

## СТАН ТА НАПРЯМКИ УДОСКОНАЛЕННЯ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН В АГРАРНІЙ СФЕРІ АПК

**Постановка проблеми.** Порівняно новим явищем у практиці господарювання в Україні є орендні земельні відносини, використання яких було розпочато у другій половині 80-років. Ураховуючи, що в нашій країні поки що не скасовано мораторій на продаж сільськогосподарських земель, основним видом ринкових операцій з ними є оренда. Саме завдяки оренді господарства (особливо - фермерські) мають можливість забезпечити собі більш великі розміри землекористування.

Впровадження орендних відносин, як свідчить практика, забезпечує одержання додаткових доходів і самими орендодавцями, і орендарями, які одержують їх відповідно від здачі своїх паїв в оренду і від використання орендованих земельних угідь. Крім того, орендні відносини мають бути вигідними і для держави.

**Огляд останніх досліджень.** Проблема орендних земельних відносин знаходиться в центрі уваги багатьох вчених-економістів, в тому числі і В.Г. Андрійчука, Ю. Білика, П.І. Гайдуцького, А. Данкевича, М.Й. Маліка, В.Я. Месель-Веселяка, Л.Я. Новаковського, П.Т. Саблука, М.М. Федорова, І. І. Червена, О.В. Шобаніної, О.В. Шкільова, В.В. Юрчишина та ін. Однак не зважаючи на це все ж багато проблем залишаються не достатньо вивченими. Метою даної статті є висвітлення розвитку орендних відносин в Україні та її Миколаївській області, організації орендної плати за землю, існуючих тут недоліків та комплексу пропозицій щодо покращення стану справ у цих питаннях.

**Виклад основного матеріалу.** Станом на 1 січня 2009р. в Україні площа земель, переданих в оренду власниками земельних часток (паїв), становила 17,7 млн га, або 64% від площі розпайованих земель, на 1.01.2010р. – 17,5 млн га, а на 1.01.2011р. – 17,4 млн га. Тобто в останні роки мало місце, хоча і не велике, але все ж зменшення площ орендованих земель в аграрній сфері економіки нашої країни. Більш повне і конкретне уявлення про розвиток орендних відносин у сільському господарстві України за останні 4 роки надають матеріали табл.1.

Таблиця 1

### Розвиток оренди сільськогосподарських угідь в Україні станом на кінець року\*

Показники	Рік			2010 р у % 2008р
	2008	2009	2010	
Укладено договорів, тис од	4631,1	4613,6	4620,2	99,8
у т.ч. з % орендної плати, тис:				
- до 1,5%	814,4	3298,5	518,3	63,6
- від 1,5-3%	413,3	2765,0	1435,2	347,3
- від 3% і більше	285,8	2088,8	2245,5	785,7
Середній розмір орендної плати за 1 га, грн	181,0	260,2	303,4	167,6
Загальна сума орендної плати:				
а) за договорами, млрд грн	3,2	4,5	5,2	162,5
б) за актично виплачена, млн грн	3183,8	4166,1	5042,4	158,4

\*Зроблено за даними Статистичного управління України

Наведені в ній дані свідчать, що хоча загальна кількість орендних договорів в останні часи і трохи ( на 1,2%) зменшилася, але мало місце помітне зростання обсягів угод з більшими орендними ставками ( і це перш за все стосується договорів від 3% і більше). А це, звичайно, є позитивним явищем. Наочне збільшення мало місце і в сумах орендної плати за землю – як за один її гектар (в 1,7 раза), так і в цілому (в 1,6 раза).

До найбільш великих орендарів сільськогосподарських земель в нашій країні належить, наприклад, «Нібулон» - Миколаїв. Загальна площа орендованих ним земель становить 70 тис га. За даними Статуправління Миколаївської області, середній розмір земельної частки на Миколаївщині становить 6,9 умовних кадастрових гектарів. Загальна сума нарахованої орендної плати за землю відповідно до договорів у 2009 р. тут дорівнювала 236,8 млн грн. При цьому 139,1 млн грн (58,7%) з них припадало на грошові кошти, 59,4 млн грн (25,1%) – на видачу зерна, 22,9 млн грн (9,7%) – на іншу продукцію та 15,4 млн грн (6,5%) – на надання послуг. Інформація про те, як саме здійснювався за 2002-2009 рр. розвиток орендних відносин в сільському господарстві Миколаївщини, наведена в табл.2.

Наведені у вказаній таблиці дані свідчать, що кількість укладених сільськогосподарськими підприємствами договорів оренди у 2009р. проти 2002р. зменшилася на 7%. По більшості ж інших показників мали місце протилежні зміни. Зокрема, грошова оцінка орендованих земель зросла на 1%. Збільшилася (в 1,93 раза) і частка орендної плати у грошовій вартості орендованих земель . Зросли і середня вартість орендованих земель в розрахунку на 1 договір та нарахована по ньому орендна плата – відповідно в 1,08 і 2,07 разів.

