

УДК 631.115.17 (477,73)

СТАН ЗЕМЕЛЬНИХ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН В МИКОЛАЇВСЬКІЙ ОБЛАСТІ

О.Є.Новіков, здобувач

Миколаївський державний аграрний університет

У статті розглянуто сучасний стан земельних орендних відносин, дана оцінка строків оренди і розмірів орендної плати.

В статье рассмотрены земельно-арендные отношения на современном этапе, дана оценка существующим срокам аренды и размерам арендной платы.

На сучасному етапі розвитку земельних відносин надзвичайно важливу роль відіграє оренда землі.

Привабливість орендних земельних відносин полягає в тому, що вони дозволяють підприємцю придбати землю в користування, а власнику — частково реалізувати своє право власності (в даному випадку мова йде про право розпорядження) на землю та одержати гарантований дохід від своєї власності.

Питання оренди землі досліджували провідні вчені економісти-аграрники України: В.П. Галушко, М.Я. Дем'яненко, І.І. Лукинов, В.Я. Месель-Веселяк, М.Й. Малік, О.М. Онищенко, Б.Й. Пасхавер, П.Т. Саблук, В.К. Терещенко, В.В. Юрчишин, М.М. Федоров та ін. Вони заклали теоретичні та методологічні основи орендних земельних відносин, теорії понять оренди, суборенди та розробили методику оцінки землі і визначення орендної плати.

Проте цілий ряд питань залишається невирішеним, а деякі методичні та методологічні положення сучасних орендних відносин носять дискусійний характер і потребують подальшого відпрацювання. У першу чергу потребують вирішення питання оптимізації строків оренди, питання розмірів нарахування орендної плати. Саме їм і присвячена дана стаття, метою якої є вивчення сучасного стану земельних орендних відносин та розробка пропозицій по оптимізації строків оренди і розмірів орендної плати.

Дослідження показали, що в сучасних умовах в розвитку орендних відносин зацікавлені майже всі власники землі. Це видно з того, що станом на 01.01.2005р. в Миколаївській області 75,2% власників віддали свої земельні паї орендарям, з них 44,8% селяни-пенсіонери. Так, 49,8% договорів оренди земельних часток (паїв) укладено з господарствами- правонаступниками, 10,6% — з фермерськими господарствами.

Це пояснюється відсутністю у власників земельних часток (паїв) достатніх коштів, техніки тощо, а також бажання та відповідної освіти і нездатністю за віком та станом здоров'я для самостійного ведення виробництва.

Як правило, договори оренди укладаються на короткі строки (рис.1).

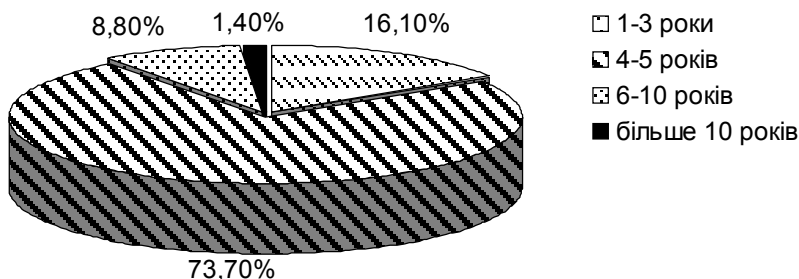


Рис.1. Структура дії договорів оренди земельних часток, %

Як видно з рисунку 1, землевласники в перехідний період до ринкової економіки не бажають потрапити в залежність довгостро-

кової оренди, що не дасть можливості позбавитися низької орендної плати від неефективних орендарів і укласти нові орендні договори з кращими організаторами сільськогосподарського виробництва. Тому найбільш оптимальним є термін оренди не більше п'яти років. Саме цьому строку і надали перевагу більшість землевласників. Але така ситуація суперечить інтересам орендарів. По-перше, короткострокова оренда ускладнює здійснення стратегічного планування виробництва. По-друге, слід враховувати той факт, що всі витрати по збереженню та поліпшенню родючості ґрунтів (внесення добрив, проведення меліоративних робіт тощо) на даному етапі несуть підприємства-орендарі, а повна віддача від цих затрат настає через період, який перевищує строк оренди і діставатиметься орендодавцю, який не вклав сюди власних коштів. Таким чином, короткострокова оренда підштовхує орендаря на досягнення господарського результату без значного інвестування коштів в підвищення родючості землі, або здійснювати інвестиції в мінімальному розмірі. Отже, незбалансованість інтересів орендодавців і орендарів призводить до проблеми в організації стабільного виробництва, зростанні його економічної ефективності, сталого землекористування та підвищення родючості ґрунтів.

