільськогосподарської та продовольчої продукції у загальному експорті еко-

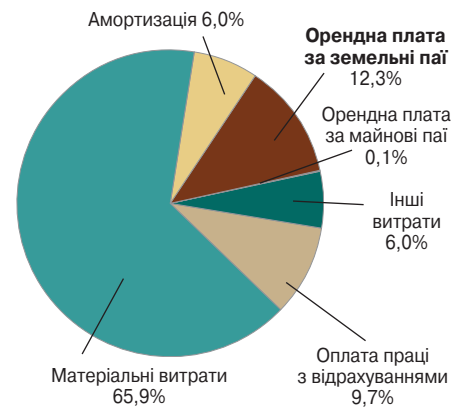


Рис. 10.
ЧАСТКА ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ПАЇ У СТРУКТУРІ ВИТРАТ НА ВИРОБНИЦТВО ПРОДУКЦІЇ РОСЛИНИЦТВА У СІЛЬГОСПІДПРИЄМСТВАХ УКРАЇНИ (2013 р.), %

Джерело: дослідження ННЦ «Інститут аграрної економіки».

номіки країни в 2010-2014 рр. становить 24,3% проти 11,3% за період 2000-2004 рр. (рис. 12).

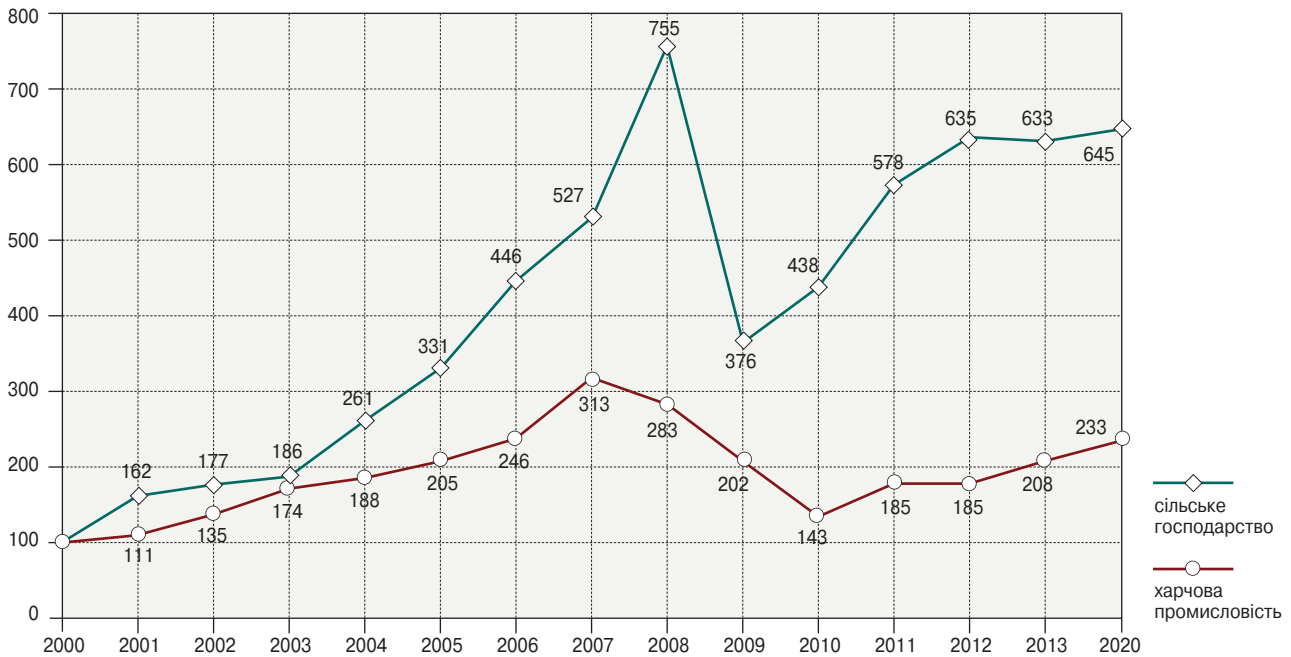


Рис. 11.
ІНДЕКСИ ІНВЕСТИЦІЙ У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ ТА ХАРЧОВІЙ ПРОМИСЛОВІСТІ, У ВІДСОТКАХ ДО 2000 року
 Джерело: дослідження ННЦ «Інститут аграрної економіки».

Висновки та перспективи подальших наукових досліджень

Питання щодо запровадження ринку сільськогосподарських земель в Україні та його наслідки для економіки країни, з огляду на сучасний стан розвитку українського села, вимагають застосування адекватних методів їх вирішення, що мають враховувати як вітчизняний, так і зарубіжний досвід. Насамперед, слід з'ясувати, якою ми бачимо майбутню модель розвитку сільського господарства, яким підприємствам надавати мемо перевагу. Залежно від того, яка модель сільськогосподарського підприємства буде обрана, залежатимуть шляхи і методи подальших земельних перетворень в Україні.

