

Стан орендних відносин у господарських формуваннях Миколаївської області

Сучасне здійснення сільськогосподарської діяльності надає можливість орендним відносинам набувати узаконеного виду та відповідно функціонувати, а орендні відносини набувають все більшого поширення та значення. З боку теоретичного пояснення та правового забезпечення орендні відносини – це засноване на договорі строкове, платне володіння і користування землею та майном, які є необхідними користувачу (орендареві) для здійснення відповідної діяльності, а орендодавцю для одержання доходу у вигляді орендної плати за їх використання.

Питання стосовно земельних та майнових орендних відносин розглянуті у наукових працях Л. Антіпової, А. Даниленка, А. Данкевича, М. Маліка, В. Месель-Веселяка, П. Саблука, І. Червена, О. Шебаніної, О. Шпикуляка, В. Юрчишина та інших вчених.

Як зазначають у своїх працях В. Амбросов¹ та С. Плетенецька² – орендні відносини це водночас відносини власності та форма підприємницької діяльності. Як вважає П. Гайдуцький³, необхідність оренди в агропромисловому комплексі України зумовлена об'єктивно існуючим фактором – невідповідністю понять землеволодіння і землекористування, тобто не завжди особа, яка бажає використовувати земельну ділянку, має можливість сама володіти нею за правом власності.

* Науковий керівник – І.Т. Кіщак, доктор економічних наук, доцент

¹ Амбросов В. Ускорить реструктуризацію АПК // Сільський журнал. — 1999. — № 2. — С. 8-11.

² Плетенецька С. М. Оренда та її соціально-економічна суть / С. М. Плетенецька // Економіка АПК. — 1998. — № 12. — С. 23-26.

³ Гайдуцький П. І Оренда в агрокомплексі: Запитання і відповіді. — К.: Україна, 1991. — С. 7.

Пов'язуючи вищезгадане в контексті з загальним поняттям «орендні відносини», вважаємо, що означення «володіння» і «користування» земельною часткою (паєм) та майном є економічно нерівнозначними (володіння – це можливість власника утримувати річ, яка на законних підставах йому належить. Одна з правопідстав права власності. Користування – ужиток, застосування, використання. Полягає у праві споживання речі)⁴. Опираючись на вищезначене, можна зробити узагальнення: - за умови законного володіння власником об'єктом оренди, всі його повноваження мають належати і орендарю; - орендодавець, у свою чергу, віддаючи у користування майно чи землю, має юридично забезпечену можливість отримання доходу за користування ними.

Метою статті, з огляду на сучасні умови функціонування аграрного сектора, є дослідження рівня розвитку майнових орендних відносин та обґрунтування напрямів удосконалення їх використання в аграрних підприємствах Миколаївської області.

Як зазначає В. Галушак, за сучасних умов господарювання розвиток орендних відносин характеризується як альтернатива вільному ринку землі, завдяки чому здійсненню виробничої діяльності на орендованих землях для власника-землекористувача притаманні такі переваги, як повна незалежність у користуванні і розпорядженні землею та можливість її застави з метою залучення інвестиційних ресурсів⁵. Механізм орендних відносин в аграрній сфері розглядається як система організаційно-правових і соціально-економічних відносин у сільськогосподарському виробництві, що спрямована на ефективне їх використання та реалізується через функції оренди. Л. Кондрюк⁶ до останніх відносить економічну, організаційну,

⁴ Советский энциклопедический словарь / Гл. ред. А.И. Прохоров – С 56 / 4 – е изд. – М. : Сов. энциклопедия, 1988 :—1600 с.

⁵Галушак В. В. Розвиток орендних відносин у нових господарських структурах на селі [Електронний ресурс]. — <http://www.nbuv.gov.ua>

⁶Кондрюк Л. В. Облік оперативної оренди в сільському господарстві України: Автореф. Дис. канд. екон. наук: 08.06.04 / Л. В. Кондрюк ; Нац. наук. центр «Ін-т аграр. Економіки» УААН. — К., 2004. —23 с.

