

УДК: 332.28: 332.622

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНИЙ МЕХАНІЗМ ОРЕНДИ ТА ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ

В.Г. Кожем'якіна, О.А. Криницька
Одеський державний аграрний університет

Ключові слова: оренда землі, орендна плата, рента, ринок.

Анотація. Розглядаються теоретичні аспекти оренди земельних ділянок в контексті формування ринку землі. Проаналізовано зарубіжний досвід та сучасний стан розвитку оренди земель сільськогосподарського призначення в аграрних формуваннях України. Обґрунтовано необхідність становлення повноцінного ринку землі.

Вступ. Розвиток земельних відносин завжди на всіх етапах розвитку людської цивілізації належав до найскладніших проблем і найважливіших напрямів реалізації соціально-економічної політики взагалі та аграрної зокрема. Це зумовлено, перш за все, власністю на землю, тобто володінням, користуванням і розпорядженням земельними ресурсами як головним засобом виробництва в сільському господарстві та просторовою базою розміщення продуктивних сил. А будь-яка власність має вартісний вираз і повинна приносити дохід. У міру формування ринку землі зростає значення оренди, плати за неї, підвищуються вимоги до врахування ринкових факторів при визначенні її розміру та до якості виконання договірних орендних зобов'язань. Точність визначення орендної плати за землю є критичним елементом ефективної системи землекористування в сучасних умовах, тоді як об'єктивність орендної плати – однією з головних передумов обґрунтованості прийняття рішень у землекористуванні приватного сектора.

Аналіз останніх досліджень. Проблеми вивчення організаційно-економічного механізму орендних відносин знайшли своє відображення в дослідженнях Андрійчука В.Г., Данкевича А.С., Новаковського Л.Я., Саблука П.Т., Третяка А.М., Федорова М.М., Юрчишина В.В. та ін. Високо оцінюючи теоретичні розробки і вагомий внесок цих учених у розвиток системи відносин оренди землі, слід зазначити про об'єктивну необхідність подальшого поглиблення вивчення методики щодо вдосконалення елементів існуючого механізму розвитку орендного використання земельних ресурсів, зокрема для формування ринку землі.

Метою статті є вивчення особливостей орендних земельних відносин в сільському господарстві, визначення теоретичних аспектів формування орендної плати, а також обґрунтування перспектив їх подальшого розвитку за умов сучасних трансформаційних процесів.

Результати досліджень. Аналіз використання земельних ресурсів свідчить, що природно-ресурсний потенціал України досить могутній. Її земельний фонд становить 5,7 % території Європи. Характерна ознака земель нашої країни – їх висока природна якість, свідченням чого є велика частка сільськогосподарських угідь, особливо орних земель. Сільськогосподарські угіддя України становлять 18,9 % загальноєвропейських, а рілля, відповідно 26,9 %. Ці угіддя займають 41,84 млн. га, або 69,3 % території України, в тому числі ріллі – 33,19 млн. га (55 %). На одного мешканця України припадає 0,89 га сільськогосподарських угідь, у тому числі 0,71 га ріллі, тоді як середні показники у Європі становлять 0,44 і 0,25 га, відповідно [1, с. 555].

В результаті паювання сільськогосподарських земель станом на 1 січня 2009 року 6,9 млн. громадян одержали у приватну власність 27,4 млн.га сільськогосподарських угідь. Середній розмір земельного паю становить по Україні 4 га з дуже значним розмахом варіації цього показника – від 1,1 га в Івано-Франківській області до 8,8 га у Луганській. Загалом, у підсумку на 1 січня 2009 р. приватна земельна власність становить 30,4 млн. га сільськогосподарських угідь. У свою чергу, власники цих земельних ресурсів передали в оренду 17,4 млн. га, залишивши для ведення свого господарства 13,0 млн.га. Аналіз структури сільськогосподарських підприємств за розміром сільськогосподарських угідь в Одеській області показав, що переважають сільськогосподарські підприємства, основою

формування яких є оренда землі. Питома вага орендованої землі у недержавних сільськогосподарських підприємств становить 92 % (табл. 1).

Таблиця 1. Співвідношення між власною та орендованою площами сільськогосподарських угідь в господарствах Одеської області в 2009 році*

Одеська область	Сільськогосподарські підприємства	В тому числі		
		державні сільськогосподарські підприємства	недержавні сільськогосподарські підприємства	фермерські господарства
Всього сільськогосподарських угідь у користуванні, га	1541011,54	66097,04	1474914,50	347243,67
Сільськогосподарські угіддя, взяті в оренду, га	1358520,53	1316,25	1357204,28	2700353,11
Питома вага сільськогосподарських угідь, що взяті в оренду, %	88,2	2,0	92,0	77,9

* Розраховано за даними Головного управління статистики в Одеській області

Сьогодні найпоширеніша форма ринкових земельних відносин в Україні – оренда. Майже половина всього земельного аграрного фонду перебуває в оренді – 20,6 млн. га сільськогосподарських угідь. Орендарями виступають сільськогосподарські підприємства – 15,6 млн. га сільськогосподарських угідь, фермерські господарства – 3,0 млн. га, господарства населення – 1,6 млн. га, інші – 0,4 млн. га. Основними орендодавцями є власники земельних паїв. Щодо цього виду земельної оренди, то станом на 1 січня 2009 року власники земельних паїв уклали 4,5 млн. орендних договорів, з них 50 % – з господарствами, де вони отримали ці паї, 13 % – з фермерськими господарствами, 37 % – з іншими суб'єктами орендних відносин.

