

УДК 332.28: 631.11

О. Я. Березівська,
здобувач, Львівський національний аграрний університет

ФОРМУВАННЯ РАЦІОНАЛЬНИХ РОЗМІРІВ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ НА ОСНОВІ ОРЕНДИ

Проведено теоретичні узагальнення механізму ефективних орендних відносин земельних часток (паїв). Обґрунтовано прогнозні розрахунки здійснення ринкових трансакцій на основі продажу і оренди сільськогосподарських угідь особистих селянських господарств Львівської області в розрізі адміністративних районів, що дозволило встановити напрями і масштаби участі особистих селянських господарств у процесі сучасних аграрних перетворень (формуванні велико товарних сільськогосподарських підприємств).

Theoretical generalizations of mechanism of effective leases relations of the landed stakes are conducted (shares). Grounded prognosis calculations of realization of market transactions are on the basis of sale and lease of agricultural lands of the personal peasant economies of the Lviv region in the cut of administrative districts, that allowed to set directions and scales of participation of the personal peasant economies in the process of modern agrarian transformations (forming large commodity agricultural enterprises).

Ключові слова: оренда землі, сільськогосподарське підприємство, раціональні розміри, особисте селянське господарство, ринкові трансакції, прогнозні розрахунки.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Запровадження оренди землі поліпшує матеріальний стан власників земельних ділянок і земельних часток (паїв). Однак орендні відносини мають чимало недоліків, зокрема стосовно дотримання термінів виплати орендної плати згідно з договорами, особливо щодо оцінки натуральної продукції, яка у багатьох випадках є завищеною, що призводить до викривлення фактично виплаченої орендної плати за землю. Передбачається, що у міру зміцнення фінансово-економічного стану суб'єктів господарювання рівень орендної плати зростатиме, що позитивно впливатиме на розвиток орендних земельних відносин.

Відпрацювання механізму ефективних орендних відносин земельних часток (паїв) виступає основою формування великотоварного підприємницького сектора в системі аграрного виробництва пореформеного періоду. Цей механізм складає основу відносин землекористування сільськогосподарських підприємств і, на нашу думку, навіть в умовах сформованого ринку земель сільськогосподарського призначення виконуватиме цю роль протягом тривалого періоду. Водночас орендні

земельні відносини повинні унеможливити подальшу парцеляцію сільськогосподарських угідь, а відтак, збереження і нарощування достатнього рівня концентрації землекористування робитиме сільськогосподарські підприємства більш привабливими об'єктами інвестування, дозволить з більшою ефективністю використовувати засоби механізації, трудові ресурси, диверсифікувати діяльність підприємств.

Оренда земель створює умови для нормально функціонування не тільки великих сільськогосподарських підприємств, а й для організації й відносно невеликих фермерських господарств. Крім цього, орендарями земельних часток (паїв) можуть бути не тільки сільськогосподарські підприємства в особі їх діючого керівництва, а й представники капіталу неаграрного походження. Загалом, механізм оренди земельних часток (паїв), крім цього, створює можливість для переходу угідь до більш ефективного користувача, а отже, для їх економічного перерозподілу. Принципове значення в системі орендних відносин має зафіксований законодавством принцип добровільності оренди. Власник частки (паю) має можливість вибору спо-

собу його використання (особистого чи здачі в оренду) й певною мірою — можливість вибору орендаря.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Проблемам розгляду теоретичних і практичних основ розвитку земельних відносин, формування ринку земель сільськогосподарського призначення, розвитку орендних відносин і обґрунтування грошової оцінки земель, шляхів використання земельних часток (паїв) їх власників досліджені і опубліковані в наукових працях таких вітчизняних вчених-економістів [1; 2; 3; 4].

У цих наукових працях в теоретичному контексті визнано, що земля є товаром і її вартість має бути включена в економічний оборот. Водночас організаційно-економічний механізм функціонування орендних земельних відносин, його конкретні важелі та інструменти вимагають більш поглибленого дослідження. Недостатньо дослідженими є питання вдосконалення орендних відносин і на цій основі формування раціональних розмірів сільськогосподарських підприємств.

ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Метою даного дослідження є узагальнення і прогнозний розрахунок здійснення ринкових трансакцій на основі продажу і оренди сільськогосподарських угідь у розрізі адміністративних районів Львівської області. За цих умов оренда земельних часток (паїв) особистих селянських господарств дасть можливість формувати раціональні розміри сільськогосподарських підприємств і на цій основі запровадити ефективний внутрішньогосподарський механізм економічних відносин.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

У Львівській області чинний механізм оренди земель на сьогодні неспроможний ефективно запобігти проблемі парцеляції угідь; більше того, у даний час можливості для вільного вибору власниками земельних паїв їх орендаря здебільшого досить обмежені. Це означає, що безсумнівні прогресивні властивості механізму оренди землі не вдається повною мірою реалізувати на практиці.

Стабільність орендних відносин значною мірою залежить від умов, зафіксованих у договорах оренди та від спроможності орендаря їх дотримуватися, адже після завершення терміну дії одного договору оренди сторони можуть укласти інший. Та нерідко відносини сторін перериваються завчасно. Здебільшого це трапляється у випадку припинення діяльності сільськогосподарського підприємства через банкрутство. Однак бувають випадки, коли керівники підприємств не заперечують проти дострокового припинення відносин з окремими орендодавцями, виділяючи належну їм земельну частку у встановленому порядку. Тоді площа землекористування підприємства змен-

шується, але воно продовжує функціонувати далі. Звичайно, встановлення терміну оренди землі має важливе значення для розвитку орендних відносин. Більший термін дає можливість орендареві сформувавши раціональну сівозміну, стимулює здійснення значних витрат на підвищення родючості ґрунтів, поліпшення угідь і в кінцевому підсумку сприяє підвищенню інтенсифікації сільськогосподарського виробництва.

Переважно селяни передавали земельні паї в оренду сільськогосподарським підприємствам, в яких вони отримали цей пай. Водночас дещо зростала кількість паїв, зданих в оренду фермерам, що сприяло нарощуванню потенціалу фермерських господарств. Далеко не завжди селяни мають реальну можливість вибору орендаря, здебільшого для власників паїв альтернативою може бути лише самостійне їх використання. Крім цього, серед власників земельних паїв чимало осіб, які з тих чи інших причин не приділяють увагу забезпеченню їх ефективного використання. У Львівській області близько половини орендодавців — пенсіонери, а серед орендодавців частка працівників сільськогосподарських підприємств теж порівняно невелика і продовжує зменшуватись за рахунок переходу права на пай від їх теперішніх власників до інших осіб.

Вивчення намірів власників земельних часток щодо розпорядження ними необхідне для прогнозування тенденцій у розвитку відносин оренди, очікуваної ціни продажу паїв тощо. Перехід права на земельний пай, який вилучений з користування сільськогосподарським підприємством і використовується селянською сім'єю для ведення особистого господарства, здебільшого не фіксується. Тому не зареєстровано жодного переходу права на земельну частку у Сколівському й Турківському районах, де взагалі відсутні засвідчені договорами відносини оренди земельних часток. Відносно невеликою є частка таких переходів порівняно з кількістю отриманих сертифікатів у Перемишлянському, Старосамбірському і Мостиському районах, де питома вага орендованих сільськогосподарських підприємствами угідь у загальній їх площі також досить низька. Зважаючи на високу частку серед власників паїв пенсіонерів та осіб, котрі не мають відношення до сільськогосподарського виробництва, можна очікувати, що в перспективі число бажаних продати земельний пай буде досить великим. Відтак, ціна земельних часток порівняно з теперішньою грошовою оцінкою чи зарубіжними аналогами буде досить низькою.

