

УДК 332.24

# КОНЦЕПТУАЛЬНІ ЗАСАДИ ВИЗНАЧЕННЯ ОПТИМАЛЬНОГО СПІВВІДНОШЕННЯ ВИКОРИСТАННЯ ВЛАСНИХ І ОРЕНДОВАНИХ ЗЕМЕЛЬ В АГРАРНОМУ ВИРОБНИЦТВІ

Л. А. Мельник,

к. е. н., доцент, Дніпропетровський державний аграрний університет

*Досліджено економічний потенціал використання власної й орендованої землі, проблеми оренди землі. Визначено критерії їх раціонального співвідношення.*

*The economic potential of use of own and rented ground, problem of last is investigated. Criteria of their rational parity are certain.*

## ВСТУП

В Україні вже майже два десятиліття проводиться земельна реформа, яка і дотепер повністю не завершена щодо надання права власникам земельних часток (паїв) їх вільно продавати на ринку. Не здійснено у повній мірі головний принцип земельної реформи "землю тим, хто її обробляє". Натомість близько 9/10 отриманих земельних паїв (часток) було передано в оренду переважно новоствореним ринковим агроформуванням. Не дивлячись на велику кількість публікацій в останні роки щодо земельних відносин взагалі й орендних зокрема, серед вітчизняних науковців не досягнута єдність поглядів з цих питань. Не привертає їх належної уваги порівняльна соціально-економічна характеристика використання власних і орендованих сільськогосподарських угідь, зокрема пошуку критерію їх більш-менш оптимального поєднання.

## ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Метою статті є поглиблення теоретико-методологічних засад та розробка практичних рекомендацій щодо досягнення раціонального співвідношення використання власних і орендованих земель сільськогосподарського призначення. Саме це і представляє актуальність запропонованого наукового дослідження.

## РЕЗУЛЬТАТИ

Ефективність господарської діяльності аграрних підприємств визначається багатьма внутрішніми і зовнішніми факторами. У їх

складі чільне місце посідає форма землекористування. Історично склалися і дотепер у всіх країнах з ринковою економікою мають місце дві форми останнього: на власній і орендованій землі. У середніх і великих агроструктурах вони, як правило, поєднуються. Зміст цих форм землекористування більш-менш повно розкритий у вітчизняних і зарубіжних літературних джерелах.

Водночас щодо економічного потенціалу цих форм землекористування, їх впливу на продуктивність використання землі, збереження й підвищення її родючості існують різні і навіть альтернативні точки зору. У зв'язку з цим можна виділити дві позиції. Згідно з першою з них — головною і більш досконалою формою земельних відносин є приватна власність на землю і відповідно використання її самим власником в господарській діяльності. Вона забезпечує селянам економічну стабільність, впевненість в завтрашньому дні. Тобто власність на землю для підприємства вигідніша, ніж оренда, оскільки поліпшується доступ до кредитів та управління основними фондами. Придбання землі підприємствами сприяє злученню капіталу, поліпшує умови для управління та інвестування, є гарантією проти можливого припинення договорів оренди з метою зміни цільового призначення землі [8; 3].

У певній мірі протилежною точкою зору є та, згідно з якою не так уже й важливо, кому конкретно на правах власності буде належати земля — фермеру, державі, колективному чи акціонерному сільськогосподарському підпри-

емству. І немає важливого значення, на якій землі — державній чи орендованій вирощений врожай. Важливо інше: хто має право ним розпоряджатися. Власником слід вважати того, хто є господарем виробленої продукції, хто має право на результати праці [6; 7].

Відносно землекористування на орендних засадах, то ряд науковців вважає, що на даному етапі земельних перетворень важливе значення має розвиток орендних відносин. Оренда як форма економічних відносин і господарювання має багатовікову історію, визнана світовою практикою і є важливим елементом ринкової економіки. Вона являє собою відносно легку, але достатньо гнучку систему виробництва, дає можливість збільшувати масштаби землекористування та ведення великого господарства на основі інтенсифікації виробництва. Оренда землі відіграє важливу роль у системі земельних відносин. В умовах первинного накопичення капіталу вона є найбільш ефективним механізмом на шляху становлення нових агроформувань і швидкої адаптації їх до умов ринкової економіки. Зарубіжний і вітчизняний досвід свідчать, що орендне землекористування сприяє розвитку підприємницької діяльності у сільському господарстві. Орендний механізм є добрим мотиваційним чинником, який забезпечує стабільний прибуток орендодавцю й спонукає орендаря до підвищення ефективності використання землі. Привабливість орендних земельних відносин полягає в тому, що вони дають змогу сільськогосподарським підприємствам збільшити розмір землекористування, а власнику — одержати гарантований дохід від своєї власності; а також за наявності тимчасового мораторію на здійснення іншого виду угод частково реалізувати своє право власності (в даному випадку мова йде про право розпорядження) на землю [2; 4; 9].

