

ОПТИМІЗАЦІЯ РОЗМІРІВ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ

М.М.Бабич, асистент

Миколаївський державний аграрний університет

У статті розглянуто методику та представлено шкалу визначення розміру орендної плати за землю залежно від розміру прибутку від реалізації сільськогосподарських культур та їх урожайності (% від ціни землі як об'єкта власності) для орендарів.

У системі заходів щодо вдосконалення виробничих відносин та якісного оновлення продуктивних сил важливе місце посідає оренда як прогресивна форма ведення господарства.

Теоретичні аспекти проблем розвитку орендних відносин знайшли своє відображення у наукових працях таких вчених, як П.І.Гайдучський, Г.Д.Гуцуляк, Д.С.Добряк, А.Г.Тихонов, Л.В.Паламарчук, Гарнага О.М., Саблук П.Т., М.Й.Малік, Л.Я.Новоковський, В.М.Трегобчук та ін. Разом з тим, проблеми механізму та розміру справляння орендної плати за використання земель сільськогосподарського призначення і досі не вирішені.

В подальшому розвиток конкуренції на ринку оренди землі спонукатиме землекористувачів одержувати переваги на цьому ринку саме за рахунок створення кращих умов для орендодавців. Перш за все це стосується збільшення розмірів орендної плати. А тут, по суті, починає проявлятися метод попиту і пропозиції на орендовану земельну ділянку (метод ринкових орендних ставок). Залежно від кон'юнктури ринку оренди землі орендарі поступатимуться більшою чи меншою частиною своїх доходів на користь орендодавців. Зростання розмірів орендної плати при цьому змусить орендарів ефективніше використовувати орендовану землю.

Конкурентоспроможність орендарів на ринку оренди землі залежить від їх платоспроможності, яка є результатом ефективності їх господарювання. Виходячи з цього, метод попиту і пропозиції тісно пов'язаний із нормативним методом (залеж-

но від очікуваної рентабельності виробництва на орендованій ділянці). Тобто підвищення розміру орендної плати повинно бути економічно обґрунтованим і економічно доцільним. При визначенні розміру орендної плати за цим методом потрібно враховувати структуру виробництва підприємства, його спеціалізацію та рентабельність [1,2].

З метою визначення оптимального розміру орендної плати за землю ми використовували підхід Роечко О.А. зі змінами та доповненнями. Запропонований підхід дає можливість залежно від вирощуваних культур, їх урожайності, цін, що складаються на продовольчому ринку на дані види сільськогосподарської продукції, їх нормативної собівартості встановлювати розмір орендної плати за сільськогосподарські угіддя залежно від розміру прибутку та кількості врожаю.

Вихідними даними при розрахунках за рекомендованою методикою мають бути: нормативні матеріально-грошові витрати, визначені для кожної сільськогосподарської культури на одиницю земельної площі за різних рівнів її врожайності (такі розрахунки здійснюються на основі даних комплексних нормативів витрат); очікувані ціни реалізації та врожайність на відповідну сільськогосподарську продукцію; ціна землі як об'єкта власності.

У наших розрахунках використано середню нормативну оцінку 1 га ріллі по Миколаївській області (розрахована автором) – 12017 грн.

На основі цих даних і різних розмірів орендної плати, встановлених у відсотках та абсолютних величинах від прибутку та від отриманого врожаю по кожній культурі залежно від рівня врожайності, визначається питома вага орендної плати у відсотках до ціни землі як об'єкта власності за кожною культурою залежно від рівня її врожайності.

Як свідчить практика більшості країн світу з розвинутими земельно-орендними відносинами, в рахунок орендної плати за землю її власникам спрямовується не більше третини прибутку орендаря або не більше третьої частини виробле-

ної продукції. Ґрунтуючись на таких вихідних позиціях, нами розроблено орієнтовну шкалу, яка дозволяє визначити розмір орендної плати за землю в оптимальних параметрах (15-30% від розрахункового прибутку та 15-30% від отриманого врожаю) в розрізі культур з урахуванням рівнів їх урожайності. Розрахунки наведено в таблиці 1.

