

УДК 333. 68

**Стан та перспективи розвитку земельно-орендних відносин на
Миколаївщині**

І.Т. Кіщак, доктор економічних наук, доцент

Головне управління агропромислового розвитку Миколаївської облдержадміністрації

І.П. Саваріна, аспірант

Миколаївський державний аграрний університет

Розглянуто напрацювання у сфері теоретичного обґрунтування та практичної реалізації земельно - орендних відносин, обґрунтовано необхідність першочергового залучення закордонного досвіду державного регулювання земельних відносин та відношення до власності на землю.

Ключові слова: земля, орендна плата, закордонний досвід, земельна реформа, право власності.

Постановка проблеми. Попередніми нашими дослідженнями стосовно земельно - орендних відносин встановлено розбіжність стану розміру орендної плати та її фактичної виплати в агроформуваннях відповідно до інформацій головного управління Держкомзему в Миколаївській області та райдержадміністрацій [1]. З врахуванням зазначеного в практичній площині актуальним є питання визначення розміру орендної плати та тенденцій щодо її формування: зазначене, вважається, має враховувати досвід інших країн, вітчизняний середній розмір виплати орендної плати та визначати пріоритетні напрями його подальшого розвитку.

З теоретичної точки зору, заслуговує на увагу думка П. Саблука в частині необхідності визнання землі капіталом та включення її вартості в економічний обіг. Такий підхід сприятиме підвищенню дохідності господарюючих суб'єктів та забезпеченню розширеного відтворення в аграрній сфері нарівні з іншими галузями національної економіки через норму прибутку [2].

Зазначене обумовлено тим, що в результаті земельної реформи змінився суб'єкт права власності на землю, права привласнення земельної ренти. Власниками земельних ділянок є громадяни - члени агроформувань

різних форм господарювання та особистих селянських господарств. Частину створюваної земельної ренти громадяни отримують у вигляді орендної плати, решта - перерозподіляється посередниками, які здійснюють свою діяльність у сфері сільського господарства, в інші галузі або привласнюється ними.

Порівнюючи вітчизняний та закордонний досвід стосовно плати за оренду земель сільськогосподарського призначення, В. Шебанін, І. Червен, І. Бурковський зазначають, що вона зазвичай становить декілька відсотків від ціни землі та не перевищує банківського відсотку, наприклад. Наприклад у 2003 році у Східній та Західній Німеччині орендна плата дорівнювали 116 та 261 євро за гектар, Франції – 123, Швеції – 129, Англі – 148, Італії – 397 євро/га. При цьому остання в Україні становила 100 – 190 грн/га [3]. В контексті дослідження орендних земельних відносин у новостворених господарських формуваннях В. Ганганов та Н. Потриваєва підкреслюють, що за кордоном орендна плата за використання землі залежить не стільки від її якості, скільки від прибутковості самого виробництва. Для порівняння ними наведено розмір орендної плати за землю, зокрема у Швейцарії – 5-8 % від вартості землі (або 7-9 % від вартості реалізованої фермером продукції), США – 0,6-10,5 % залежно від ринкової ціни землі [4].

При цьому дослідники зазначають, що рівень орендної плати в Україні є вкрай низьким, орендна плата сплачується переважно в натуральній формі і, як правило, невчасно. Твердження дослідників стосовно неналежного стану проведення розрахунків за оренду землі має реальне підґрунття, оскільки в 2008 році по Україні орендна плата за землю грішми склала лише 23% від загальної суми розміру орендної плати (за майно – 35%), зерновою продукцією – 58% (за майно – 30%), при цьому відсоток виконання договірних зобов'язань щодо виплати орендної плати за землю склав 89%, за майно – 77% [5].

Л. Євчук вважає, що конкуренція на аграрному ринку призвела до зростання ставок на оренду земель у пайовиків у середньому в 1,5 - 2 рази, які коливаються в межах 300 - 1000 грн/га (залежно від регіону держави).

Поряд з цим фактичний середній розмір орендної плати становить 148,3 грн за один га [6]. Дослідник наводить дані, що середня вартість оренди сільськогосподарських земель повинна складати 300 дол. США за один га.

I. Охріменко, вивчаючи проблеми визначення собівартості сільськогосподарської продукції на прикладі орендної плати за землю, відзначає, що у США в зерновому господарстві орендна плата складає 25% від загальної суми витрат виробництва, в Україні цей показник у собівартості всієї продукції сільськогосподарського виробництва складає – 5,76%, у продукції рослинництва – 9,06% [7].