З цього приводу в економічній літературі висловлюються досить ґрунтовні застереження, правда іноді діаметрально протилежні. Зокрема, В.Г. Поплавський вказує, що, якщо земля у нас стане товаром (буде знято мораторій на її купівлю-продаж), третина земельних площ відразу опиниться в руках повноправних власників. На думку самих селян, такими власниками на першому етапі

Таблиця 1. Прогнозний розрахунок ринкових трансакцій на основі продажу і оренди сільськогосподарських угідь особистих селянських господарств у розрізі адміністративних районів Львівської області*

Район	Площа сільськогосподарських угідь в користуванні (2010 р.), тис. га				Площа сільськогосподарських угідь особистих селянських господарств, які можуть використовуватись, тис. га			
	власників колективних садів і городів	особистих селянських господарств	у т.ч.		продаж	залишилось для використання на основі оренди	можуть бути залучені на основі оренди	
			на одне господарство, га	залишок для особистих селянських господарств, тис. га			2015 р.	2020 р.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Бродівський	0,65	33,05	2,92	2,83	9,91	20,31	9,14	11,17
Буський	0,60	32,30	2,90	2,78	9,69	19,83	8,92	10,91
Городоцький	0,80	39,00	2,73	3,58	11,70	23,72	10,67	13,05
Дрогобицький	1,20	37,80	1,72	5,50	11,34	20,96	9,43	11,53
Жидачівський	0,90	39,20	2,56	3,83	11,76	23,61	10,62	12,99
Жовківський	1,10	58,00	2,93	4,95	17,40	35,65	16,04	19,61
Золочівський	0,80	21,00	1,54	3,40	6,30	11,3	5,09	6,21
Кам'янка-Бузький	0,60	41,30	3,72	2,78	12,39	26,13	11,76	14,37
Миколаївський	0,80	24,80	1,85	3,35	7,44	14,01	6,30	7,71
Мостиський	0,80	38,90	2,92	3,33	11,67	23,90	10,76	13,14
Перемишлянський	0,65	35,45	3,08	2,88	10,64	21,93	9,87	12,06
Пустомитівський	2,00	38,3	1,09	8,75	11,49	18,06	8,13	9,93
Радехівський	0,65	39,35	3,45	2,85	11,81	24,69	11,11	13,58
Самбірський	1,10	54,50	2,82	4,83	16,35	33,32	14,99	18,33
Сколівський	0,60	25,40	2,29	2,78	7,62	15,0	6,75	8,25
Сокальський	1,00	57,50	3,18	4,53	17,25	35,72	16,07	19,65
Старосамбірський	1,05	41,85	2,29	4,58	12,56	24,71	11,12	13,59
Стрийський	1,00	28,90	1,65	4,38	8,67	15,85	7,13	8,72
Турківський	0,75	31,25	2,37	3,30	9,38	18,57	8,36	10,21
Яворівський	1,05	56,45	3,00	4,70	16,94	34,81	15,66	19,15
Разом	18,10	774,30	2,42	79,91	232,31	462,08	207,92	254,16

* Джерело: власні розробки.

стануть інвестори. При цьому відкриються фінансові шлюзи і земля буде в економічному (грошовому) обігу: розквітне іпотечне кредитування під заставу, що дасть змогу залучити в аграрний сектор до 80 млрд грн. інвестицій. Далі — ціна буде використовуватися при визначенні вартості виробленої продукції, визнається роль землі як елемента виробничих витрат аграрного виробництва. Значне місце в системі цих перетворень належатиме грошовій оцінці землі [4].

Продовжуючи свою думку, вчений відмічає, що першими продавцями землі, найбільш імовірно, стануть сільські пенсіонери, які не мають спадкоємців, а також самотні люди (власники земельних часток), які не живуть у селах. Якщо спочатку для цих соціальних груп зняти обмеження на продаж землі, то це не тільки стримає натиск "великої хвилі" пропозиції на старті земельного ринку і убезпечить від обвалу цін (інфляція, економічні кризи, психологічні проблеми), а й сприятиме зміні суспільного ставлення до ринку землі, якщо його процедури будуть прозорими [4, с. 391].