При вирощуванні кількох сільськогосподарських культур на орендованих земельних ділянках орендарям при розрахунках оптимального розміру орендної плати рекомендуємо користуватися формулою для визначення середньозважених величин:

$$ОП_c = \frac{\sum_{i=1}^n ОП_i \times П_i}{\sum_{i=1}^n П_i}, \quad (1)$$

де: $ОП_c$ – середньозважений розмір орендної плати за землю, грн.;

$ОП_i$ – оптимальний розмір орендної плати по кожній культурі за орієнтованою шкалою, грн.;

$П_i$ – площі посіву відповідних культур, га.

Запропонована методика дає можливість також визначити граничні розміри орендної плати, за яких оренда землі втрачає для орендарів будь-який сенс. Така ситуація може скластися у тому випадку, коли весь прибуток орендаря спрямовуватиметься на виплату орендної плати за землю.

В цілому, проведені дослідження показують, що на сучасному етапі оренда дозволяє оптимізувати розміри землекористування новостворених аграрних формувань, матеріально підтримати за рахунок орендної плати жителів села, наповнювати дохідну частину місцевих бюджетів за рахунок передачі в оренду земель державної і комунальної власності.

Таблиця 1
Орієнтована шкала визначення розміру орендної плати за землю залежно від розміру прибутку від реалізації сільськогосподарських культур та їх урожайності (% від ціни землі як об'єкта власності)

Культури	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	Оптимальний розмір орендної плати (15-30% від прибутку)												
Урожай-ність, ц/га	10,0	15,0	20,0	21,0	22,0	23,0	24,0	25,0	26,0	27,0	28,0	29,0	30,0
Озима пшениця	0,0-0,4	0,5-0,8	0,9-1,4	1,0-1,5	1,1-1,6	1,2-1,7	1,2-1,8	1,2-1,8	1,3-1,8	1,3-1,8	1,3-1,8	1,3-1,8	1,3-1,8
Озиме жито	0,4-0,8	0,8-1,2	1,2-1,6	1,2-1,6	1,2-1,6	1,2-1,6	1,2-1,6	1,2-1,6	1,2-1,6	1,2-1,6	1,2-1,6	1,2-1,6	1,2-1,6
Ярий ячмінь	0,8-1,2	1,2-1,6	1,6-2,0	1,6-2,0	1,6-2,0	1,6-2,0	1,6-2,0	1,6-2,0	1,6-2,0	1,6-2,0	1,6-2,0	1,6-2,0	1,6-2,0
Овес	0,6-1,0	1,0-1,4	1,4-1,8	1,4-1,8	1,4-1,8	1,4-1,8	1,4-1,8	1,4-1,8	1,4-1,8	1,4-1,8	1,4-1,8	1,4-1,8	1,4-1,8
Кукурудза на зерно	0,0-0,1	0,1-0,2	0,2-0,3	0,2-0,3	0,2-0,3	0,2-0,3	0,2-0,3	0,2-0,3	0,2-0,3	0,2-0,3	0,2-0,3	0,2-0,3	0,2-0,3
Урожай-ність, ц/га	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0	15,0	20,0	21,0	22,0	23,0	24,0	25,0
Просо	-	-	-	-	-	-	0,2-0,5	0,5-1,0	0,6-1,1	0,6-1,1	0,7-1,4	0,7-1,4	0,8-1,6
Гречка	0,4-0,8	0,6-1,2	0,8-1,6	1,0-2,0	1,2-2,4	1,4-2,8	1,4-2,8	1,4-2,8	1,4-2,8	1,4-2,8	1,4-2,8	1,4-2,8	1,4-2,8
Горох	-	-	-	0,0-0,2	0,1-0,4	0,2-0,4	0,2-0,4	0,2-0,4	0,2-0,4	0,2-0,4	0,2-0,4	0,2-0,4	0,2-0,4
Соняшник	0,0-0,0	0,1-0,2	0,2-0,4	0,2-0,4	0,2-0,4	0,2-0,4	0,2-0,4	0,2-0,4	0,2-0,4	0,2-0,4	0,2-0,4	0,2-0,4	0,2-0,4
Урожай-ність, ц/га	100,0	120,0	140,0	160,0	180,0	200,0	220,0	230,0	260,0	280,0	300,0	320,0	350,0
Цукрові буряки	-	-	-	-	-	-	0,0-0,0	0,1-0,3	0,6-1,1	0,8-1,7	1,1-2,2	1,4-2,8	1,8-3,6
Кормові буряки	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0-0,0	0,2-0,4
Урожай-ність, ц/га	40,0	50,0	60,0	70,0	80,0	90,0	100,0	110,0	120,0	130,0	140,0	150,0	160,0
Картопля	2,9-5,7	4,5-9,1	6,2-12,5	7,9-15,8	9,6-19,2	11,3-22,5	13,0-25,9	14,6-29,3	16,3-32,6	18,0-36,0	19,7-39,4	21,4-42,7	23,1-46,1
Овочі	4,7-9,5	6,7-13,4	8,7-17,4	10,7-21,4	12,7-25,3	14,6-29,3	16,6-33,3	18,6-37,2	20,6-41,2	22,6-45,2	24,6-49,1	26,5-53,1	28,5-57,1
Кукурудза на з/к	0,2-0,4	0,3-0,6	0,4-0,8	0,5-1,0	0,6-1,2	0,7-1,4	0,7-1,4	0,9-1,9	1,0-2,1	1,1-2,2	1,3-2,5	1,4-2,7	1,5-2,9
Кукурудза на силос	0,2-0,4	0,3-0,6	0,4-0,8	0,5-1,0	0,6-1,2	0,7-1,4	0,7-1,4	0,9-1,9	1,0-2,1	1,1-2,2	1,3-2,5	1,4-2,7	1,5-2,9
Багаторічні трави на з/к	1,5-2,9	1,9-3,8	2,3-4,6	2,7-5,5	3,2-6,3	3,6-7,2	4,0-8,1	4,5-8,9	4,9-9,8	5,3-10,6	5,7-11,5	6,2-12,3	6,6-13,2

