

**ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
імені В.В. ДОКУЧАЄВА**

**КОШКАЛДА ІРИНА ВІТАЛІЇВНА**

УДК 631.115.17: 631.11

**УДОСКОНАЛЕННЯ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН  
У СИСТЕМІ ГОСПОДАРСЬКОГО МЕХАНІЗМУ  
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ**

Спеціальність 08.07.02 - економіка сільського господарства і АПК

Автореферат  
дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата економічних наук

Харків – 2004

Дисертацією є рукопис.

Роботу виконано у Харківському національному аграрному університеті ім.В.В.Докучаєва Міністерства аграрної політики України.

**Науковий керівник:** - кандидат економічних наук, доцент

**Полтавський Юрій Андрійович,**  
Харківський національний аграрний університет  
ім.В.В.Докучаєва, кафедра економіки  
сільського господарства

**Офіційні опоненти:** доктор економічних наук, професор

**Перебийніс Василь Іванович,**  
Полтавська державна аграрна академія,  
завідувач кафедри менеджменту;

кандидат економічних наук, професор

**Турченко Михайло Михайлович,**  
Харківський державний технічний університет  
сільського господарства,  
кафедра організації і менеджменту

**Провідна установа:** - Сумський національний аграрний університет,

кафедра організації, основ підприємництва та агробізнесу

Захист дисертації відбудеться 07.10.2004 р. о \_14\_\_ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради К 64.803.01 у Харківському національному аграрному університеті ім.В.В.Докучаєва за адресою: 62483, Харків,

п/в "Комуніст-1", навчальне містечко ХНАУ, корп.1, ауд.213.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Харківського національного аграрного університету ім.В.В.Докучаєва.

Автореферат розісланий 03.09.2004 р.

Вчений секретар  
спеціалізованої вченої ради

А.В.Македонський

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми.** Стабільність розвитку сільського господарства України залежить від принципових змін у земельних і майнових відносинах, а саме від переходу державних і колективних форм власності на землю та на засоби виробництва до приватних форм. Необхідність цих змін обумовила процес реформування КСП і створення нових організаційних форм господарювання: господарських товариств, приватно-орендних підприємств, сільськогосподарських виробничих кооперативів, фермерських господарств. Переважна більшість новостворених агроформувань - засновані на орендних засадах об'єднання власників земельних і майнових паїв, у поєднанні з використанням найманої праці орендодавців.

Дослідженню суті оренди, природи орендного механізму господарювання, його форм, оціночних показників присвячені наукові праці Л.І.Абалкіна, М.В.Калінчика, І.І.Лукінова, М.Й.Маліка, В.П.Мартянова, В.Я.Месель-Веселяка, В.В.Милосердова, О.О.Онищенко, П.Т.Саблука, М.Ф.Соловйова, М.М.Федорова й інших вітчизняних і зарубіжних учених.

При достатньому законодавчому забезпеченні орендних відносин виникає чимало питань у процесі застосування оренди. Так, невирішеними залишаються питання врахування якісних показників земельних ділянок при передаванні їх в оренду та при поверненні власнику після довгострокової оренди; нарахування орендної плати; оцінки якісного стану переданого в оренду майна та збереження цілісності майнових комплексів.

Існує нагальна необхідність у подальшому удосконаленні орендних відносин у системі господарського механізму новостворених сільськогосподарських підприємств, що і стало головним змістом дисертаційного дослідження.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Виконані дослідження є складовою науково-дослідної роботи кафедри економіки сільського господарства Харківського національного аграрного університету з теми "Відтворення та підвищення ефективності використання виробничо-ресурсного потенціалу АПК" (номер державної реєстрації 0102U001835). Дисертаційне дослідження є також складовою завдання "Обґрунтувати та впровадити систему моделей і методику розробки бізнес-плану сільськогосподарських підприємств різних форм господарювання (на післяприватизаційному етапі їх розвитку)", яке виконувалося у ХНАУ ім. В.В.Докучаєва на замовлення Міністерства аграрної політики України (номер державної реєстрації 0199U004349).

**Мета й задачі дослідження.** Метою дисертаційного дослідження є розробка пропозицій з удосконалення орендних відносин як складової господарського механізму сільськогосподарських підприємств.