Розглядаючи розподіл орендної плати по її групах, слід відмітити, що в її складі відбулися позитивні зміни. Насамперед це стосується досить помітного зростання грошових виплат, частка яких за досліджений проміжок часу підвищилася в 9,63 раза. Необхідно, щоб в майбутньому орендна плата видавалася тільки грошима.

Слід вказати, що розміри орендної плати за землю в сільському господарстві різних країн світу є неоднаковими. За даними А.П. Макаренка [1], наприклад, орендна плата за 1 га ріллі у США дорівнює 187,0 дол., у Канаді – 133,2 дол. США, у Франції – 230,0 дол. США, Німеччині – 260,0 дол. США, у Нідерландах – 310,0 дол. США, у Бельгії – 175,0 дол. США, у Данії – 207,0 дол. США, у Японії – 1687,5 дол. США. В Україні ж величина орендної плати є значно більш низькою – 21,1 дол. США, тобто в 6,3 – 8,0 разів меншою.

Таблиця 2

**Розвиток орендних аграрних угод та розміри орендної плати по них у Миколаївській області**

Показники	2002р	2009р	Індекс 2009р до 2002р
Кількість укладених по оренді земель договорів, тис	160,4	148,6	0,93
Їх вартість, млн грн	8053,3	8094,1	1,01
Середній % виплат по орендній платі від грошової вартості орендованої землі	1,5	2,9	1,93
Припадає на 1 договір орендних земель, грн:			
а) їх вартості	50208	54469	1,08
б) нарахованої орендної плати	769	1594	2,07

Загальна сума орендної плати за землю млн грн:			
а) згідно відповідних договорів	123,4	236,8	1,92
б) фактично сплачено – всього	123,4	235,9	1,91
у т.ч.: – грошима	5,7	104,6	18,35
– зерном	76,8	100,3	1,31
– іншою продукцією	28,3	26,1	0,92
– послугами	11,2	4,9	0,44
Частка (%) орендної плати виданої:			
– грошима	4,6	44,3	9,63
– зерном	62,2	42,5	0,68
– іншою продукцією	22,9	11,0	0,48
– послугами	9,1	2,1	0,23

\*За даними статистичного щорічника Миколаївської області за 2009р.

Стосовно використовуваної в практиці розвинених країн світу частки орендної плати за сільськогосподарські угіддя в одержаній на цих землях продукції необхідно вказати, що у більшості з них розмір цього показника є значно вищим, ніж в Україні. Зокрема, за даними науковців [1], він становить: в Канаді – 41,0%, США – 32,2%, Японії – 18%, Франції – 16,4%, Німеччині – 9,8%, а в Україні – лише 7,8%.

Конкретна інформація про те, як змінювалися в останні роки обсяги виданих працівникам сільськогосподарських підприємств Миколаївської області рослинницьких і тваринницьких видів продукції в рахунок орендної плати за землю та майно, наведена в табл.3.

Таблиця 3

**Видача працівникам сільгоспідприємств Миколаївської області продукції в рахунок орендної плати за землю та майнові паї\***

Види продукції	Роки						Індекс 2009р. до 2000р.
	2000	2005	2006	2007	2008	2009	
Вартість продукції, млн грн							
а) рослинницької	30,3	42,4	38,2	41,6	62,1	69,6	2,30
б) тваринницької	1,0	1,2	1,2	0,9	0,5	0,7	0,70
в) сільського господарства в цілому	31,3	43,6	39,4	42,5	62,6	70,3	2,25
Частка орендної плати у загальному обсязі реалізації, (%) по:							
а) рослинництву	9,4	6,6	4,5	4,4	3,5	3,0	0,32
б) тваринництву	0,9	0,8	0,7	0,4	0,2	0,2	0,22
в) сільському господарству в цілому	7,3	5,5	3,9	3,7	3,2	2,7	0,37

\*За даними статистичного щорічника Миколаївської області за 2009 рік

Як бачимо, загальна вартість сільськогосподарської продукції і в тому числі – рослинницької, виданої в рахунок орендної плати, у 2009 р. в порівнянні з 2000 р. зростає відповідно в 2,25 і 2,3 разів. Стосовно ж тваринницької продукції слід вказати на зменшення (на 30%) її обсягу, що пов'язано з негативними змінами у розвитку цієї групи галузей в аграрних підприємствах Миколаївщини. Негативним явищем є і скорочення частки орендної плати у загальному обсязі реалізації сільськогосподарської продукції.

На жаль, розміри орендної плати за землю в нашій країні і в тому числі в її Миколаївській області є низькими. До того ж вона дуже часто виплачується із запізненням. Серед причин низького рівня орендної плати за землю головною є слабка конкуренція між орендарями.

Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо захисту прав власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» №725 від 19.08.2008 року плату за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) встановлено у розмірі не менше 3% їх нормативної грошової оцінки, а також поступове збільшення цієї плати залежно від результатів господарської діяльності й фінансово-економічного стану орендаря.

Визначення розмірів орендної плати за землю може здійснюватися за різними методиками. Найбільш прийнятною з них, на наш погляд, є та, за якою вона встановлюється на рівні диференціальної ренти, яка забезпечує орендарю не тільки покриття його виробничих витрат, а і одержання відповідних накопичень для здійснення розширеного відтворення. На увагу заслуговує і встановлення орендної плати на рівні затрат на освоєння 1 га земельних угідь.