Культури	Максимальний розмір орендної плати (15-30% від врожаю)													
	10,0	15,0	20,0	21,0	22,0	23,0	24,0	25,0	26,0	27,0	28,0	29,0	30,0	
Урожай-ність, ц/га	10,0	15,0	20,0	21,0	22,0	23,0	24,0	25,0	26,0	27,0	28,0	29,0	30,0	
Озима пшениця	1,0-2,0	1,5-4,0	2,0-4,0	2,1-4,2	2,2-4,4	2,3-4,6	2,4-4,8	2,5-4,9	2,6-5,1	2,7-5,3	2,8-5,5	2,9-5,7	3,0-5,9	
Озиме жито	1,1-2,3	1,7-3,4	2,3-4,5	2,4-4,7	2,5-5,0	2,6-5,2	2,7-5,4	2,8-5,6	2,9-5,9	3,0-6,1	3,2-6,3	3,3-6,5	3,4-6,8	
Ярий ячмінь	1,1-2,2	1,6-3,2	2,2-4,3	2,3-4,5	2,4-4,7	2,5-5,0	2,6-5,2	2,7-5,4	2,8-5,6	2,9-5,8	3,0-6,0	3,1-6,2	3,2-6,5	
Овес	0,7-1,4	1,0-2,1	1,4-2,7	1,4-2,9	1,5-3,0	1,6-3,2	1,6-3,3	1,7-3,4	1,7-3,6	1,8-3,7	1,9-3,8	2,0-4,0	2,1-4,1	
Кукурудза на зерно	1,1-2,1	1,6-3,2	2,1-4,2	2,2-4,4	2,3-4,6	2,4-4,8	2,5-5,1	2,6-5,3	2,7-5,5	2,8-5,7	2,9-5,9	3,1-6,1	3,2-6,3	
Урожай-ність, ц/га	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0	15,0	20,0	21,0	22,0	23,0	24,0	25,0	
Просо	0,4-0,8	0,5-1,0	0,6-1,1	0,6-1,3	0,7-1,5	0,8-1,6	1,2-2,4	1,6-3,2	1,7-3,4	1,8-3,6	1,9-3,7	1,9-3,9	2,0-4,1	
Гречка	1,2-2,4	1,5-2,9	1,7-3,4	1,8-3,9	2,2-4,4	2,4-4,9	2,7-5,3	2,8-5,8	3,1-6,3	3,4-7,0	3,6-7,8	3,9-9,1	4,1-10,2	
Горох	0,6-1,2	0,7-1,5	0,9-1,7	1,0-2,0	1,1-2,2	1,2-2,5	1,9-3,7	2,5-4,9	2,6-5,2	2,7-5,4	2,8-5,7	3,0-5,9	3,1-6,2	
Соняшник														
Урожай-ність, ц/га	100,0	120,0	140,0	160,0	180,0	200,0	220,0	230,0	260,0	280,0	300,0	320,0	350,0	
Цукрові буряки	2,2-4,3	2,6-5,2	3,0-6,1	3,5-6,9	3,9-7,8	4,3-8,6	4,8-9,5	5,0-9,9	5,6-11,2	6,1-12,1	6,5-13,0	6,9-13,8	7,6-15,1	
Коріюві буряки	1,3-2,6	1,6-3,2	1,8-3,7	2,1-4,2	2,4-4,7	2,6-5,3	2,9-5,8	3,0-6,1	3,4-6,8	3,7-7,4	3,9-7,9	4,2-8,4	4,6-9,2	
Урожай-ність, ц/га	40,0	50,0	60,0	70,0	80,0	90,0	100,0	110,0	120,0	130,0	140,0	150,0	160,0	