На нашу думку, немає підстав з особливою гостротою з цих проблем драматизували, але місце матимуть усі складові елементи реалізації механізму ринку земель сільськогосподарського призначення. Нами проведено за допомогою розрахун-

ково-конструктивного методу прогнозний розрахунок здійснення ринкових трансакцій на основі продажу і оренди сільськогосподарських угідь особистих селянських господарств у розрізі адміністративних районів Львівської області (табл. 1).

В основу таких розрахунків нами покладені наступні параметри. У Львівській області у 2010 р. виробництвом сільськогосподарської продукції займалось 241,8 тис. власників землі в колективних садах і городах, які володіли 27,2 тис. га землі, в середньому 0,11 га на одного власника. Для розрахунків нами було взято 150,4 тис. власників землі в колективних садах і городах із площею землі 18,1 тис. га, що належать до сільської місцевості, за винятком жителів м. Львова. Власники землі в колективних садах і городах сільської місцевості у 2010 р. в середньому на одного користувача мали 0,12 га сільськогосподарських угідь,

очевидно, вони продовжуватимуть займатися цим видом діяльності на виділених їм землях.

Наші дослідження свідчать, що все-таки 30% сільськогосподарських угідь особистих селянських господарств у результаті зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення будуть продані. Із решти сільськогосподарських угідь необхідно залишити для ведення особистого підсобного господарства, виходячи із науково обґрунтованих норм (0,25 га сільськогосподарських угідь на одне особисте селянське господарство), 79,91 тис. га.

Залишок сільськогосподарських угідь особистих селянських господарств поетапно на основі оренди буде використовуватись організаційно-правовими структурами різних форм власності і господарювання, а також фермерськими господарствами. Передбачаємо також створення нових юридичних осіб у виді сільськогосподарських підприємств на базі особистих селянських господарств і оренди землі. В розрахунках передбачено, що до 2015 р. можливо укласти договори оренди із особистими селянськими господарствами, залучивши 45% вільних земель, а решта — до 2020 р.

Отже, орендні відносини в системі аграрного виробництва Львівської області лише частково виконали функцію збереження великотоварних

форм сільськогосподарського виробництва. Зважаючи на виняткову роль у сільськогосподарському виробництві земельних ресурсів, центральне місце в системі орендних відносин в аграрному секторі по праву належить оренді угідь, домінуючою формою якої є оренда земельних паїв. Основною економічного обігу земель сільськогосподарського призначення у даний час є оренда землі, яка забезпечує їх перехід до ефективніших користувачів. Вона є основною формою концентрації сільськогосподарських угідь для товарного виробництва, що є необхідною умовою підвищення його ефективності. Тобто, як вже нами відмічалось, функції обігу й концентрації угідь покладатимуться в основному на оренду земельних паїв навіть після того, як почне функціонувати повноцінний ринок земель сільськогосподарського призначення.

Результати досліджень П.С. Березівського засвідчують, що при формуванні оптимальних розмірів організаційно-правових (організаційногосподарських) структур можуть бути перешкодою декілька проблемних рішень: 1) надання власникам земельних і майнових часток (паїв) права вільного виходу із будь-яких господарських формувань для створення особистого і фермерського господарства або брати участь у господарських формуваннях як членам кооперативу чи виступати у ролі орендодавця належному йому на праві приватної власності земельної ділянки чи земельної частки (паю); 2) недосконалий розподіл прав власності, під яким В. А. Валентинов розуміє одержання селянами об'єктів земельної та майнової власності незалежно від намірів щодо характеру їх продуктивного використання [2, с. 198]; 3) рух земельних та майнових ресурсів до ефективнішого господаря, пошук досконаліших механізмів розподілу прибутку, організація управління та відносин власності оргструктур; 4) концентрація виробництва та переробки в різних формах агропромислових (агропромисловофінансових) формувань (асоціацій, концернів, корпорацій тощо); 5) неможливість (небажання) фізичної особи (власника земельної ділянки), земельних ділянок, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), для ведення особистого селянського господарства з метою їх спільного використання на основі колективних форм організації праці в межах цілісного земельного комплексу; 6) наявність у Цивільному кодексі України такого цивільноправового інституту, як право користування чужою землею для сільськогосподарського виробництва (емфітевзис) [1, с. 170—171].

