

ОРЕНДНІ ВІДНОСИНИ В СИСТЕМІ ФІНАНСОВО-ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ АГРАРНОГО ПІДПРИЄМСТВА

Г.В.Кольба, магістрант

Миколаївський державний аграрний університет

Розглянуто місце орендних відносин у фінансово-господарській діяльності аграрного підприємства. Запропоновано збільшити граничні розміри орендної плати.

Рассмотрено место арендных отношений в финансово-хозяйственной деятельности аграрного предприятия. Предложено увеличить предельные размеры арендной платы.

На сучасному етапі розвитку ринкових відносин в Україні важливе місце посідає проблема цивілізованих орендних взаємовідносин. При веденні фінансово-господарської діяльності підприємство вступає в орендні відносини, які пов'язані з орендою земельних та майнових часток (паїв) для додаткового залучення засобів виробництва.

Дослідженням проблеми оренди засобів сільськогосподарського виробництва займаються: Бутило І.А., Гайдуцький П.І., Діденко Л.М., Ібатуллин М.І., Карманов І.І., Кригуль Л.Є., Лузан Ю.Л., Погрібний О.О., Саблук П.Т., Тютенко Н.В., Червен І.І., Шиндирук І. П., Шкільов О.В. У кожного із науковців є певні відмінності поглядів на визначення змісту оренди, недостатньо розглянуто її вплив на процеси фінансово-господарської діяльності підприємств.

В економічній теорії оренду розуміють по-різному. За визначенням ряду спеціалістів, "оренда (від латинського *arrendare* — давати взайми) — форма господарювання, за якої на основі договору між орендарем та орендодавцем останньому надається право володіння і користування на певний строк земля, інші матеріальні ресурси для ведення самостійної фінансово-господарської діяльності" [4].

Основні принципи регулювання земельних орендних відносин викладено в основоположному документі — Земельному кодексі

України, а також в Законі України “Про оренду землі”, які відображають тенденції в регулюванні земельних відносин, пов’язані з розвитком ринкових процесів в Україні. Оренда землі, за Законом України “Про оренду землі”, — це засноване на договорі термінове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. Об’єктами оренди є земельні ділянки та майнові комплекси, які знаходяться у власності громадян, юридичних осіб України.

Орендна плата, відповідно до чинного законодавства, — це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою та майновим комплексом. Розмір, форма і терміни внесення орендної плати встановлюються за згодою сторін, про що зазначається в договорі оренди. В Україні практикується короткотермінова оренда як земельних часток (паїв), так і майна, тривалість якої 4-5 років. А тому така оренда не дає можливості розробляти стратегічні плани для фінансово-господарської діяльності суб’єкта аграрного підприємництва, а також раціонально організувати обороти сівозмін.

В основному орендарі використовують: грошову орендну плату, тобто певну суму коштів; натуральну, яка являє собою певну частину продукції, отриманої з орендованої орендної ділянки; надання певних послуг орендодавцеві. Розглянемо в динаміці на прикладі Миколаївської області, за даними статистичного щорічника Миколаївщини [3], обсяг продукції сільськогосподарського виробництва, виданої пайовикам в рахунок орендної плати за землю та майнові паї (табл.1).

Виходячи з наведеної інформації, відзначаємо, що скоротилася видача в рахунок орендної плати насіння соняшнику на 41,6% та овочів на 81,8%. Це зумовлено зменшенням посівних площ відведених під вирощування цих культур. Хоча орендарі розраховуються з орендодавцями незначною частиною продукції тваринництва, і вона коливається в динаміці й має тенденцію до зниження, проте в 2005 році порівняно з 2000 роком частка її зросла на 20%.

Таблиця 1

Обсяг продукції сільськогосподарського виробництва, виданої пайовикам в рахунок орендної плати за землю та майнові паї (частки) у Миколаївській області, млн. грн.