Разом з тим зазначалося: "Орендар — шкідник землі. Для патріархального господарства це було звичним явищем. Сьогодні серйозною проблемою стало виснаження орендованої землі внаслідок використання тільки високоінтенсивних технічних культур, часто без дотримання сівозмін та без відповідного підживлення" [10; с. 5]. А тому "не можна очікувати позитивного результату, коли більшість селян одержали у власність землю і не працюють на ній" [13; с. 8].

Для того щоб висловити своє ставлення до визначених вище форм землекористування, виділили два критерії, за якими можна порівнювати їх економічний потенціал: тобто прямий чи опосередкований вплив на ефективне господарювання в цілому і продуктивне використання земель сільськогосподарського призначення; особливо відновлення й підвищення родючості ґрунту.

Продуктивність використання сільськогосподарських угідь визначається комплексом чинників, і виділити в них чинник форми землекористування практично неможливо. В цьому, напевне, і немає потреби. Тут важливим є "економічний статус" землекористувача. Якщо йдеться, наприклад, про землекористувачів, які є товаровиробниками-підприємцями, тобто тих, хто функціонує в ринково-підприємницькому середовищі (для якого характерна жорстка конкуренція), то форма землекористування немає ніякого значення. Адже, як відомо, основними рушійними силами ефективного господарювання й економічного розвитку в ринковій економіці є: 1) отримання прибутку по можливості в максимальному розмірі; 2) загроза економічного банкрутства під тиском конкуренції. Очевидно, немає потреби детального аналізу кожного з них. Важливо наголосити лише на тому, що товаровиробник, незалежно від того, чи є він власником або орендарем землі, об'єктивно змушений продуктивно й ефективно використовувати усі виробничі ресурси власні й "чужі", зокрема, землю. Орендар землі змушений навіть більш продуктивно її використовувати й ефективніше господарювати в силу того, що із отриманого доходу має виплачувати орендну плату землевласнику. Тільки за таких умов він зможе успішно конкурувати з тими, хто використовує власну землю (або на безоплатних засадах).

В аспекті збереження й підвищення родючості ґрунту переваги має поєднання власника і господаря землі. Немає потреби доводити, що власник будь-якого виробничого ресурсу, у тому числі землі (за рівності інших умов), буде краще турбуватися про його бережливе використання, а по можливості — й покращення якості.

В контексті стабільності, передбачувальності, фінансової стійкості господарської діяльності незаперечні переваги має використання власної землі. Адже в орендаря ніколи не існує повної гарантії того, що орендодавець не порушить орендний договір, хоча й понесе певні втрати. Особливо це стосується недержавних землевласників. Окрім того, власну землю господар може використовувати як об'єкт застави при одержанні довгострокових кредитів. Для аграрного виробництва це має особливо велике значення.

Отже, за великим рахунком в економічному плані, тобто продуктивного й раціонального землекористування, збереження родючості землі, ефективності й стабільності господарської діяльності землекористування за принципом "землю обробляє її власник" має певні переваги у порівнянні з орендою земель сільсько-

господарського призначення. І в цьому контексті можна зрозуміти вітчизняних реформаторів щодо приватизації сільськогосподарських угідь, а відповідно на втілення в життя гасла "земля належить тим, хто на ній працює".

У зв'язку з цим виникає питання: чим пояснити той факт, що практично у всіх країнах світу водночас функціонують обидві форми землекористування? Спробуємо дати стислу відповідь на поставлене питання.