Згідно з чинним законодавством, громадяни України поки що можуть вільно здійснювати земельні операції лише із земельними ділянками, які вони одержали у приватну власність для ведення особистого підсобного господарства, присадибними ділянками для ведення садівництва, дачного і гаражного будівництва (відповідно до декрету Кабінету Міністрів України "Про приватизацію

земельних ділянок" від 26 грудня 1992 р.). Чинний нині в Україні мораторій, тобто тимчасова заборона на відчуження земель сільськогосподарського призначення, не допускає: 1) купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб; 2) купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

В економічній літературі звертається увага на те, що у Цивільному кодексі України набув поширення такий цивільноправовий інститут, як право користування чужою землею для сільськогосподарського виробництва (емфітевзис) [5, с. 497, 498]. Особливостями емфітевзису є те, що це довгострокове право, що укладається, як правило, на невизначений термін, але може бути укладене і на певний термін. При цьому відчужується не земля (емфітевзис не має права розпоряджатися землею), а саме — право користування землею. Отже, закон дозволяє власникам земельних ділянок сільськогосподарського призначення передавати права володіння та користування ними іншим особам на умовах емфітевзису тимчасово — на певний термін. Юридична основа тимчасового емфітевзису подібна до юридичної природи договору оренди землі. Як і при оренді землі, так і при тимчасовому емфітевзису права володіння та користування земельною ділянкою передається однією особою іншій особі лише тимчасово на чітко визначений термін. Мораторій на відчуження сільськогосподарських земель не забороняє укладання договорів оренди сільськогосподарських угідь на будь-який термін, включно до 50 років. Тому укладання договору про встановлення тимчасового емфітевзису також не можна розглядати як відчуження сільськогосподарської земельної ділянки, незважаючи на термін його встановлення. Однак, як зауважує В.Д. Люблін, тимчасовий емфітевзис може бути встановлений на необмежений термін, навіть на тисячу років, а набувач права тимчасового емфітевзису також має право на його відчуження, то тимчасовий емфітевзис може бути використаний на практиці для легального обходу заборони про відчуження земель сільськогосподарського призначення. Верховній Раді України необхідно терміново внести ще одну зміну до Земельного кодексу для закриття легального способу порушення мораторію на відчуження сільськогосподарських земель [3, с. 447].

З цього приводу, П. С. Березівський наголошує, що в сучасних умовах в Україні впроваджен-

ня зазначеного земельного сервітуту є недоцільним, оскільки всі суспільні відносини, пов'язані з передачею власником своєї земельної ділянки в користування для сільськогосподарських потреб, можуть бути врегульовані шляхом укладання договору оренди землі. Інститут права оренди землі є простим і практичним правовим механізмом передачі прав користування землею [1, с. 172].

Через оренду земельних паїв селяни мають право утвердити себе як реальні власники землі. Орендні відносини є на сьогодні ефективнішою формою реалізації їх права власності на земельну частку. Отже, на них покладається функція задоволення інтересів власників земельних паїв. Орендні відносини відповідатимуть покладеним на них функціям, якщо в них буде закладено ефективний механізм реалізації інтересів обох сторін. Цей механізм повинен передбачати можливість реалізації в тих чи інших діях намірів, що не суперечать чинному законодавству, як власників земельних паїв, так і сільськогосподарських підприємств. Ефективність механізму залежатиме й від того, яким чином інтереси сторін узгоджуватимуться при укладанні договорів оренди.