соціальну, регулятивну та фінансову. При цьому дослідник зазначає, що наявність орендованого майна в орендаря визначає рівень функціонування сільськогосподарського виробництва. Це усвідомлюють і орендодавці, які не мають можливості самостійно обробити земельні частки (паї). Однак ігнорування юридичного змісту орендної операції через низький рівень організації, обліку та контролю призводить до поглиблення негативних тенденцій у розвитку ринкових відносин власності в аграрному секторі.

До характерних особливостей реалізації здійснення орендних майнових відносин можна віднести неможливість фізичного поділу майна колишнім працівникам колективного сільськогосподарського підприємства, неоднорідність складу майна та, у багатьох випадках, неправомірність передачі майнового паю в оренду.

Результати проведеного нами соціологічного опитування у 2010 році «Орендні відносини – суб'єктивний погляд» (96 осіб сільського населення Миколаївської області віком 19-49 років) у частині поглибленого опрацювання матеріалів щодо розпаювання та оренди майна вказали на такі результати (табл. 1).

Аналіз результатів свідчить, що більшість респондентів позитивно ставляться до трансформаційних процесів, що відбуваються в аграрному секторі економіки і майже порівну оцінюють ефективність використання ресурсного потенціалу між великими сільськогосподарськими та фермерськими господарствами. Відповідно до відповідей на питання щодо паювання та розпорядження майна, майже 50% респондентів не володіють інформацією та не мають можливості у зв'язку з зазначеним використовувати або розпоряджатися майном.

Одержані нами результати опитування перекликаються з даними соціологічного опитування, проведеного Центром соціальних експертиз Інституту соціології НАН України у 2010 році, а саме: способами розпорядження, що є найбільш розповсюджені, а саме: передача їх в оренду сільськогосподарським підприємствам або фермерським господарствам;

майнові паї частіше використовуються власниками поза межами сільськогосподарських підприємств; респонденти часто не мають можливості оцінити способи розпорядження майновими паями їх власниками⁷.

Таблиця 1

Результати паювання майна колишніх колективних сільськогосподарських підприємств Миколаївської області

Показник	Кількість опитаних, осіб	% респондентів
1. Ставлення до здійснених процесів трансформацій в аграрному секторі:		
- позитивне	52	54,2
- негативне	15	15,6
- не визначилися	29	30,2
2. Найбільш ефективно використовують ресурсний потенціал:		
- великотоварні господарства	40	41,7
- фермерські господарства	37	38,5
- особисті господарства	19	19,8
3. Чи отримано вами майновий пай:		
- так	49	51,0
- ні	47	49,0
- не володію інформацією	-	-
4. Яким чином проводилося розпаювання майна в господарстві:		
- методом жеребкування	34	35,4
- методом рівномірного розподілу	5	5,2
- не володію інформацією	57	59,4
5. В якому вираженні вами отримано майновий пай:		
- основні засоби (комбайни, трактори, інша техніка)	19	19,8
- будівлі, споруди, незавершене будівництво	31	32,2
- не володію інформацією	46	48,0
6. Яким чином розпоряджаєтесь майновим паєм:		
- здаю в оренду	27	28,1
- користуюсь самостійно	22	22,9
- не володію інформацією	47	49,0

Щодо виплат орендної плати за використання майна, то вона здійснюється як коштами і продукцією, так і наданням різних виробничих послуг, хоча рівень її є досить низький – на рівні 1% від загальної вартості

⁷Соціологічне дослідження з оцінки проведення земельної реформи, 2010.[Електронний ресурс]. — [http: www.zemreforma.info](http://www.zemreforma.info)

майна. У таблиці 2 наведено фактичний стан розвитку майнових орендних відносин у Миколаївській області за 2003-2010 роки.

