

ЕКОНОМІЧНИЙ МЕХАНІЗМ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В АГРАРНОМУ ВИРОБНИЦТВІ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ

І.О. Крюкова

Одеський державний аграрний університет

Ключові слова: земельні відносини, орендна плата, ринок землі, земельна реформа, агроформування.

Анотація. У статті розглянуто сучасний стан розвитку земельно-орендних відносин в аграрних формуваннях Одеської області. Аналізується розмір орендної плати і її структура за формою виплати. Обґрунтовані основні напрями удосконалення системи земельно-орендних відносин в сільському господарстві.

Вступ. Для вирішення проблеми підвищення ефективності функціонування аграрного сектору та АПК в цілому, забезпечення продовольчої безпеки країни та нарощування її експортного потенціалу надзвичайно важливе значення має питання завершення земельної реформи в Україні. Подальший розвиток та удосконалення системи земельних відносин неможливі без формування організованого земельного ринку та створення ефективного господаря на землі.

Аналіз останніх досліджень. Проблемі удосконалення економічного механізму земельно - орендних відносин на селі присвячена значна кількість наукових праць вітчизняних та зарубіжних вчених економістів - аграрників. Серед них можна виділити: Андрійчука В.Г., Даниленка А.С., Данкевича А.Є., Месель - Веселяка В.Я., Саблука П.Т., Третяка А.М., Федорова М.М., Ушачова І.Г. та ін. Розвиток земельно- орендних відносин розглядається як складова удосконалення механізму реформування аграрного сектору економіки [1].

Мета статті полягає в дослідженні сучасного стану розвитку системи земельно-орендних відносин в аграрному виробництві та обґрунтуванні заходів з їх удосконалення.

Результати досліджень. Питання реалізації права власності на землю завжди було актуальним для будь-якої формації та соціально-економічної системи. Незавершеність земельної реформи призвела до зниження економічного інтересу селян до господарювання на землі, недосконалої системи орендних відносин та низького рівня добробуту сільського населення. Проблема удосконалення земельних відносин в аграрному секторі має вирішуватись шляхом урегулювання земельних відносин та раціоналізації землекористування, формування ринку земель сільськогосподарського призначення. У відповідності з Державною цільовою програмою розвитку українського села на період до 2015 року завдання щодо забезпечення розвитку земельних відносин виконуються шляхом удосконалення державного земельного кадастру, розвитку рекреаційного та оздоровчого землекористування, землевпорядкування сільських територій, охорони та підвищення родючості ґрунтів, удосконалення системи моніторингу земель, розвитку меліорації земель, формування ринку земель сільськогосподарського призначення [2].

На сучасному етапі розвитку аграрного сектору сільськогосподарська освоєність земельних ресурсів України є досить високою - 72,2 % в середньому по країні (41827 тис. га). Рівень розораності ґрунтів критично високий - 79 % земель сільськогосподарського використання, або 56,7 % загальної території країни (середній показник держав ЄС - 25,6 %; найрозвиненіших країн - 11,8 %). Близько третини ріллі розміщено на крутих схилах із малопродуктивними і деградованими ґрунтами. Через водну та вітрову ерозії, що вже охопили значну частину площі сільгоспугідь, вони швидко стають неродючими. До цього призводить значне зменшення останніми роками кількості внесених мінеральних і органічних добрив, що зумовило швидке зниження вмісту гумусу в ґрунті. Через стрімкий спад родючості ґрунтів мільйони гектарів угідь потрібно вивести зі складу орних земель. Отже, постає проблема негайного скорочення площ орних земель. Проте її розв'язання ускладнюється тим, що земля вже приватизована. Передача у власність селян еродованих, малородючих земель була принциповою помилкою земельної реформи - адже лише держава має технологічні ресурси для належного використання цих земель.

Протягом останніх років внаслідок безгосподарності, орієнтації на швидкий, короткостроковий результат у багатьох господарствах повністю ігнорувалися вимоги сівозміни. Під соняшником, який виснажує землю, посівні площі за останні десять років майже подвоїлися, особливо швидко зростаючи в фермерських господарствах. В зарубіжних країнах посіви цієї культури регламентують з врахуванням збереження родючості землі.

Крім проблем технологічного характеру в системі земельних відносин на сучасному етапі виникають гострі питання економічного та соціального характеру. Реалізація аграрних перетворень, в т.ч. й земельної реформи, призвела до створення організаційно-правових форм господарювання ринкового типу, які функціонують на засадах оренди земельних ділянок та майна. Дослідження складу та структури розподілу сільськогосподарських підприємств Одеської області за організаційно - правовими формами показали, що всього в 2010 р. в регіоні функціонувало 944 аграрних підприємства. Найбільшу питому вагу серед господарств суспільного сектору займають товариства з обмеженою відповідальністю - 38,5 % (364 од). Тенденцією збільшення кількості характеризуються приватні сільськогосподарські підприємства - їх частка складала 24,8 % (234 од). Скорочується за останні роки кількість сільськогосподарських виробничих кооперативів - починаючи з 2000 р. їх кількість в області скоротилась на 28,6 % і становила 214 од. Подальша трансформація організаційно-правових структур свідчить про постійний пошук ефективних підприємницьких структур, які можуть бути конкурентоспроможними на регіональному аграрному ринку. Економічною основою створення та функціонування сучасних аграрних формувань є оренда землі як головного засобу виробництва в сільському господарстві.