Останніми десятиліттями набуває усе більшої економічної ваги чинник "розміри виробництва". Інакше кажучи, переваги великих господарств (за рівності інших умов) — очевидні. Вони мають можливість більш ефективно використовувати сучасну техніку, передові технології, науковий менеджмент, здійснювати первинну переробку продукції, її зберігання. Великі господарства є більш продуктивними. За деякими розрахунками, великотоварні підприємства можуть повною мірою на 100% використовувати чинники науково-технічного прогресу по всіх напрямках його складових: біологічних, технічних, технологічних, екологічних, економічних, соціальних, інформаційних. Водночас чинники цих складових науково-технічного прогресу в підприємствах середнього розміру можуть бути впроваджені на 40—50%, а в малих — на 15—20%. Ось чому великі підприємства повинні бути основою освоєння науково-технічного прогресу на майбутні роки в агропромисловому комплексі. А тому домінуючим чинником, що має вплив на рівні економічної ефективності, залишається обсяг (концентрація) виробництва і в залежності від раціонального використання природно-економічних умов ефективність виробництва зростає до стабільного стійкого стану, що забезпечує довготривале розширене відтворення. Досвід США дає підстави стверджувати, що малі земельні ділянки не дають змоги використовувати переваги меліорації, сівозмін, хімічних засобів і високопродуктивної техніки, тобто найбільш важливих чинників індустріалізації й зростання ефективності аграрного сектора економіки [1; 4; 15].

У США і деяких інших розвинених країнах багато фермерів здає землю в оренду, а самі працюють в інших сферах або досягли пенсійного віку. Це також сприяє розширенню орендних відносин. Концепція виробництва в сільському господарстві у цілому супроводжується зростанням оренди землі великотоварним агроструктурам. Якщо невеликі ферми переважно є власністю тих, хто на них працює, то на середніх і великих фермах значного поширення набуло орендне землекористування. Тільки 25% великих ферм США (площею понад 10 тис. акрів) використовує землі, які їм належать, а

решта 25% поряд з власними використовують орендовані землі, площа яких часом більша за площу власних ділянок [11].

Отже, оренда дає аграрним виробникам змогу досягти оптимальних розмірів землекористування. Їм не треба авансувати кошти на купівлю землі, яка коштує дорого, і витрати на її придбання. При порівняно низьких доходах вони не швидко окупляться. Оренда землі — це своєрідна лізингова угода із землею, виплата власнику землі частини раніше витраченого капіталу та відсотка на нього. Саме тому чимало фермерів-початківців віддає перевагу оренді землі. У такому разі потрібен менший стартовий капітал для відкриття справи. Крім того, оренда дає змогу фермеру-початківцю можливість упевнитись у своїх силах щодо придбання землі у власність. Наприклад, оренда дає фермерам США змогу спрямувати капітал на вдосконалення технологій і розширення обігових коштів. Перехід від повної до часткової оренди й купівлі землі отримав назву "фермерських східців". Так, вік фермерів-орендарів становить приблизно 30 років, фермерів-землевласників — понад 45 років, землевласники віком 60 років і старші бажають здавати свою землю в оренду [11].

З огляду на вищевикладене можна зробити узагальнений висновок про те, що землекористування на орендних засадах у цілому поступається приватному (насамперед щодо збереження і підвищення родючості ґрунту). Разом з тим за певних умов "недоліки" оренди землі можна якщо і не усунути повністю, то значно пом'якшити. Йдеться передусім про терміни орендних договорів. На перший погляд, ця проблема вирішити нескладно. Але тут мають місце протилежні інтереси двох суб'єктів оренди. Інакше кажучи, тривалість строку оренди — предмет постійної боротьби між орендарями і землевласниками, оскільки перші зацікавлені в його продовженні, а другі — у скороченні. Чим коротший термін, тим швидше можна переглянути розмір стягуваної орендної плати на користь землевласників. Чим він триваліший, тим більше в орендаря можливості зберегти за собою дохід від вкладень у збереження та підвищення родючості ґрунту.

У країнах Західної Європи майже 90% договорів укладають на термін понад 9 років, тобто повний цикл сівозмін, і середній — окупності основних фондів. Це досягається шляхом гармонізації інтересів суб'єктів орендних відносин з умовами оренди і, насамперед, за рахунок високої орендної плати. Законодавство цих країн регламентує мінімальні терміни оренди і диференціює їх залежно від об'єкта оренди. Так, у Нідерландах цей термін становить 6 і 12 років, у Люксембурзі — 6 і 9, Франції — 9, у Швеції

— 10, Бельгії 9—18 років, у гірських районах Італії — 6, а при оренді господарства в цілому — 15 років, в Австрії — 5, а для виноградарства і садівництва — до 15 років. У Португалії для орендарів, що використовують найману працю, мінімальний термін оренди становить 10 років [5].

