

УДК 336.14.21

Ксьонжик І.В.

*доктор економічних наук, доцент,
Миколаївський національний аграрний університет*

Громадський А.В.

*магістр**Миколаївського національного аграрного університету*

МЕХАНІЗМ ЗЕМЕЛЬНО-ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ: СУЧАСНИЙ СТАН І НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ

MECHANISM OF LAND LEASE RELATIONS OF AGRICULTURAL ENTERPRISES: CURRENT STATUS AND IMPROVEMENT TRENDS

АНОТАЦІЯ

У статті досліджено організацію земельно-орендних відносин сільськогосподарських підприємств. Оцінено складові механізми оренди. Виявлено основні проблеми економічного стимулювання ефективного господарювання на орендованих землях. Розроблено рекомендації з удосконалення процесу оренди.

Ключові слова: оренда, земельно-орендні відносини, методи економічного стимулювання, ринок землі.

АННОТАЦИЯ

В статье исследована организация земельно-арендных отношений сельскохозяйственных предприятий. Оценены составляющие механизма аренды. Выявлены основные проблемы экономического стимулирования эффективного хозяйствования на арендованных землях. Разработаны рекомендации по совершенствованию процесса аренды.

Ключевые слова: аренда, земельно-арендные отношения, методы экономического стимулирования, рынок земли.

ANNOTATION

The paper studies the organization of the land-lease relations agricultural enterprises. The main components of the lease mechanism were reviewed. The basic problems of economic incentive for effective management on leased land were determined. The recommendations of improvement of the process of lease were elaborated.

Keywords: lease, land lease relations, methods of economic incentive, land market.

Постановка проблеми. У період розвитку ринку сільськогосподарських земель важливого значення в Україні набувають земельно-орендні відносини. Забезпечуючи рух земельних ділянок, вони сприяють створенню оптимальних розмірів земельних масивів для ефективного ведення сільськогосподарського виробництва, стають формою реалізації права власності фізичних і юридичних осіб, відіграють роль важливого елементу їх соціального захисту.

У зв'язку з цим актуальним стає питання удосконалення механізму оренди землі, оскільки ефективний розвиток сільського господарства перебуває у прямій залежності від принципових змін у земельних відносинах.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженням особливостей організації орендних відносин у сільському господарстві займалися вітчизняні і зарубіжні вчені. Серед них слід назвати таких, як Ю.Д. Білик, П.І. Гайдуцький, С.І. Дем'яненко, Т.Г. Дудар, П.М. Макаренко, П.Є. Матковський, В.Я. Месель-Веселе-

ляк, Л.Я. Новаковський, О.М. Онищенко, П.Т. Саблук, В.М. Трегобчук, А.М. Третяк, М.М. Федоров, В.В. Юрчишин. У своїх працях вони обґрунтовують основні складові оренди, принципи функціонування сільськогосподарських підприємств, фактори впливу, ризики встановлення орендних відносин. Однак існує потреба у вивченні стимулювання підвищення рівня ефективного господарювання на орендованих землях.

Мета статті полягає в аналізі механізму земельно-орендних відносин сільськогосподарських підприємств і виявленні основних напрямів його удосконалення.

Виклад основного матеріалу дослідження. Згідно з Конституцією України та Земельним кодексом України земля в Україні є основним національним багатством, яке відокремлене від інших об'єктів нерухомості і знаходиться під особливою державною охороною, оскільки земельні ресурси займають особливе місце в економіці нашої країни.

Земельні ресурси – це найбільше багатство людства, завдяки якому існує життя на планеті. Під поняттям «земля» слід розуміти економічну систему, до складу якої входить земельна ділянка, зокрема навколишнє природне середовище, агрокліматичні умови виробництва, що безпосередньо впливають на ріст і розвиток рослин, а також умови ефективного та раціонального використання сільськогосподарських та інших земель [9].

Внаслідок реформування земельних відносин в нашій країні мали місце певні зміни щодо організації використання сільськогосподарських угідь. Зокрема, відбувся перерозподіл сільськогосподарських земель між основними землекористувачами а саме між сільськогосподарськими підприємствами та господарствами населення. За таких умов збільшилася частка земельних угідь, що знаходиться у використанні господарств населення. Господарства населення – це сукупність осіб (особа), які спільно проживають і здійснюють спільну господарську діяльність, мають загальні витрати на утримання житла, харчування тощо. Зауважимо, що господарства населення не є юридичними осо-

бами оскільки є фермерськими господарствами чи сільськогосподарськими підприємствами. Здебільшого господарства населення використовують земельні ресурси з метою виробництва у невеликих обсягах сільськогосподарської продукції та забезпечення повноцінного функціонування особистого селянського господарства [11, с. 122].