Принциповим питанням розвитку земельно-орендних відносин є правильне оформлення договорів оренди та виплата орендної плати, мінімальна сума якої законодавчо встановлена на рівні 3,0 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Як показали проведені дослідження, станом на 1.04.2011 р. в Одеській області укладено 271,3 тис. договорів оренди землі. Загальна вартість орендованих земель становила 11 674 047 тис. грн. Середній розмір земельного паю при цьому склав 4,8 ум. кад. га. В цілому по області селянам було виплачено 334 548,5 тис. грн. в якості орендної плати за земельні ділянки [3]. Середня фактична плата за 1 га орендованих сільськогосподарських угідь в 2010 р. склала в середньому 287 грн. В зарубіжних країнах розмір орендної плати коливається від 50 до 400 дол. за 1 га (Словаччина, Словенія, Польща, Болгарія) залежно від якості та місця розташування земельної ділянки.

Дослідження розміру орендної плати показали, що в області додержуються вимоги діючого законодавства відносно мінімальної ставки за використання орендованих сільськогосподарських угідь. Так, середній відсоток орендної плати склав 2,87 % від нормативної грошової оцінки землі. Найбільш прогресивними районами, де сплачується найбільша відносна орендна плата є Овідіопольський район (3,45 % від грошової оцінки землі) і Біляївський район (3,16 %). Найменший розмір орендної плати сплачувався в агроформуваннях Кілійського району (2,18 %), Татарбунарського (2,29 %), Фрунзівського (2,56 %). Таки дані свідчать про те, що після внесення змін у діюче земельне законодавство на підприємствах не були переглянуті договори оренди землі, а інтереси селян-орендодавців не враховуються орендарями.

Аналіз структури орендної плати за формою виплати показав, що на протязі останніх років серед форм виплати переважає натуральна, що сплачується в основному зерном і на яку в 2010 р. припадало 69,9 %. Близько 22,9 % в структурі орендної плати займає грошова форма і 1,4 % - відробіткова форма (надання послуг).

Проте, розрахунки свідчать, що за 2010 р. не всі орендарі розраховались за своїми зобов'язаннями по виплаті орендної плати за землю. Сума заборгованості склала 3495 тис. грн., а відсоток виконання зобов'язань становив 92,8 %.

Висновки. Розпочата земельна реформа була одним з найважливіших напрямків реалізації аграрної реформи, яка призвела до позитивних зрушень в економіці країни та АПК. Проте, її незавершеність стримує можливості аграрного сектора до підвищення результативності виробництва та конкурентоспроможності вітчизняних агроформувань. На сучасному етапі удосконалення системи земельно-орендних відносин має відбуватись за наступними напрямками:

- проведення інвентаризації сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань;
- проведення оцінки земельно-ресурсного потенціалу сільського господарства;
- забезпечення укрупнення земельних ділянок шляхом об'єднання земельних часток (паїв), організація великотоварного аграрного виробництва, оскільки тільки крупні агроформування можуть бути конкурентоспроможними на ринку;
- забезпечення реалізації у повному обсязі прав власників земельних ділянок та суб'єктів господарювання в частині посилення відповідальності за дотримання умов договорів оренди та їх державну реєстрацію;
- створення нормативно-правової бази та системи автоматизованого ведення державного земельного кадастру;
- уточнення з урахуванням ринкових умов сільськогосподарського виробництва методики бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земель;
- удосконалення порядку обліку земель з урахуванням кількісних і якісних показників та забезпечення їх цільового використання.

Напрямок подальших досліджень буде ґрунтуватись на положенні, що принциповим питанням удосконалення земельних відносин на селі залишається проблема формування організованого прозорого земельного ринку, що має стати передумовою залучення в аграрну сферу інвестиційних ресурсів, розвитку іпотечного кредитування, підвищення економічного інтересу селян і ефективності функціонування аграрного сектора країни та забезпечення продовольчої безпеки її населення. Зазначені аспекти досліджуваної проблеми набудуть надзвичайної актуальності з прийняттям закону України "Про ринок землі".

Література

1. Саблук П.Т. Розвиток інституцій удосконалення механізму реформування аграрного сектора економіки / П.Т. Саблук // Економіка АПК. – 2010. - № 10. - С. 3-11.
2. Державна цільова програма розвитку українського села на період до 2015 року. - <http://www.Minagro.kiev.ua>.
3. Курміженко В.В. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві Одеської області / В.В. Курміженко // Економіка АПК. – 2010. - № 12. – С. 37-40.

Крюкова И.А. Экономический механизм аренды земельных участков в аграрном производстве Одесской области

Аннотация. В статье рассмотрено современное состояние развития земельно-арендных отношений в аграрных формированиях Одесской области. Обоснованы основные направления усовершенствования системы земельно-арендных отношений в сельском хозяйстве.

Ключевые слова: земельные отношения, арендная плата, рынок земли, земельная реформа, агроформирование.

Kryukova I. A. The economic mechanism of the land rent in Odessa region agrarian business

Summary. The modern state of development of the land rent relations in agriculture of the Odessa region are considered in this article. The general ways of improvement of land rent relations in agriculture are grounded.

Аграрний вісник Причорномор'я, економічні науки, випуск № 60 , 2011

Keywords: *land relations, land rents, land market, land reform, agriculture firms.*