В контексті подальшого розвитку вітчизняних орендних відносин вважається за необхідне в першу чергу залучити закордонний досвід державного регулювання земельних відносин та відношення до власності на землю. Історично державне втручання у земельні відносини починалося наприкінці XIX – на початку XX століття, коли Уряди деяких держав почали обмежувати дію договорів, які укладали власники землі. Наприклад, у Німеччині законом 1896 року було введено єдине успадкування земель селянських господарств, у Франції такий закон було прийнято у 1909 році, у Швеції – 1912 р. Конституція Італії 1947 року поклала на приватних власників на землю ряд зобов'язань з метою раціонального використання земель та справедливих соціальних відносин, до яких належать граничні розміри сільськогосподарських землеволодінь по регіонам і зонам, необхідність меліорації, пріоритет дрібної і середньої земельної власності. В Конституції ФРН 1949 року записано, що власність на землю зобов'язує користуватися нею відповідно до загального блага населення. Майже такі самі принципи містить і Конституція Іспанії. У багатьох країнах прийнято закони про ліквідацію черезсмужжя, тобто раціональне землевпорядкування. Слід також підкреслити, що у законодавстві багатьох країн прийнято спеціальні норми, які зобов'язують землевласників використовувати землю найраціональніше. Наприклад, цивільний кодекс Франції передбачає можливість вилучення земельних ділянок (з виплатою їх вартості) у

власників, які не обробляють їх чи допустили зниження родючості, або нанесли своїм використанням цієї землі збитки суспільним інтересам. В Іспанії закон 1953 року про охорону і поліпшення сільськогосподарських угідь зобов'язує власників землі застосувати агротехнічні прийоми відповідно до норм, які визначає Міністерство землеробства [8]. Англійський закон 1925 року передбачає наявність особистої справи на конкретну земельну ділянку, яка має бути зареєстрованою та сертифікованою, договора оренди визначають суворі умови обробітку та вжиття заходів, спрямованих на збереження землі [4].

Узагальнення напрацювань дослідників у сфері теоретичного обґрунтування та практичної реалізації земельно - орендних відносин дозволяє здійснити економічну оцінку фактичного стану виплати орендної плати в поточний період на підставі чинної нормативно - правової бази у сільгосп підприємствах Миколаївської області. Сума орендної плати за використання земельних часток (паїв) станом 01.12.2009 р. складає 236,8 млн грн, виплачено – 231,5 млн. грн. З виплаченої суми: грошовими коштами – 101,4 млн грн (43,8%); зерновою продукцією – 100,5 млн грн (43,4%); іншою продукцією – 24,7 млн грн (10,7%); послугами – 4,8 млн грн (2,1%), із загальної кількості виплаченої орендної плати зерном (126,8 тис. тонн), пшениця складає 59,2 тис. тонн (46,7%), тобто орендодавці надають перевагу одержанню пшениці, потім іншим зерновим і технічним культурам.

Дещо інша ситуація з розрахунками за договорами оренди майна, сума яких підлягає до сплати та сплачена у кількості 615,3 тис. грн. Виключно грошовими коштами за оренду майна – 449,6 тис. грн (73,1%); зерном – 65,8 тис. грн (10,6%); іншою продукцією – 78,9 тис. грн (12,8%) та послугами – 22,0 тис. грн (3,5%).

За даними головного управління Держкомзему у Миколаївській області, з загальної кількості 148,6 тис. договорів оренди землі до 143,8 тис. внесено зміни щодо підвищення орендної плати на 3% (96,9%). При цьому в органах Держкомзему області офіційно не зареєстровано змін на 3% у

109,5 тис. договорах (76,1%), зареєстровано договорів зі змінами – 34,5 тис. (23,9%).

Кількість не зареєстрованих договорів оренди землі коливається від 629 (Жовтневий район) до 10892 договорів (Баштанський район). Відсоток зареєстрованих договорів оренди землі найвищий у Жовтневому районі – 86,0%, не зареєстровано жодного договору у Баштанському та Березанському районах.

Порівняння суми виплат за оренду земельних часток (в %) в цілому по Україні за 2008 рік і Миколаївській області за 2009 рік свідчить про зростання виплати за оренду земельних часток у грошовому виразі у Миколаївській області та зменшення виплати зерновою продукцією. Позитивним є те, що розрахунки за договорами оренди майна грішми у Миколаївській області у 2 рази перевищують цей показник по Україні. Поряд з цим низький відсоток зареєстрованих договорів органами Держкомзему у Миколаївській області щодо підвищення орендної плати на 3% відповідно до Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» (від 19 серпня 2008 р. № 725) свідчить про недостатній рівень реалізації вимог зазначеного Указу щодо забезпечення реального захисту прав власників землі, що у соціальних умовах незадовільного матеріального становища основної частини орендарів набуває напруги та гостроти. виправлення ситуації потребує надання роз'яснень орендодавцям в частині їх прав укладення угод у відповідності з їх законними правами та інтересами з тим чи іншим орендарем. З боку орендаря повинно бути забезпечено впровадження прогресивних технологій для досягнення прибутковості виробництва. Останнє ґрунтується на тому, що віддача 1 га землі у країнах ЄС становить понад 2000 євро, в Україні лише 270-320 євро [4]. Поряд з цим І. Охріменко висловлює робочу гіпотезу щодо штучного заниження дохідності сільськогосподарських виробників, що призводить до заниження розміру орендної плати і недоотримання плати за своє майно орендодавцями. Дослідник пропонує збільшення орендної плати