Сьогодні оренда землі відіграє значну роль у системі земельних відносин, оскільки вона є найбільш ефективним механізмом на шляху становлення нових агроформувань і їх швидкої адаптації до умов ринкової економіки [5]. Зарубіжний досвід свідчить про те, що саме орендне землекористування сприяє становленню і розвитку підприємницької діяльності у сільському господарстві, є однією із найефективніших господарсько-правових форм використання земельних ресурсів [8]. У зв'язку з цим ми провели аналіз динаміки і структури орендованих земель у сільському господарстві Миколаївського району Миколаївської області (табл. 1).

Отже, сільськогосподарські угіддя Миколаївського району Миколаївської області мають тенденцію до скорочення, відповідно, скорочується і величина орендованих земель. Так, у 2015 р. з 41 182 га сільськогосподарських угідь орендовано 31 328 га (76,1%), тоді як у 2013 р. здано в оренду на 2,0 в. п. більше. На противагу цьому, відповідно до даних Головного управління Державного земельного агентства України у Миколаївській області, величина укладених договорів оренди сільськогосподарських угідь має тенденцію до зростання (табл. 2).

Протягом досліджуваного періоду укладено до 41,8 тис. одиниць договорів оренди у Миколаївському районі протягом року, найбільша

їх частка припадає на 2015 р., найменша – на 2013 р.

Таким чином, постає питання удосконалення механізму орендних відносин з метою раціонального землекористування, оскільки створення конкурентоспроможних сільськогосподарських підприємств у найближчій перспективі буде спрямоване на розвиток ринку довгострокової оренди землі, а не на її придбання. У зв'язку з цим механізм орендних відносин повинен бути еколого-економічного спрямування і спонукати власників сільськогосподарських угідь і орендарів до збереження, відтворення і ефективного використання земельних ресурсів.

Удосконалення функціонуючої системи орендних відносин можливе через встановлення оптимального строку оренди землі і визначення справедливої орендної плати. Це приведе до формування сталого землеробства, виробники сільгосппродукції будуть отримувати прибутки від раціонально побудованої виробничої діяльності на умовах довгострокового господарювання на орендованих землях.

Серед форм плати за оренду земельних часток (паїв) в Миколаївському районі переважає натуральна, яка передбачає передачу сільськогосподарської продукції орендодавцеві від орендаря за ціною, яку встановлює орендар самостійно, вище ринкової ціни. Крім того, характерною особливістю ринку оренди землі в Миколаївському районі є те, що більшість договорів оренди укладена на строк до 7 років. Короткострокова оренда призводить до незацікавленості орендаря в раціональному використанні земель і збереженні їх родючості. На противагу вітчизняній практиці, у Китаї, наприклад, строк оренди становить 30–50 років, у Східній Німеччині середній строк оренди становить 12 років [6].

Таблиця 1

Динаміка і структура орендованих земель сільськогосподарського призначення у Миколаївському районі Миколаївської області, 2013–2015 рр.

Земельні ресурси	Роки			Відхилення 2015р. (+, -) від:	
	2013	2014	2015	2013 р.	2014 р.
Сільськогосподарські угіддя, га	45 122	45 389	41 182	3 940	4 207
в т.ч. в оренді, га	35 262	35 195	31 328	3 934	3 867
% орендованих земель	78,1	77,5	76,1	2,0	1,4
Рілля, га	41 255	41 364	37 248	4 007	4 116
в т.ч. в оренді, га	35 123	35 167	31 173	3 950	3 994
% орендованих земель	85,1	85,0	83,7	1,4	1,3

Джерело: розроблено автором з використанням даних [4]

Таблиця 2

Динаміка укладених договорів оренди власниками земельних ділянок сільськогосподарського призначення у Миколаївському районі Миколаївської області, 2013–2015 рр.

Показники	Роки			Приріст 2015 р., %	
	2013	2014	2015	2013 р.	2014 р.
Всього укладено договорів оренди, тис. од.	27,5	36,5	41,8	152,0	114,5
в т.ч. фермерськими господарствами	7,3	4,5	5,9	80,8	131,1

Джерело: розроблено автором з використанням даних [2]

Сьогодні широке застосування орендних відносин посилює інтерес до вибору кращих методичних підходів до визначення розміру орендної плати за землю. Вважається, що основними методами визначення розміру орендної плати є нормативний метод (залежно від очікуваної рентабельності виробництва на орендованій ділянці); метод ринкових орендних ставок (метод попиту і пропозиції на орендовану земельну ділянку); метод розрахунку орендної плати від грошової оцінки землі; метод дольової участі в чистому доході; метод, який базується на досягнутому рівні урожайності культур [8].