Структура орендних договорів за строками оренди така: до 5 років – 73 %, 6-10 років – 20 %, понад 10 років – 7 %. Річна орендна плата за 1 га сільськогосподарських угідь становила 140 грн., з регіональними коливаннями цієї середньої величини від 97 грн. у Рівненській області до 190 грн. у Черкаській області. Майже 77 % орендних виплат – натуральна оплата сільськогосподарською продукцією [2].

Світовий досвід використання механізмів оренди у країнах Східної та Центральної Європи свідчить, що оренда в землекористуванні становить понад 40 %, зокрема у Словенії 8 %, Польщі – 20 %, Болгарії – 75 %, Словаччині – 96 %. Розмір орендної плати теж коливається. За 1 га орендованих земель сплачували у Чехії – 19 дол., Словаччині – 43 дол., Польщі – 59 дол., Словенії – 71 дол., Болгарії – 73 дол., Угорщині – 75 дол. [3]. У США залежно від штату розмір орендної плати становив від 1 до 10 % ринкової ціни земельної ділянки. У Франції середня орендна плата за 1 га землі дорівнювала 600 франкам, або 600 кг пшениці. Висока орендна плата і у Швеції – 7-9 % вартості реалізованої продукції. Причому, кожні три роки вона зростає в 1,5 рази, що зумовлено підвищенням цін на засоби виробництва і продукцію сільського господарства. В середньому у країнах Євросоюзу орендна плата за землю становить 20-25 % від вартості урожаю, або 2,5 % вартості землі [4].

Рівень орендної плати за земельні паї в Україні вже становить не менше 3 % нормативної грошової оцінки земельної ділянки, визначеної відповідно до законодавства, та передбачає поступове збільшення цієї плати в залежності від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря .

З погляду визначення оптимального методичного підходу щодо справлення орендної плати цікавим є вивчення існуючої методики її розрахунку. Сучасні засади формування орендної плати передбачають її визначення відповідно до нормативної оцінки земельної ділянки, в основу якої покладено дані кадастрової оцінки земель, враховується фактична продуктивність і витрати на 1 га сільськогосподарських угідь за певний проміжок

часу. При визначенні орендної плати за земельну ділянку відповідно до нормативної грошової оцінки в основу обчислення рентного доходу покладено нормативний прибуток при виробництві зернових культур, який визначають за даними економічної оцінки земель і він не залежить від економічної ситуації у господарствах – орендарях [5].

Взагалі основним джерелом орендної плати є додатковий продукт, який одержує орендар у процесі використання землі. Одна частина у формі підприємницького доходу залишається орендарю, а друга виплачується земельному власнику за право користування його землею. Отже орендна плата виступає формою прояву земельної ренти. А земельна рента, в свою чергу, є джерелом орендної плати. Орендна плата і рента співпадають, якщо здається в оренду земля, у яку раніше не здійснювалися ніякі капіталовкладення (інвестиції). Якщо ж відбувається інтенсифікація землекористування привласнюється земельна рента другого виду. Щоправда, диференціальну ренту другого виду можуть привласнювати також особи, які орендують земельні ділянки в їх власників, але тільки в межах часу від утворення цього виду ренти на відповідній ділянці в рамках колишнього орендного договору до строку закінчення його дії. Тому між земельними власниками і орендарями землі точиться боротьба навколо строків оренди: перші прагнуть їх скоротити, аби частіше переглядати орендну плату в бік її підвищення в разі появи чи збільшення диференціальної ренти другого виду, другі – навпаки, добиваються їх збільшення, щоб мати змогу триваліший час привласнювати диференціальну ренту другого виду [6].

Загалом можна виділити ряд чинників, що стримують розвиток орендних земельних відносин. Умовно їх можна поділити на три групи: природні, організаційні та економічні. Природні – насамперед викликані якісними властивостями ґрунтів і специфікою природних умов регіону; організаційні – пов'язані із зтяжним характером земельних реформ, відсутністю конкурентного орендного середовища, домінуванням короткострокової оренди, низькою обізнаністю населення у своїх правах, відсутністю дієвих механізмів контролю за раціональним використанням земель; економічні – відсутністю економічних важелів підтримки сільського господарства (цінової, кредитної, дотаційної політики). Кредитна політика держави через субсидування кредитів і розвитку лізингових схем не вирішує питань забезпечення сільського господарства дешевими середньо- та довгостроковими кредитами, а статус земель сільськогосподарського призначення поки що не дає змоги використовувати їх як заставу. Для цього необхідно землю визнати товаром. Але це питання залишається дискусійним. По-перше, сповільнений розвиток ринку купівлі-продажу землі, пов'язаний із дією мораторію від часу набуття права власності на землю на відчуження земель сільськогосподарського призначення. По-друге, розвиток ринку землі сповільнюється через низьку платоспроможність сільського населення, а кількість людей, які мають фінансові можливості купити у власників землю, дуже мала. Разом із цим є дані, що угіддя скуповуються шляхом одержання паїв у довготермінову оренду, в тому числі і шляхом одержання письмових зобов'язань пайовиків продати свої паї виключно орендарю після відміни мораторію.