Надзвичайно важливим аспектом оренди земельних паїв є визначення рівня орендної плати, оскільки в більшості випадків саме від цього залежить ефективність орендних відносин.

Досліджуючи стан орендної плати за землю, слід зазначити, що в грошовому еквіваленті у 2004 р. вона становила 114604,111 тис.грн., в т. ч. селянам-пенсіонерам — 49281,839 тис. грн. В середньому по Миколаївській області плата за оренду 1 га складала 116,9 грн. на рік, а ураховуючи, що середній розмір паю становить 7,1 га, орендна плата за пай склала 830 грн. Ця сума дозволяє хоч якось вирішити соціальні питання на селі, чого до земельної реформи селянин не міг отримати.

Однак слід відзначити, що переважна більшість виплат здійснюється не в грошовій, а в натуральній формі (рис.2).

Наведені дані свідчать, що натуральна форма оплати складає 92,2%, грошова — 6,8%. Але враховуючи, що, за даними Мініс-

терства аграрної політики України, ціна 1 т зерна, нарахованого за оренду, становила у 2002 р. 429 грн., тоді як на біржі у липні-грудні вона була в 1,6 раз нижчою [1], можна думати, що фактична (натуральна) орендна плата нижче, ніж наведена (116,7 грн./га). Зважаючи на це, в договорі оренди повинна бути визначена форма орендної плати, при цьому ціни, за якими видається продукція (надаються послуги), не повинні перевищувати ринкові.

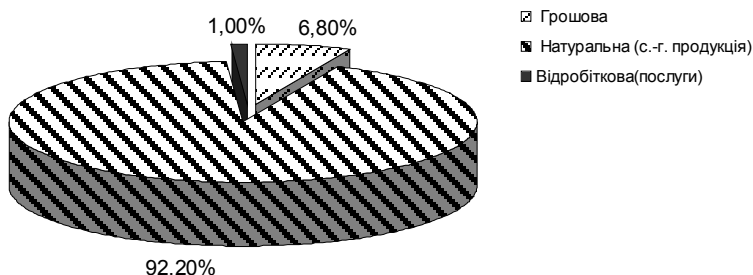


Рис.2. Структура плати за оренду земельних часток (паїв), %

В сучасних умовах розмір орендної плати визначається як відсоток від грошової оцінки земельної ділянки. Так, згідно з Указом Президента України “Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та часток (паїв)” (лютий 2002р.) розмір орендної плати становить для орендодавців, що є працівниками цих підприємств, не менше 1,5%, всім іншим — не менше 2% визначеної відповідно до законодавства вартості орендованої земельної ділянки, частки (паю). У зв’язку з цим, на нашу думку, цікаво співставити орендну плату за 1 га пая та вартість 1 га с/г угідь, та визначити фактичний відсоток орендної плати до грошової оцінки (табл.).

Дані таблиці свідчать, що розміри орендної плати по районах Миколаївської області коливаються в широких межах. Так, найнижча орендна плата в Березанському та Березнегуватському районах

**Порівняльний аналіз грошової оцінки та орендної плати за пай в районах
Миколаївської області станом на 01.01.2005 р.**

Район	Грошова оцінка 1 га с/г угідь, грн.	Рейтинг районів за грошовою оцінкою	Середня орендна плата за 1 га на рік, грн.	Рейтинг районів за орендної плати	Орендна плата до грошової оцінки, %
Арбузинський	7570	9	129,6	3	1,7
Баштанський	7533	10	110,5	12	1,5
Березанський	7642	8	90,5	18	1,2
Березнегуватський	6379	17	101,9	17	1,6
Братський	7331	11	115,5	9	1,6
Веселинівський	7826	7	117,3	8	1,5
Вознесенський	6806	13	118,7	7	1,7
Врадіївський	5800	19	109,7	14	1,9
Доманівський	6737	14	120,5	6	1,8
Єланецький	6816	12	109	16	1,6
Жовтневий	7992	6	109,6	15	1,4
Казанківський	6458	15	109	16	1,7
Кривоозерський	8790	2	137,3	2	1,6
Миколаївський	8482	3	146,7	1	1,7
Новобузький	6444	16	110	13	1,7
Новоодеський	6357	18	115,3	10	1,8
Очаківський	9729	1	113,5	11	1,2
Первомайський	8026	5	128,6	4	1,6
Снігурівський	8418	4	124,5	5	1,5
Всього	7350		116,9		1,6