Встановлено, що найбільшого поширення нині набув метод визначення розмірів орендної плати за землю залежно від її грошової оцінки. Однак з урахуванням умов сьогодення, а саме розвитку конкуренції на ринку оренди землі, що спонукає землекористувачів одержувати перевагу на цьому ринку саме за рахунок створення кращих умов для орендодавців, залежно від кон'юнктури ринку, оптимальним постає нормативний метод визначення розміру орендної плати за землю. Так, відповідно до останнього кожний землекористувач, укладаючи договір на оренду землі, наперед прораховує свої можливості щодо розміру орендної плати, який забезпечується результатами господарювання.

При цьому, на нашу думку, термін оренди земельної частки (паю) має бути не менше 7 років, а оптимальний, з огляду на особливості прогнозування, має становити 10–15 років. Більший термін оренди дає можливість провести землевпорядкування, ввести раціональну сівозміну, стимулює до вкладення коштів на підвищення родючості ґрунтів, покращення угідь, сприяє підвищенню інтенсифікації сільськогосподарського виробництва.

Висновки. Реформування земельних відносин було важливою складовою аграрної реформи в Україні, оскільки саме ці відносини є вирішальним чинником здійснення соціально-економічних перетворень у суспільстві. Актуальність проведення земельної реформи та вдосконалення земельних відносин обумовлені життєвою необхідністю трансформації державної власності на землю до форм, що визначені Конституцією України, зокрема потребою удосконалення відносин власності загалом і гарантування розвитку багатокладності економіки на селі з її господарською спрямованістю [10, с. 18–20].

На основі вищевикладеного можна говорити про те, що оренда землі сільськогосподарського призначення у перспективі може стати запо-

рукою сталого розвитку сільського господарства, потужним важелем залучення в аграрний сектор інвестицій. У зв'язку з цим нами оцінено сучасний механізм орендних відносин і запропоновано його удосконалення шляхом зміни двох складових, а саме строку оренди і орендних платежів. Так, оптимальними є довгострокові відносини оренди у мінімальний термін 10–15 років з нормативним методом визначення розміру орендної плати.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Верховна Рада України : офіційний веб-сайт / Верховна Рада України; законодавча база. – К. : Верховна Рада України, 1998 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua>.
2. Головне управління держгеокадастру у Миколаївській області : офіційний веб-сайт. – Миколаїв : Управління держгеокадастру, 1998 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://mykolaivska.land.gov.ua>.
3. Горобчук Т.Т. Розвиток орендних відносин сільськогосподарських підприємств / Т.Т. Горобчук, О.В. Чаплигіна // *Наук. вісник ВПІ* – 2007. – № 6 – С. 25–30.
4. Державна служба статистики : офіційний веб-сайт / Державна служба статистики; статистична інформація. – К. : Державна служба статистики, 1998 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>.
5. Зміцнення та ефективне використання ресурсного потенціалу сільськогосподарських підприємств : [монографія] / [В.С. Шибанін, І.І. Червен, О.В. Шибаніна, М.І. Кареба]; за ред. В.С. Шибаніна, І.І. Червена. – Миколаїв, МДАУ, 2010. – 205 с.
6. Інститут економічних досліджень та політичних консультацій : офіційний веб-сайт / Інститут економічних досліджень та політичних консультацій; статистична інформація. – К. : Інститут економічних досліджень та політичних консультацій, 2010 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ier.com.ua>.
7. Кареба М.І. Стан та напрями удосконалення орендних відносин в аграрній сфері АПК / М.І. Кареба // *Наук.вироб. журнал* – 2012. – № 1 (27) – С. 10–15.
8. Макарова В.В. Еколого-економічні обмеження розвитку земельно-орендних відносин в сільськогосподарському виробництві / В.В. Макарова [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://essuir.sumdu.edu.ua>.
9. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
10. Заставнюк Л.І. Реформування і розвиток земельних відносин в умовах трансформації форм власності і господарювання / Л.І. Заставнюк // *Наукова конференція професорсько-викладацького складу (2009 р.) : тези допов.* – Тернопіль, 2009. – С. 18–20.
11. Смолінська С.Д. Організаційно-економічні передумови запровадження іпотеки сільськогосподарських земель в Україні / С.Д. Смолінська // *Економіка АПК*. – 2006. – № 2. – С. 122–126.