Відомо також, що якщо орендар ефективно веде виробництво, має стабільний прибуток, а орендодавці одержують високу орендну плату – продавати свої паї вони не будуть, якщо ж навпаки і немає перспектив покращення становища, то пайовики будуть шукати шляхи одержати хоч і разові, але відповідні кошти. Також купувати землю за «офіційними» цінами можуть собі дозволити ті бізнес-структури, для яких сільське господарство – не основний бізнес, а спосіб диверсифікованості вкладення капіталу. У цьому випадку земля може купуватися не стільки з огляду на реальну рентабельність у середньостроковому періоді, скільки як просто капіталовкладення.

Проблеми зміни власності на землю, поява ринку землі та іпотечно-заставного кредитування суттєво вплинуть на соціальні умови сучасного села. Ефективне володіння земельною власністю може стати одним із головних чинників соціального розшарування, що посилить диференціацію суспільства. Тому перед державою постає складне завдання врегулювання ринкового обігу землі так, щоб добитися ефективності землеволодіння та землекористування та не допустити на селі негативних соціальних наслідків.

На сучасному етапі розвитку аграрного сектора саме оренда проявила себе як прогресивна форма господарювання, що сприяє розвитку підприємництва у сільському

господарстві та є ефективним мотиваційним чинником, що забезпечує дохід орендодавцю і спонукає орендаря до підвищення ефективності використання земель; є гнучким інструментом у становленні нової структури агровиробництва та реалізації соціально-економічних програм. Світовий досвід теж свідчить, що у розвинутих країнах більшість людей мають сільськогосподарські землі або для того, щоб самим на ній господарювати, або щоб здавати її в оренду. Така ж ситуація характерна і для України – більша частина сільськогосподарських угідь знаходяться в обороті на ринку оренди.

Висновки. Таким чином, подальший розвиток орендних земельних відносин в сільському господарстві створює потенційні можливості для завершення процесу сталого землекористування, формування конкурентного середовища, всебічний захист та гарантування прав селянам – орендодавцям, адекватне економічному зростанню підвищення орендної плати, і в кінцевому результаті формування повноцінного ринку земель в Україні, що стане предметом наших подальших досліджень.

Література

1. Мікроекономіка: підручник / [В.Д. Базилевич] / за ред. В.Д. Базилевича. – Київ: Знання, 2008. – 679 с.
2. Ревуцька А.О. Оренда і ринок землі в аграрних відносинах / А.О. Ревуцька // Матеріали I Всеукраїнської науково-практичної конференції «Актуальні питання сучасної екології» від 20-22.01.2010р. – Умань: УНУС. – С. 3-4.
3. Данкевич А.Є. Світовий досвід оренди земель / А.Є. Данкевич // Економіка АПК. – 2007. – №3. – С. 138-141.
4. Аграрна реформа в Україні / [П.І.Гайдуцький, П.Т.Саблук, Ю.О. Лупенко та ін.]; за ред. П.І. Гайдуцького– К.: ННЦ ІАЕ, 2005. – 119 с.
5. Іванюк І.В., Ткачук П.Ю. Теоретичні аспекти розвитку орендних земельних відносин / І.В. Іванюк, П.Ю. Ткачук // Економіка АПК. – 2009. – № 11. – С. 53-55.
6. Бутук А.І. Закономірності функціонування і розвитку економіки. [Навчальний посібник]. / А.І. Бутук. – К.: ІСДО, 2004. – С. 167-168.
7. Закон України «Про оренду землі» від 2.10.2003 р. № 1211 – IV // Голос України. – 2003. – № 213. – С. 10-11. – (Бібліотека офіційних видань).

Кожемякина В.Г., Криницкая О.А. Организационно - экономический механизм аренды и формирования рынка земли

Аннотация. Рассматриваются теоретические аспекты аренды земельных участков в контексте формирования рынка земли. Проанализирован зарубежный опыт и современное состояние развития аренды земель сельскохозяйственного назначения в аграрных формированиях Украины. Обоснована необходимость становления полноценного рынка земли.

Ключевые слова: аренда земли, арендная плата, рента, рынок.

Koghemiakina V.G., Krinitska O.A. The organizational and economic mechanism of a land rent and market formation

Summary. The theoretical aspects of a land rent are being discussed within the context of a land market mechanism formation. The foreign experience and modern condition of development of agricultural purpose land rent in agrarian formations of Ukraine are analyzed. The necessity of the high-grade market formation of land is proved.

Key words: rent of land, rent payment, rent, market.