Виходячи із первісного принципу земельної реформи — "землю тим, хто її обробляє", можна констатувати, що реформатори виходили з переваг приватного землекористування. Близько 6,5 млн селян безоплатно отримали земельні сертифікати. На сьогодні фактично завершено оформлення та видання державних актів на право власності на землю взамін сертифікатів (право на земельну частку). Так, по Дніпропетровській області станом на 01.05.2008 р. за поданими заявами громадян видано 283 тис. таких державних актів, що становить 98,9% від загальної кількості громадян, які набули свого часу право на земельний пай. Кількість неоформлених державних актів становила 3,3 тис. (1,1%). Внаслідок дії багатьох чинників і насамперед відсутність у нових землевласників "стартового" капіталу й те, що половина їх були непрацездатні, введення мораторію на продаж земельних паїв тощо, 9/10 земельних паїв було передано в оренду переважно новим агроструктурам. Тобто в аграрній сфері землекористування на орендних засадах отримало широкомасштабний розвиток.

При цьому співвідношення власного і орендованого землекористування на сьогодні по Україні становить близько 30/70, що явно перевищує раціональне (до 50% орендованих земель). Але й це не є головною проблемою орендного землекористування. В Україні, як відомо, функціонують два великих сектора аграрних господарств: 1) сільські домогосподарства (господарства населення); 2) сільськогосподарські підприємства. Перші у 2007 р. використовували 42,4% сільськогосподарських угідь і практично не орендували земель. Другі — 57,6% сільськогосподарських угідь (окрім малих і середніх ферм) повністю господарюють на орендних засадах. Тобто вони зіштовхуються з тими негативами, які притаманні оренді в будь-якій країні, коли агроструктури функціонують переважно або виключно на засадах орендного землекористування. Водночас визначені раніше негативи орендного землекористування значно посилюються тим, що, на відміну від країн Заходу, в Україні переважає короткострокова оренда, про що свідчать дані таблиці 1.

Дані таблиці коментарів не потребують: на 6 і більше років припадає тільки 9,6% договорів оренди земельних паїв від загальної їх кількості.

**Таблиця 1. Укладено договорів оренди за сторонами їх дії в Дніпропетровській області на 25 грудня 2007 року\***

	Кількість договорів	У % до загальної кількості
Зареєстровано договорів оренди всього	240095	100,0
У тому числі:		
на 1-3 роки	39116	16,3
на 4-5 років	177870	74,1
на 6-10 років	19460	8,1
більше 10 років	3649	1,5

\* За даними оперативної інформації управління агропромислового комплексу Дніпропетровської області державної адміністрації.

І ще одна негативна "національна" проблема оренди землі — орендар заключає орендний договір з багатьма власниками земельних паїв. Зрозуміло, що їх кількість прямо пропорційна розмірам площ орендованих земель, оскільки по регіонам розміри земельного паю між їх власниками істотно не відрізняються. Так, в Дніпропетровській області на початку 2008 року середній розмір земельного паю становив 5,7 га, було заключено 240,4 тис. орендних договорів. Кількість суб'єктів господарювання в аграрному виробництві області (без сільських домогосподарств) становила 3690 одиниць (у т. ч. фермерських господарств — 3431). В середньому на одне сільськогосподарське підприємство припадало 65 договорів. Зрозуміло, що на 259 сільськогосподарських підприємств області (без фермерських господарств), ця цифра значно більша. Так, якщо виходити із площі середнього паю 5,7 га і площі орендованих земель, наприклад, ТОВ "Олімпекс-Агро" (Новомосковський район) 21686 га, то таких договорів має бути 3805.

Отже, більшості великотоварним агроформуванням при оренді землі доводиться мати справу з багатьма землевласниками, що зумовлює певні негативні наслідки. Йдеться про те, що деякі з них побажають анулювати орендний договір, порушивши тим самим єдність земельного масиву. За таких умов для орендарів, тобто великих агроформувань, виникає чимало проблем щодо реальності бізнес-планів, забезпечення економічної стабільності й фінансової стійкості. І головне, що в них немає стимулів піклуватися про збереження родючості ґрунтів, а тим більше про її підвищення.

## ВИСНОВКИ

Більш "природною" й ефективною формою користування землями сільськогосподарського призначення є поєднання в одній особі землевласника і землекористувача. З точки зору продуктивного використання сільськогосподарських угідь оренда землі в ринково-підприємницькому середовищі не поступається вико-

ристанню власної землі. У певній мірі вона навіть більше сприяє цьому, оскільки орендар частку отриманого доходу виплачує землевласнику. І, щоб зрівнятися за рівнем конкурентоспроможності із тим виробником, який господарює на своїй землі, орендар змушений більш продуктивно використовувати орендовану ним землю. Інакше кажучи, в орендаря землі знижується чистий дохід, а відповідно їх можливості для інвестицій у розширення й розвиток виробництва. Орендна плата водночас є нетрудовим доходом для власників землі. Якщо орендодавцем є держава, то ці доходи є національним надбанням. Якщо приватна особа, то від цього вирає тільки вона. Очевидним є і той факт, що при оренді землі, особливо коли термін оренди невеликий, знижується мотивація до збереження, а тим більше до підвищення родючості ґрунту, що зменшує доходи як землевласників, так і орендарів землі.