(відповідно 90,5 і 101,9 грн./га), а найвища у Миколаївському та Кривоозерському районах – 146,7 та 137,3 грн./га. Але в рейтингу районів за грошовою оцінкою 1 га с/г угідь Миколаївський та Кривоозерський райони стоять відповідно на 3 і 2 місці, Березанський – на 8 місці. Тобто, зазначені розбіжності не завжди пов'язані із грошовою оцінкою орендованих земель. Крім цього, в таких районах, як Березанський, Жовтневий, Очаківський орендна плата за 1 га пая складає менше законодавчо встановленого 1,5% від грошової оцінки 1 га сільськогосподарських угідь, що свідчить про відсутність переукладання договорів оренди під більш високий відсоток починаючи з 2002 року (до лютого 2002 р. було встановлено 1% від грошової оцінки). Проведений аналіз свідчить,

що власники земельних паїв отримують не рівновеликий дохід від своєї власності.

За підрахунками вчених [3, с.87] існуючий відсоток орендної плати за землю не покриває тих збитків, що пов'язані з виносом гумусу з ґрунту урожаєм сільськогосподарських культур, які вирощує орендар. Так, вирощування озимої пшениці урожайністю 45 ц/га, за умови використання соломи на корм худобі, буде супроводжуватися втратою гумусу на рівні 0,837 т/га. Щоб компенсувати ці втрати гумусу, в ґрунт на площу одного гектара потрібно внести 16,7 тонн гною. Тобто орендодавцю потрібно понести витрати в сумі 835 грн. (16,7 x 50). З цього випливає, що орендар повинен платити орендну плату в розмірі 10-15 % від грошової оцінки земель або ж договором оренди передбачати умови збереження гумусу в ґрунті на рівні не нижче вихідного року. Але, на нашу думку, вести мову про підвищення орендної плати в сучасних умовах передчасно: фактична орендна плата за паї в Миколаївській області перевищує законодавчо встановлену нижню межу (1,5%) всього на 0,1%, що пояснюється як відсутністю реальної конкуренції між орендарями на ринку оренди (49,8% договорів укладено орендодавцями з підприємствами, в яких вони одержали земельну частку (пай)), так і нестабільним фінансовим станом переважної більшості сільськогосподарських підприємств-орендарів їх низькою платоспроможністю. Так у 2004 році прибуток від продукції рослинництва на 1 га сільськогосподарських угідь в аграрних формуваннях всіх форм господарювання склав 114-196 грн. За таких показників економічної ефективності використання землі упровадження пропозицій щодо підвищення ставок орендної плати призведе до обвалу орендного ринку землі або розвитку тіньового сектору. Таким чином, підвищення рівня орендної плати за земельні паї повинно проводитися після істотного зростання ефективності використання землі.

Щодо збереження родючості ґрунтів, то нині в наукових працях відомих в Україні вчених є пропозиції щодо розміру економічного стимулювання за підвищення агроекологічної оцінки земель [2, с.126]. Так, пропонується за збільшення величини

агроекологічної оцінки земель з 0,1 до 1,0 бала стимулювати в розмірі 0,5% відносно грошової оцінки землі, з 9,1 до 10 балів в розмірі 5,0%. Відповідно за зменшення пропонується застосовувати штрафні санкції у відсотках від грошової оцінки. Так досвід країн Західної Європи, США та інших засвідчує, що економічне стимулювання раціонального використання і охорони земель на державному рівні окупляться високою стабільністю землекористування. Але, повне впровадження даних пропозицій у зв'язку з низьким рівнем ефективності використання землі та без державної підтримки аграрного сектора в сучасних умовах практично неможливо. Тому вважаю, доцільно у договорі-оренди визначити такі якісні показники, як вміст рухомих форм фосфору та калію, вміст гумусу, кислотність. Крім цього, в договорі-оренди сума орендної плати за пай повинна коригуватися залежно від стану якості землі до і після закінчення терміну дії договору.

Отже, в ході проведеного дослідження встановлено, що вирішення проблем щодо оптимізації строків оренди, розміру орендної плати за користування землею у сільськогосподарському виробництві базується на вирішенні двох взаємопов'язаних питань: підвищення соціальної захищеності населення, що є власниками землі (орендодавців) та зниження платіжного навантаження на суб'єкти господарської діяльності (орендарів).

ЛІТЕРАТУРА

1. Андрійчук В.Г., Шпичак О.М. Проблеми теорії та практики формування ціни землі сільськогосподарського призначення // Землепорядний вісник – 2003.-№3.-С.88.
2. Підвищення ефективності використання, відтворення і охорони земельних ресурсів регіону/Під ред. П.П. Борщевського. – К: Аграрна наука, 1998-240с.
3. Янчук В.П. Управління землями з обмеженим режимом землекористування. Монографія. – Миколаїв: Іліон, 2005- 200с.