Ефективність орендних відносин, як доводить світова практика, у значній мірі залежить від строків оренди земельних угідь. Слід вказати, що в останні роки в нашій країні спостерігається збільшення строків оренди земельних угідь. Необхідність збільшення строків оренди земель обумовлена тим, що при малих термінах орендних відносин орендарі частіш за все зовсім не турбуються за підтримання їх родючості, не дотримуючись науково - обґрунтованих сівозмін і не здійснюючи внесення відповідних норм добрив. Оскільки короткострокова оренда земель стримує одержання сільськогосподарськими підприємствами довгострокових інвестицій, бажаним є строк оренди понад 10 років.

Слід вказати, що тривалість строків оренди аграрних земель у різних країнах є неоднаковою. При цьому у багатьох з них встановлюються і мінімальні, і максимальні строки. До них, наприклад, відноситься Іспанія, Бельгія та Франція, в яких мінімальний термін оренди становить відповідно 6,9 і 9 років, а максимальний – 15, до 99 і 25 років. У той же час, зокрема у Ірландії, Греції і Португалії визначені тільки мінімальні строки оренди (які дорівнюють відповідно 3,4 і 7 років), а в Японії та Данії, навпаки, — максимальні (20 і 30 років) [2, с.206].

Оскільки досить значна частина орендодавців сільськогосподарських угідь – пенсіонери, в нашій країні необхідно створити відповідне правове поле спадкоємства власності на землю, а також законодавчо передбачити вирішення питання щодо протидії урбанізації та індустріалізації аграрного земельного фонду.

За умов, що ефективність використання 1 га орендованих на сьогоднішній день сільськогосподарських угідь зростає до рівня, притаманного господарствам населення, річний обсяг виробництва сільськогосподарської продукції має зрости з 64,3 млрд грн до 96,3 млрд грн, тобто на 49,7 % [3].

**Висновки.** З метою удосконалення орендних відносин в нашій країні і в тому числі – на Миколаївщині необхідно, щоб право на оренду земель визначалося насамперед на аукціонах та торгах. При цьому до складу орендованих земель є сенс включати і землі резервного фонду та запасу, які нині практично не використовуються для вказаних цілей.

В нашій країні доцільно: посилити відповідальність сторін за дотримання умов договорів оренди та їх державну реєстрацію, виробити належну нормативно-правову базу в цьому напрямку для посилення правового і соціального захисту орендодавців, запровадити у практику виплату орендної плати переважно грошовими коштами.

Держава має здійснювати суворий контроль за використанням орендованих земель, екологічністю господарювання на них, забезпеченням виробництва продукції високої якості, підвищенням продуктивності земельних угідь, забезпеченням взаємної зацікавленості і орендодавців, і орендарів в удосконаленні земельних відносин.

Впровадження в практику висвітлених у даній статті пропозицій щодо удосконалення організації орендних відносин у сільському господарстві та встановлення оптимальних розмірів орендної плати за земельні ділянки сприятиме підвищенню ефективності функціонування сільськогосподарських формувань та збільшенню доходів власників земель. Причому, основна частина наших рекомендацій є прийнятною не тільки для найближчих, а і майбутніх років.

#### **Анотація**

Висвітлено ретроспективу та сучасний стан орендних відносин в аграрній сфері України та її Миколаївської області, а також існуючі тут недоліки. Зроблено комплекс пропозицій щодо удосконалення як самих цих відносин, так і орендної плати по них.

**Ключові слова:** оренда, орендна плата, аграрна сфера, АПК, орендні відносини, удосконалення, договір оренди.

#### **Аннотация**

Освещены ретроспектива и современное состояние арендных отношений в аграрной сфере Украины и её Николаевской области, а также существующие в них недостатки. Сделан комплекс предложений по усовершенствованию как самих этих отношений, так и арендной платы по ним.

**Ключевые слова:** аренда, арендная плата, аграрная сфера, АПК, арендные отношения, совершенствование, договор аренды.

#### **Annotaciya**

A retrospective view and modern state of leasings relations is lighted up in the agrarian sphere of Ukraine and its Nikolaevskoy area, and also existing in them. The complex of suggestions is done on an improvement, both these relations and rent to on by him.

**Keywords:** lease, rent, agrarian sphere, APK, leasings relations, perfection, contract of tenancy.

**Список використаної літератури:**

1. Данкевич А.Є. Світовий досвід оренди земель /А.Є. Данкевич// Економіка АПК. — 2007. — №3. — С.138-144
2. Макаренко А.П. Теорія і практика державного регулювання в аграрній сфері: монографія /А.П. Макаренко — К.: ННЦ «Інститут аграрної економіки» УААН, 2009. — 636 с.
3. Сайкевич М.І. Вплив приватизації землі в Україні на розвиток аграрного сектора національної економіки /М.І. Сайкевич, О.Д. Сайкевич // Таврійський науковий вісник. — 2010. — Вип. 71. — С.169-174