

СТАН ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН У ГОСПОДАРСЬКИХ ФОРМУВАННЯХ МИКОЛАЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

THE STATE OF RENTAL RELATIONS AT THE MYKOLAYIV'S REGION FARMS

Ірина САВАРІНА,
Миколаївський державний
аграрний університет



Iryna SAVARINA,
Mykolayiv State
Agrarian University

Сучасне ведення сільськогосподарської діяльності дає можливість орендним відносинам набувати узаконеного виду та відповідно функціонувати, а орендні відносини набувають все більшого поширення й значення. З боку теоретичного пояснення та правового забезпечення орендні відносини – це засноване на договорі строкове, платне володіння й користування землею та майном, які є необхідними користувачу (орендареві) для здійснення відповідної діяльності, а орендодавцю – для одержання доходу у вигляді орендної плати за їх використання.

Питання стосовно земельних і майнових орендних відносин розглянуті в працях значної кількості вітчизняних учених.

Як зазначають у своїх дослідженнях **В.Амбросов** [1] та **С.Плетенецька** [2], орендні відносини – це водночас відносини власності та форма підприємницької діяльності. Як вважає **П.Гайдуцький** [3], необхідність оренди в агропромисловому комплексі України зумовлена об'єктивно існуючим фактором – невідповідністю понять землеволодіння й землекористування, тобто не завжди особа, яка бажає використовувати земельну ділянку, має можливість сама володіти нею за правом власності.

Пов'язуючи вищезгадане в контексті із загальним поняттям «орендні відносини», вважаємо, що означення «володіння» і «користування» земельною часткою (паєм) та майном є економічно нерівнозначними (володіння – це можливість власника утримувати річ, яка на законних підставах йому належить. Тобто одна з правопідстав права власності. Користування – ужиток, застосування, використання. Полягає в праві споживання речі) [4]. Ґрунтуючись на вищезначеному, можна зробити узагальнення:

□ за умови законного володіння власником об'єктом оренди всі його повноваження мають належати й орендарю;

□ орендодавець у свою чергу, віддаючи в користування майно чи землю, має юридично забезпечену можливість отримання доходу за користування ними.

Метою статті з огляду на сучасні умови функціонування аграрного сектора є дослідження рівня розвитку майнових орендних відносин та обґрунтування напрямів удосконалення їх використання в аграрних підприємствах Миколаївської області.

Як зазначає **В.Галуцак**, у сучасних умовах господарювання розвиток орендних відносин характеризується як альтернатива вільному ринку землі, завдяки чому здійсненню виробничої діяльності на орендованих землях для власника-землекористувача притаманні такі переваги, як повна незалежність у користуванні й розпорядженні

землею та можливість її застави з метою залучення інвестиційних ресурсів [5]. Механізм орендних відносин в аграрній сфері розглядається як система організаційно-правових і соціально-економічних відносин у сільськогосподарському виробництві, що спрямована на ефективне

їх використання та реалізується через функції оренди. **Л.Кондрюк** [6] до останніх відносить економічну, організаційну, соціальну, регуляторну та фінансову. При цьому дослідник зазначає, що наявність орендованого майна в орендаря визначає рівень функціонування сільськогосподарського виробництва. Це усвідомлюють і орендодавці, які не мають можливості самостійно обробити земельні частки (паї).

Однак ігнорування юридичного змісту орендної операції з огляду на низький рівень організації, обліку та контролю призводить до поглиблення негативних тенденцій у розвитку ринкових відносин власності в аграрному секторі.

До характерних особливостей реалізації здійснення орендних майнових відносин можна віднести неможливість фізичного поділу майна колишнім працівникам колективного сільськогосподарського підприємства, неоднорідність

складу майна та в багатьох випадках неправомірність передачі майнового паю в оренду.

Результати проведеного нами соціологічного опитування в 2010 році «Орендні відносини – суб'єктивний погляд» (96 осіб сільського населення Миколаївської області віком 19-49 років) у частині поглибленого опрацювання матеріалів щодо розпаювання та оренди майна вказали на такі особливості (**табл. 1**).

Аналіз результатів свідчить, що більшість респондентів позитивно ставляться до трансформаційних процесів, що відбуваються в аграрному секторі економіки та майже порівну оцінюють ефективність використання ресурсного потенціалу між великими сільськогосподарськими та фермерськими господарствами. Згідно з відповідями на питання щодо паювання й розпорядження майна, майже 50% респондентів не володіють інформацією та не мають можливості у зв'язку із зазначеним використовувати або розпоряджатися майном.

Одержані нами результати опитування перебиваються з даними соціологічного опитування, проведеного Центром соціальних експертиз Інституту соціології НАН України в 2010 році, а саме: способами розпорядження, що є найбільш поширеними (передача їх в оренду сільськогосподарським підприємствам або фермерським господарствам); майнові паї частіше використовуються власниками поза межами сільськогосподарських підприємств; респонденти часто не мають можливості оцінити способи розпорядження майновими паями їх власниками [7].

У статті розглянуто теоретичні основи поняття «орендні відносини», проведено дослідження рівня розвитку майнових орендних відносин та обґрунтовано напрями вдосконалення їх використання в аграрних підприємствах Миколаївської області.

The theoretical bases of concept «rental relations» are considered in the article, it is also investigated the property rental relations' development level and the reasoning of improvement directions their application at the Mykolayiv's area agrarian enterprises.