В цілому і теоретично, і практично у більшості економічно високорозвинених країнах сформувався більш-менш раціональне співвідношення використання власних і орендованих земель — не вище 50:50. В Україні щодо підприємницького сектору великотоварних підприємств спостерігаються широкомасштабне, а нерідко виключне використання оренди земель сільгосппризначення. У цілому це не сприяє економічній стабільності й ефективності тих агроформувань, в яких орендовані землі абсолютно переважають. А саме ці підприємства є великими і високотоварними, складають основу забезпечення продовольчої безпеки України. В умовах, які склалися, вихід може бути тільки один — купівля-продаж земель сільгосппризначення.

Відносно термінів орендних договорів, то це питання потрібно вирішувати у площині зростання розмірів орендної плати і стабільності ринково-підприємницького середовища. Одним із напрямів розвитку орендних відносин є впровадження механізму застави права оренди земельних ділянок [12, с. 74]. У зв'язку з цим акад. П.Т. Саблук зазначав: "Включення в ринкове середовище капіталу — землі відкриває шлях іпотечному кредитуванню. Для активізації кредитного забезпечення аграрного виробництва до запровадження ринку землі необхідно законодавчо врегулювати заставу права оренди землі, за якої заставодавець не втрачає права власності на земельну ділянку при невиконанні боргових зобов'язань" [14, с. 29].

З боку держави необхідна розробка більш дійових механізмів щодо відповідальності обох суб'єктів оренди землі за дотримання визначених умов орендного договору.

Отже, зважаючи на те, що в сучасних умовах оренда є найпоширенішою формою земле-

користування, найближчими роками домінуватиме саме застосовування права оренди землі сільськогосподарського призначення.

**Література:**

1. Амбросов В.Я., Маренич Т.Г. Великотоварні підприємства як основа впровадження інновацій // Економіка АПК. — 2007. — № 6 — С. 15—18.
2. Болгарова Н.К. Розвиток земельних відносин на сучасному етапі // Економіка АПК. — 2004. — № 2. — С. 29—33.
3. Давиденко К.В. Розвиток підприємництва в агропромисловому виробництві // Економіка АПК. — 2004. — № 9. — С. 61—67.
4. Данкевич А.Є. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві // Економіка АПК. — 2004. — № 5. — С. 43—46.
5. Данкевич А.Є. Світовий досвід оренди земель // Економіка АПК. — 2007. — № 3. — С. 138—144.
6. Дем'яненко С. До концепції національної аграрної політики // Економіка України. — 1998. — № 1. — С. 22—30.
7. Добрынин В. Экономика и частная собственность на землю // АПК: экономика, управление. — 1997. — № 6. — С. 20—23.
8. Емельянов А. Регулируемый рыночный оборот земли и частная собственность на землю // Вопросы экономики. — 2001. — № 8. — С. 80—91.
9. Єрмаков О.Ю., Кравченко А. В. Розвиток регіонального ринку оренди сільськогосподарських земель // Економіка АПК. — 2007. — № 6. — С. 10—14.
10. Кучма Л.Д. На селі відроджено історично справедливі відносини // Економіка АПК. — 2001. — № 1. — С. 3—10.
11. Москаленко А. Еволюція орендного землекористування: зарубіжний та вітчизняний досвід // Економіка України. — 2001. — № 9. — С. 88—94.
12. Назаренко О.В. Орендно-економічний інструмент раціонального земельного користування. — Суми: Козацький вал, 2005. — 102 с.
13. Саблук П.Т. Структурно-інноваційні зрушення в аграрному секторі України як фактор його соціально-економічного зростання // Економіка АПК. — 2004. — № 6. — С. 3—8.
14. Саблук П.Т. Проблеми забезпечення дохідності агропромислового виробництва в Україні в постіндустріальний період // Економіка АПК. — 2008. — № 4. — С. 19—37.
15. Черняков В.А. Роль и место крупнейших сельскохозяйственных предприятий в аграрном секторе США // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. — 2001. — № 5. — С. 9—12.