Картопля	7,3-14,6	9,1-18,2	10,9-21,8	12,7-25,5	14,6-29,1	16,4-32,7	18,2-36,4	20,0-40,0	21,8-43,7	23,6-47,3	25,5-50,9	27,3-54,6	29,1-58,2	
Овочі	8,5-16,9	10,6-21,2	12,7-25,4	14,8-29,6	16,8-33,8	19,0-38,1	21,1-42,3	23,3-46,5	25,4-50,8	27,6-54,0	29,6-59,2	31,7-63,4	33,8-67,7	
Кукурудза на з/к	0,9-1,2	0,7-1,1	0,9-1,8	1,0-2,1	1,2-2,4	1,3-2,7	1,5-3,0	1,6-3,3	1,8-3,6	1,9-4,2	2,1-4,4	2,2-4,5	2,4-4,7	
Кукурудза на силос	1,2-1,5	0,9-1,8	1,1-2,2	1,3-2,6	1,5-2,9	1,6-3,3	1,8-3,7	2,0-4,0	2,2-4,4	2,4-4,8	2,6-5,1	2,7-5,5	2,9-5,9	
Багаторічні трави на з/к	1,9-3,8	2,4-4,7	2,8-5,7	3,3-6,6	3,8-7,6	4,3-8,5	4,7-9,5	5,2-10,4	5,7-11,4	6,2-12,3	6,6-13,3	7,1-14,2	7,6-15,2	

Подальший розвиток орендних земельних відносин ми вбачаємо в наступному:

1) становленні ринку оренди землі, що забезпечить перехід земельних ділянок до більш ефективного господаря;

2) збільшення строків оренди, що сприятиме землевпорядкуванню аграрних формувань [2];

3) науковому обґрунтуванню й законодавчому врегулюванню механізму застави права оренди землі, а саме: створення земельних об'єднань (компаній) власників земельних паїв як суб'єкта ринку права оренди землі, що займатимуться пошуком орендарів, укладенням договорів оренди, спостереженням за дотриманням орендарями умов договору, проведенням робіт з виділенням земельних паїв у натурі та ін.;

4) законодавчому врегулюванню застави права оренди землі шляхом внесення змін і доповнень до Земельного кодексу України та Законів України “Про оренду землі” та “Про іпотеку”.

ЛІТЕРАТУРА

1. Шиндирук І.П. Оренда в системі фінансового забезпечення аграрних підприємств // Економіка АПК. – 2003. – №8. – С. 63-70.

2. Данькевич А.Є. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві // Економіка АПК. – 2004. – №5. – С. 43-46.