проводити масово, що може бути досягнуто включенням до собівартості нормативних значень, які мають розроблятися з врахуванням закордонного досвіду та світового ринку сільськогосподарської продукції [7]. Зазначене має сприяти поступовому збільшенню орендної плати залежно від результатів економіко-виробничої діяльності орендаря. Орендна плата за використання землі повинна складати не менше 11-12 % від грошової оцінки землі [9].

Побудова ефективних земельно-орендних відносин на державному рівні потребує: врахування і використання закордонного досвіду стосовно встановлення розміру виплати орендної плати за земельну частку; розроблення відповідної нормативно-правової бази в цьому напрямку для посилення правового і соціального захисту орендодавців; вдосконалення розвитку земельно-орендних відносин шляхом: реалізації організаційно-правових заходів щодо забезпечення державної реєстрації договорів оренди земельних ділянок місцевими органами Держкомзему України; забезпечення реалізації у повному обсязі прав власників земельних ділянок та суб'єктів господарювання в частині посилення відповідальності за дотриманням умов договорів оренди та їх державну реєстрацію; запровадження у практику виплати орендної плати виключно коштами; посилення правового та соціального захисту орендодавців землі та майна, гарантування доходів відповідно до укладених договорів; підвищення ролі земельних платежів, вдосконалення методичних підходів до визначення бази їх справлення з метою відображення реальних розмірів рентних доходів.

ЛІТЕРАТУРА

1. Кіщак І.Т. Економіко-правове забезпечення реалізації земельно-орендних відносин у сфері АПК на Миколаївщині / І.Т. Кіщак, І.П. Саваріна // Матеріали других річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників Південного регіону України «Трансформація земельних відносин до ринкових умов господарювання». – Миколаїв: МДАУ, 2009. – С. 22 – 29.
2. Саблук П.Т. Земельний капітал як фактор продуктивності в аграрній сфері / П.Т. Саблук // Матеріали других річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників Південного регіону України «Трансформація земельних відносин до ринкових умов господарювання». – Миколаїв: МДАУ, 2009. – С. 4 – 11.
3. Шибанін В.С. Щодо напрямів удосконалення механізму земельних відносин в Україні / В.С. Шибанін, І.І. Червен, І.Д. Бурковський // Матеріали других річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників Південного регіону України «Трансформація земельних відносин до ринкових умов господарювання». – Миколаїв: МДАУ, 2009. – С. 12 – 18.
4. Ганганов В.М. Орендні земельні відносини у новостворених господарських формуваннях та напрями їх удосконалення / В.М. Ганганов, Н.В. Потриваєва // Матеріали других річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників Південного регіону України «Трансформація земельних відносин до ринкових умов господарювання». – Миколаїв: МДАУ, 2009. – С. 41 – 45.
5. Кіщак І.Т. Першочергові складові вдосконалення проведення розрахунків за оренду земельних ділянок / І.Т. Кіщак, С.В. Рачковський // Бізнес-навігатор. МУБіП. – Херсон, – 2009. – № 16. – С. 50 – 55.
6. Євчук Л.А. Ринок сільськогосподарських земель: проблеми та наслідки / Л.А. Євчук // Матеріали других річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників Південного регіону України «Трансформація земельних відносин до ринкових умов господарювання». – Миколаїв: МДАУ, 2009. – С. 64 – 68.
7. Охріменко І.В. Проблеми визначення собівартості сільськогосподарської продукції на прикладі орендної плати за землю / І.В. Охріменко // Матеріали других річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників Південного регіону України «Трансформація земельних відносин до ринкових умов господарювання». – Миколаїв: МДАУ, 2009. – С. 54 – 60.
8. Гончаренко І.В. Особливості формування збалансованої системи земельних відносин в Україні / І.В. Гончаренко // Матеріали других річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників Південного регіону України «Трансформація

земельних відносин до ринкових умов господарювання». – Миколаїв: МДАУ, 2009. – С. 80 – 85.

9. Горлачук В.В. Концептуальні основи розвитку земельних відносин в Україні / В.В. Горлачук // Наук. праці. – Т. 38, Вип. 25. «Економічні науки» - Миколаїв: Вид-во МДГУ, 2007 – С.125 – 130.