Таблиця 1. Результати паювання майна колишніх колективних сільськогосподарських підприємств Миколаївської області

Показник	Кількість опитаних, осіб	% респондентів
1. Ставлення до здійснених процесів трансформацій в аграрному секторі:		
- позитивне	52	54,2
- негативне	15	15,6
- не визначилися	29	30,2
2. Найбільш ефективно використовують ресурсний потенціал:		
- великотоварні господарства	40	41,7
- фермерські господарства	37	38,5
- особисті господарства	19	19,8
3. Чи отримано вами майновий пай:		
- так	49	51,0
- ні	47	49,0
- не володію інформацією	-	-
4. Яким чином проводилося розпаювання майна в господарстві:		
- методом жеребкування	34	35,4
- методом рівномірного розподілу	5	5,2
- не володію інформацією	57	59,4
5. В якому вираженні вами отримано майновий пай:		
- основні засоби (комбайни, трактори, інша техніка)	19	19,8
- будівлі, споруди, незавершене будівництво	31	32,2
- не володію інформацією	46	48,0
6. Яким чином розпоряджаєтесь майновим паєм:		
- здаю в оренду	27	28,1
- користуюсь самостійно	22	22,9
- не володію інформацією	47	49,0

Щодо виплат орендної плати за використання майна, то вона здійснюється як коштами та продукцією, так і наданням різних виробничих послуг, хоча рівень її досить низький – близько 1% від загальної вартості майна. У **табл. 2** наведено фактичний стан розвитку майнових орендних відносин у Миколаївській області за 2003-2010 роки.

Одержані дані вказують на зміни показників орендної плати за використання в області майнових паїв, згідно з якими загальна кількість укладених договорів оренди майна за цей період має тенденцію до скорочення з 94,2 тис. грн. (2003 рік) до 12,9 тис. грн. (2010), а загальна сума фактичної виплати орендної плати за майно, згідно з договорами оренди, скоротилася з 1914,1 тис. грн. до 518,7 тис. грн. Зменшення кількості укладених договорів оренди майна та фактичної виплати за його використання зумовлено процесами викупу орендарями орендованого майна у власників. Так, якщо, за оперативними даними головного управління агропромислового розвитку Миколаївської облдержадміністрації, у 2008 році в трьох адміністративних районах області в суб'єктів господарювання орендованого майна не було, то в 2010 році вже в семи районах (з 19) власниками приватно-орендних підприємств орендоване майно було викуплене у власників.

ВИСНОВКИ

Узагальнення вищенаведеного надає можливість сформулювати такі висновки:

□ трансформаційні процеси в аграрному секторі майже не позначилися на механізмі майнових орендних відносин з боку належного оформлення в договорах оренди інформації щодо стану майна, що у свою чергу унеможливає виконання зобов'язань з обох сторін;

□ сучасний стан розвитку підприємств, які у своїй виробничій діяльності використовують орендоване майно, характеризується нечітко визначеними

Таблиця 2. Стан майнових орендних відносин у Миколаївській області, 2003-2010 роки

Показники		2003	2007	2010
Загальна кількість укладених договорів оренди майна, тис. шт.		94,2	24,9	12,9
Загальна вартість орендованого майна, млн. грн.		193,1	100,3	52,0
Відсоток орендної плати від грошової вартості орендованого майна згідно з договорами, %		1,0	1,0	1,0
Загальна сума орендної плати за майно, яка підлягає нарахуванню згідно з договорами оренди: всього, тис. грн.		1919,1	1142,6	518,7
у тому числі:	грішми, тис. грн.	565,1	399,8	292,4
	зерном			
	тис. грн.	402,5	270,6	96,5
	тонн	620	445,8	107,2
	іншою продукцією, тис. грн.	366,3	352,4	108,0
	послугами, тис. грн.	585,2	120,1	21,8
Фактична виплата орендної плати за майно згідно з договорами оренди: всього, тис. грн.		1914,1	1132,8	518,7
у тому числі:	грішми, тис. грн.	485,4	561,0	413,8
	зерном			
	тис. грн.	43,8	43,9	51,9
	тонн	87,2	51,4	57,1
	іншою продукцією, тис. грн.	1101,7	404,5	13,0
	послугами, тис. грн.	283,2	123,1	40,0
Відсоток виконання договірних зобов'язань, %		99,7	99,1	100,0

умовами становлення в частині правового й організаційно-економічного забезпечення, що потребує створення відповідних передумов;

□ орендні відносини можуть бути ефективними, якщо будуть створені відповідні обставини для їх практичної реалізації, а оренда ґрунтуватиметься на належних договірних взаєминах між її учасниками.

ЛІТЕРАТУРА

- Амбросов В. Ускорить реструктуризацию АПК // Сільський журнал. – 1999. – № 2. – С. 8-11.
- Плетенецька С.М. Оренда та її соціально-економічна суть / С.М.Плетенецька // Економіка АПК. – 1998. – № 12. – С. 23-26.
- Гайдуцький П.І. Оренда в агрокомплексі: Запитання і відповіді. – К.: Україна, 1991. – С. 7.
- Советский энциклопедический словарь / Гл. ред. А.И.Прохоров – С. 56 / 4-е изд. – М.: Сов. энциклопедия, 1988. – 1600 с.
- Галушак В.В. Розвиток орендних відносин у нових господарських структурах на селі [Електронний ресурс]. – <http://www.nbuv.gov.ua>.
- Кондрюк Л.В. Облік оперативної оренди в сільському господарстві України: Автореф. дис. канд. екон. наук: 08.06.04 / Л.В.Кондрюк; Нац. наук. центр «Ін-т аграр. економіки» УААН. – К., 2004. – 23 с.
- Соціологічне дослідження з оцінки проведення земельної реформи, 2010 [Електронний ресурс]. – <http://www.zemreforma.info>.