Таблиця 2

**Стан майнових орендних відносин
у Миколаївській області в 2003-2010 роках**

Показники		2003 р.	2007 р.	2010 р.	
Загальна кількість укладених договорів оренди майна, тис. шт.		94,2	24,9	12,9	
Загальна вартість орендованого майна, млн грн		193,1	100,3	52,0	
Відсоток орендної плати від грошової вартості орендованого майна згідно з договорами, %		1,0	1,0	1,0	
Загальна сума орендної плати за майно, яка підлягає нарахуванню згідно з договорами оренди: всього, тис. грн		1919,1	1142,6	518,7	
в тому числі:	грішми, тис. грн	565,1	399,8	292,4	
	зерном	тис. грн	402,5	270,6	96,5
		тонн	620	445,8	107,2
	іншою продукцією, тис. грн	366,3	352,4	108,0	
послугами, тис. грн		585,2	120,1	21,8	
Фактична виплата орендної плати за майно згідно з договорами оренди: всього, тис. грн		1914,1	1132,8	518,7	
в тому числі:	грішми, тис. грн	485,4	561,0	413,8	
	зерном	тис. грн	43,8	43,9	51,9
		тонн	87,2	51,4	57,1
	іншою продукцією, тис. грн	1101,7	404,5	13,0	
послугами, тис. грн		283,2	123,1	40,0	
Відсоток виконання договірних зобов'язань, %		99,7	99,1	100,0	

Одержані дані вказують на зміни показників орендної плати за використання майнових паїв у області, згідно з якими загальна кількість укладених договорів оренди майна за цей період має тенденцію до скорочення з 94,2 тис. грн. (2003 р.) до 12,9 тис. грн. (2010 р.), а загальна сума фактичної виплати орендної плати за майно згідно з договорами оренди скоротилася з 1914,1 тис. грн. до 518,7 тис. грн. Зменшення кількості укладених договорів оренди майна та фактичної виплати за його використання обумовлено процесами викупу орендарями орендованого майна у власників. Так, якщо за оперативними даними головного управління агропромислового розвитку Миколаївської облдержадміністрації у 2008 році в трьох адміністративних районах області в суб'єктів господарювання

орендованого майна не було, то у 2010 році вже у семи районах (із 19) власниками приватно-орендних підприємств орендоване майно викуплене у їх власників.

Узагальнення вищенаведеного надає можливість сформулювати такі висновки:

- трансформаційні процеси в аграрному секторі майже не позначилися на механізмі майнових орендних відносин з боку належного оформлення в договорах оренди інформації щодо стану майна, що, у свою чергу, унеможлиблює виконання зобов'язань з обох сторін;

- сучасний стан розвитку підприємств, які у своїй виробничій діяльності використовують орендоване майно, характеризується не чітко визначеними умовами становлення у частині правового та організаційно-економічного забезпечення, що потребує створення відповідних передумов;

- орендні відносини у системі економічних відносин можуть бути ефективними, якщо будуть створені відповідні умови для їх практичної реалізації, а оренда ґрунтуватиметься на належних орендних відносинах між її учасниками.

У статті розглянуто теоретичні основи поняття «орендні відносини», проведено дослідження рівня розвитку майнових орендних відносин та обґрунтування напрямів удосконалення їх використання у аграрних підприємствах Миколаївської області.

Ключові слова: орендні відносини, земля, майно, право власності, розвиток.

В статье рассмотрены теоретические основы понятия «арендные отношения», проведено исследование уровня развития имущественных арендных отношений и обоснование направлений усовершенствования их использования в аграрных предприятиях Николаевской области.

Ключевые слова: арендные отношения, земля, имущество, право собственности, развитие.

Theoretical bases of concept «Leasings relations are considered in the article». Research of level of development of property leasings relations and ground of directions of improvement of their use is conducted in the agrarian enterprises of the Nikolaevskoy area.

Keywords: leasings relations, earth, property, right of ownership, development.