	2000р.	2001р.	2002р.	2003р.	2004р.	2005р.	2005р. у %до 2000р.
Продукція сільськогосподарського виробництва	31,3	55,0	53,5	38,6	48,3	43,6	139,3
Продукція рослинництва	30,3	53,3	51,1	36,1	46,7	42,4	139,9
в тому числі:							
зернові культури	65,3	124,7	138,3	51,7	103,0	89,1	136,4
насіння соняшнику	7,7	4,6	6,1	9,4	4,7	4,5	58,4
картопля	0,1	-	-	-	-	-	-
овочі	1,1	0,7	0,5	0,5	0,2	0,2	18,2
Продукція тваринництва	1,0	1,7	2,4	2,5	1,6	1,2	120,0
В тому числі:							
худоба та птиця (в живій вазі)	0,3	0,4	0,5	0,6	0,2	0,1	33,3
молоко та молочні продукти	0,3	0,4	0,4	0,2	0,1	0,1	33,3
яйця	-	35	92	46	11	4	-

У зарубіжній практиці оренда — це поширений тип ділової угоди, який для спрощення називають рентною угодою. Суть цієї угоди полягає в тому, що власник (орендодавець) надає іншій стороні (орендарю) певні права на використання чітко визначеного виду майна. Права, які надаються при оренді орендарю певного виду майна, часто називають користуванням на умовах оренди. Сьогодні світова норма передавання землі в оренду становить 40-50% від загальної земельної площі в обробітку, зокрема в Східній Європі 45-60%. Особливого поширення земельно-орендні відносини набули в капіталістичних країнах з розвинутою ринковою економікою. Так, у США до 50% сільськогосподарських угідь обробляється фермерами-орендарями, а виробляється на ній до 70% сільськогосподарської продукції. У Франції в оренді перебуває більше половини площі сільськогосподарських угідь, у Бельгії — майже дві третини, в Ізраїлі — 90%. Значну частину земельних угідь орендовані площі займають в Канаді, Німеччині, Гол-

ландії, Швеції та ряді інших країн [1].

При здачі в оренду землі орендна плата в багатьох країнах визначається за домовленістю сторін, враховуючи базову орендну плату, яка визначається законодавством цієї країни. Законодавство Великобританії передбачає перегляд розміру оренди через кожні 3 роки.

В Україні склалася така ситуація, коли права орендодавців не захищені, а рівень орендної плати, в основному, диктують орендарі, тому виникають суперечки, які потрібно узгоджувати. Так, у Франції регулює спірні питання посередник, тобто консультативна комісія у справах сільськогосподарських угідь, що створена при кожному департаменті. До її складу входять як орендарі, так і орендодавці, нотаріуси, ветеринарні працівники та інші. Отже, оренда з позиції орендаря — тимчасове платне володіння і користування майном, земельною ділянкою, необхідною для здійснення своєї підприємницької діяльності, а з точки зору орендодавця — оренда означає зберігання права власності на об'єкти оренди, але на певний строк (визначений за угодою сторін і вказаний в договорі) втрачає право користування ними. Враховуючи світовий досвід, науковці пропонують розмір орендної плати за 1 гектар орендованих земель у межах 2-3% від грошової оцінки ріллі, але не більше половини рентного доходу за оцінкою. При оцінці пшениці третього класу 27 гривень за 1 центнер це склало по Україні від 2,8 до 4,1 центнера за 1 гектар переданої в оренду земельної ділянки (для порівняння: у країнах Євросоюзу 8 центнерів пшениці або її вартісний еквівалент поточного року) [4].

Отже, як показує практика, аграрні підприємства Миколаївської області при розрахунках з орендодавцями використовують, як правило, натуральну форму оплати у вигляді частки виробленої продукції, а рідше — надання послуг та у вигляді грошової орендної плати.

Враховуючи вищесказане та досвід зарубіжних країн, пропонуємо: законодавчо закріпити довгострокові орендні відносини за

згодою орендодавця з урахуванням провідного зарубіжного досвіду; створити банк оренди землі і постійно проводити моніторинг за якістю орендованої землі; збільшити граничні розміри орендної плати до 2-3% від грошової оцінки ріллі.

ЛІТЕРАТУРА

1. Діденко Л.М. Оренда землі: правові та облікові аспекти // Економіка України. – 2005. – № 8. – С.186-191.
2. Кригуль Л.Є. Оренда та оптимізація орендної плати за майно // Економіка АПК. – 2002. – № 10. – С. 99.
3. Статистичний щорічник Миколаївщини за 2005 рік, частина 1 /За ред. Зацаринського П.Ф. – Миколаїв, 2005. – 250 с.
4. Формування та функціонування ринку агропромислової продукції. Практичний посібник. / За ред. П.Т. Саблука. – К.: ІАЕ, 2000. – 556 с.
5. Шиндирук І.П. Оренда в системі фінансового забезпечення // Економіка АПК. – 2003. – № 8. – С.63-65.