Одним із ключових завдань земельної реформи має бути збереження існуючих сільськогосподарських підприємств та фер-

мерських господарств, створення сприятливих умов для розвитку сімейних ферм, які мають стати осередком сільської зайнятості та розвитку сільських територій. Сам по собі ринок земель сільськогосподарського призначення не вирішить існуючих проблем аграрної сфери та сільського розвитку. Реальне збільшення надходжень до бюджетів усіх рівнів можна забезпечити шляхом підвищення ефективності використання земель та прибутковості галузі сільського господарства в цілому. Важливу роль у вирішенні цього питання може відіграти розвиток переробки сільськогосподарської сировини та експорт продукції кінцевого споживання з високою доданою вартістю, що сприятиме стабілізації зайнятості в аграрній сфері, збільшенню бюджетних надхо-

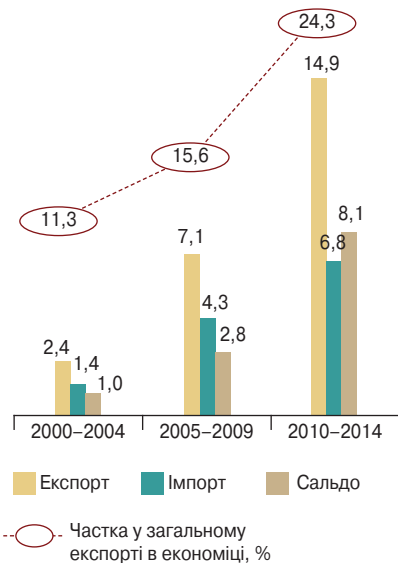


Рис. 12.
ЗОВНІШНЯ ТОРГІВЛЯ УКРАЇНИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЮ ТА ПРОДОВОЛЬЧОЮ ПРОДУКЦІЄЮ (СЕРЕДНЬОРІЧНА), млрд дол. США
 Джерело: дослідження ННЦ «Інститут аграрної економіки».

джен, розвитку сільських територій тощо.

Результати наукових досліджень засвідчують, що зняття мораторію на продаж сільськогосподарських земель мають передувати:

- розроблення консолідованої (прийнятої суспільством) моделі розвитку земельних відносин в Україні, яка б відповідала загальнонаціональним інтересам і потребам країни;
- проведення інвентаризації земель за формами власності та суб'єктами господарювання;
- створення необхідної інституційно-правової бази щодо формування й функціонування ринкового обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення (покропово створюється: на сьогодні вже прийнято Закон України «Про державний земельний кадастр», запроваджено реєстрацію прав на земельні ділянки через систему держреєстру, законодавчо урегульовано питання із розмежуванням земель державної і комунальної власності, підготовлено законопроекти про обіг земель сільськогосподарського призначення, про передачу земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів територіальним громадам);
- розв'язання існуючих проблем з державним земельним кадастром (повільне наповнення національної кадастрової системи відомостями про земельні ділянки, накладення меж суміжних територій, межові спори, невідповідність наявних систем координат тощо);
- здійснення землеустрою (планування розвитку землекористування) територій сільських рад щодо зонування земель за їх категоріями та типами землекористування із урахуванням придатності земельних ресурсів, встановленням територіальних природоохоронних та технологічних обмежень (обтяжень) у використанні земель [5];
- опрацювання механізму державного регулювання ринкового обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- створення правових і соціально-економічних механізмів ефективної реалізації прав власності на землі сільськогосподарського призначення (у першу чергу особами літнього віку, які не мають спадкоємців);
- створення запобіжних заходів щодо унеможливлення тінізації ринкового обігу земель та недопущення надмірної їх концентрації чи, навпаки, парцеляції;
- створення належної ринкової інфраструктури земель сільськогосподарського призначення (земельні аукціони, земельний банк, оцінювачі, страхові компанії, землевпорядні організації, органи реєстрації прав, земельний кадастр);
- розроблення організаційно-правового механізму оформлення та посвідчення угод щодо переходу прав на земельні ділянки в умовах ринкового обігу (частково сформовано: існує порядок оформлення цивільно-правового обігу земельних ділянок та прав на них, порядок оформлення ринкового обігу земельних ділянок на основі договорів-купівлі продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення тощо);
- законодавче урегулювання ринку права оренди земель сільськогосподарського призначення й запровадження механізму здійснення заставних операцій із земельними ділянками та правами на них для одержання довгострокових кредитів сільськогосподарськими товаровиробниками;
- економічне обґрунтування та науково-методичне забезпечення процесу включення вартості земель як капіталу до економічного обігу;
- удосконалення методичних підходів до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, зумовлених змінами в економіці країни;
- розроблення порядку врегулювання земельних відносин щодо невитребуваних земельних паїв та відумерлої спадщини, земель колективної власності;
- відновлення обліку земельних ділянок, запровадження автоматизованої системи обліку платників земельного податку та плати за оренду земель.

Література

1. Стратегічні напрями розвитку земельних відносин у сільському господарстві на період до 2020 року / [Федоров М.М., Ходаківська О.В., Корчинська С.Г., Солов'яненко Н.А.]; за ред. Ю.О. Лупенка, М.М. Федорова. — К.: ННЦ ІАЕ, 2012. — 60 с.
2. Рекомендації щодо забезпечення розвитку земельних відносин у ринкових умовах / Федоров М.М., Месель-Веселяк В.Я., Саблук П.Т., Ходаківська О.В. [та ін.]. — К.: ННЦ «ІАЕ», 2009. — 60 с.
3. Новаковський Л.Я. Уповільнена хода земельної реформи / Л.Я. Новаковський // Дзеркало тижня. — 2015. — № 24 (3 липня 2015 р.).
4. Федоров М.М. Земельна реформа і розвиток ринкових земельних відносин / М.М. Федоров // Економіка АПК. — 2011. — № 7. — С. 55-60.
5. Третьак А.М. Концептуальні засади розвитку сільськогосподарського землекористування сільських територій: наукова доповідь. — К., 2014. — 23 с.