Висновки

У системі земельних відносин важливу роль відіграє оренда як одна з форм реалізації права власності та ефективного використання земель. Головним в орендних відносинах слід вважати спонукальні мотиви договірних сторін. Обидві сторони зацікавлені в одержанні якнайбільшого зиску з оренди землі, зокрема орендодавця — одержати якомога вищу орендну плату, зберігши при цьому якість земельної ділянки, а орендар — одержувати максимальний урожай протягом тривалого періоду при помірній орендній платі. Пріоритетним напрямом розвитку орендних відносин є гармонізація інтересів орендодавців і орендарів шляхом узгодження зацікавленості орендаря і прагнення орендодавця на основі обґрунтованого розміру орендної плати, термінів оренди, можливості продовження термінів оренди, що в кінцевому підсумку і формує ефективну оренду.

Відпрацювання механізму ефективних орендних відносин земельних часток (паїв) виступає основою формування великотоварного підприємницького сектора в системі аграрного виробництва пореформеного періоду. Цей механізм складає основу відносин землекористування сільськогосподарських підприємств і навіть в умовах сформованого ринку земель сільськогосподарського призначення, виконуватиме цю роль протягом тривалого періоду. Водночас орендні земельні відносини повинні унеможливити подальшу парцеляцію сільськогосподарських угідь, а відтак, збереження і нарощування достатнього рівня концентрації землекористування робитиме сільськогосподарські підприємства привабливішими об'єктами інвестування, дозволить з

більшою ефективністю використовувати засоби механізації, трудові ресурси, диверсифікувати діяльність підприємств.

Прогнозні розрахунки здійснення ринкових трансакцій на основі продажу і оренди сільськогосподарських угідь особистих селянських господарств Львівської області в розрізі адміністративних районів дозволили обґрунтувати напрями і масштаби участі особистих селянських господарств у процесі сучасних аграрних перетворень (формуванні великотоварних сільськогосподарських підприємств), а саме: 30% сільськогосподарських угідь (232,31 тис. га) особистих селянських господарств у результаті зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення будуть продані; для власного використання особистих селянських господарств залишиться 79,91 тис. га; залишок сільськогосподарських угідь особистих селянських господарств поетапно на основі оренди буде використовуватись організаційно-правовими структурами різних форм власності і господарювання, а також фермерськими і новоутвореними сільськогосподарськими підприємствами на базі особистих селянських господарств і оренди землі з можливістю залучення у сільськогосподарський оборот до 2015 р. на основі договорів оренди 45% вільних земель особистих селянських господарств (207,92 тис. га) і 55% (254,16 тис. га) до 2020 р.

Література:

1. Березівський П.С. До питання інституціональних засад формування великотоварних організаційно-правових структур / П.С. Березівський // Інституціональні засади трансформацій в аграрній сфері: зб. матеріалів Тринадцятих річних зборів Всеукр. конгр. вчен. економістів-аграрників, Київ, 20—21 черв. 2011 р. / Редкол.: П.Т. Саблук та ін. — К.: ННЦ ІАЕ, 2011. — С. 169—173.
 2. Валентинов В.Л. Регулювання міжгалузевих відносин в системі аграрної політики / В.Л. Валентинов. — К.: ІАЕ, 2003. — 332 с.
 3. Люблін В. Д. Деякі проблеми користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) / В. Д. Люблін // Науковий вісник Львівського національного університету ветеринарної медицини та біотехнологій імені С. З. Гжицького. — 2011. — Т. 13, № 1(47), ч. 2. — С. 440—445. — (Серія "Економічні науки").
 4. Поплавський В.Г. Трансформаційні аспекти земельних відносин / В.Г. Поплавський // Трансформація сільського господарства та села: ювілейний зб. наук. ст.; заг. ред. Ю.Е. Губені. — Львів: ЛНАУ, 2010. — С. 384—392.
 5. Цивільний кодекс України прийнятий 16 січня 2003 року: Україна. Закони / Нове законодавство України; уклад. Ю.П. Єлісєнко. — К.: Махаон, 2003. — С. 449—593.
- Стаття надійшла до редакції 23.07.2012 р.*