Відповідно до цієї мети було визначено такі задачі дослідження:

- сформулювати теоретичні положення щодо суті, ролі та значення орендних відносин у системі господарського механізму сільськогосподарських підприємств;
- виявити тенденції розвитку орендних відносин та особливості застосування оренди у сільськогосподарських підприємствах;
- дослідити теоретичні та прикладні питання орендної плати як форми виразу земельної ренти;
- визначити вплив окремих факторів на розмір орендної плати та дати їх кількісну характеристику;
- визначити взаємозв'язок орендної плати та показників якості земельних ділянок;
- узагальнити практику застосування сільськогосподарськими підприємствами оренди землі та майна;
- розробити систему показників еколого-агрохімічної характеристики земельних ділянок як додаток до договору оренди;
- розробити пропозиції щодо вдосконалення подальшого використання орендованого майна в системі господарського механізму.

**Об'єкт і предмет дослідження.** Предметом дослідження є механізм господарювання в сільськогосподарських підприємствах, об'єктом – орендні відносини в системі господарювання за приватних форм власності на землю та на засоби виробництва.

**Методи дослідження.** Теоретичною і методологічною основою дослідження є діалектичний метод пізнання та системний підхід до вивчення економічних процесів і явищ, які характеризують земельні та майнові відносини в Україні.

У залежності від поставлених задач застосовувалися такі прийоми та прикладні методи дослідження: абстрактно-логічний (теоретичні узагальнення та формулювання висновків), монографічний (при висвітленні й узагальненні позицій учених щодо теоретичних і методичних основ функціонування господарського механізму й орендних відносин, а також при вивченні передового досвіду), графічний (діаграми, графіки), економіко-математичний (при використанні кластерного аналізу було виявлено неповну відповідність розміру орендної плати якісним показникам земельних ділянок), статистико-математичний (при використанні кореляційного аналізу було виявлено взаємозв'язок окремих факторів з розміром орендної плати).

Інформаційною базою були дані Державного комітету статистики України, Державного комітету земельних ресурсів України, звітні й оперативні дані Головного управління сільського господарства та продовольства Харківської обласної держадміністрації, Харківського обласного управління статистики, Харківського обласного державного проектно-технологічного центру охорони родючості ґрунтів та якості продукції “Облдержродючість”, матеріали наукових конференцій, семінарів, спеціальна наукова література, дані особистих досліджень дисертанта.

**Наукова новизна результатів дослідження.** Основу наукової новизни результатів дослідження складають такі положення:

- подальший розвиток теоретичних, методологічних і методичних аспектів застосування орендних відносин у системі господарського механізму сільськогосподарських підприємств;
- уперше проведене комплексне дослідження стану і тенденцій розвитку орендних відносин в умовах земельної реформи та реструктуризації сільськогосподарських підприємств Харківської області;
- обґрунтування доцільності використання зарубіжного досвіду орендних відносин;
- дослідження механізму та визначення параметрів взаємозв'язку розміру орендної плати з концентрацією, інтенсивністю, прибутковістю і рентабельністю виробництва в сільськогосподарських підприємствах;
- розробка методичних підходів до кількісної оцінки впливу окремих факторів на розмір орендної плати за землю в сільськогосподарських підприємствах;
- виявлення (при використанні кластерного аналізу) неповної відповідності розміру орендної плати показникам якості земельних ділянок (грошової оцінки 1 ум.кад.га. та балу бонітету);
- уперше розроблено систему показників еколого-агрохімічної характеристики земельних ділянок, яка може застосовуватися в умовах орендних відносин і бути додатком до договору оренди;
- розробка альтернативної форми договору купівлі-продажу майнового паю на умовах розстрочення платежів.

**Практичне значення одержаних результатів.** Матеріали дослідження ефективності використання земельних ресурсів у господарствах Харківської області та аналіз показників родючості ґрунту й їх впливу на врожайність основних сільськогосподарських культур було включено до звіту про науково-дослідну роботу по ДБТ 17/4 за темою: “Обґрунтувати та впровадити систему моделей і методик розробки бізнес-плану сільськогосподарських підприємств різних форм господарювання (на післяприватизаційному етапі їх розвитку)” (номер державної реєстрації 0199U004349), яка виконувалась у ХНАУ ім. В.В.Докучаєва на замовлення Міністерства аграрної політики (довідка № 125 від 11 лютого 2003 р.).

Окремі теоретичні та методичні положення дисертаційного дослідження використовуються у навчальному процесі на кафедрі економіки сільського господарства ХНАУ ім. В.В.Докучаєва, що підтверджується відповідними довідками.

**Особистий внесок здобувача.** Наукові результати, одержані при виконанні дисертаційного дослідження, належать автору особисто. З опублікованих у співавторстві наукових праць у дисертації використані лише ті положення, які є особистим здобутком автора. У спільній публікації № 10 (у списку наукових праць, поданому в авторефераті) автору належить положення про величину нарахованої орендної плати за передані в оренду земельні ділянки, у публікації №11 –методичні положення про стан родючості переданих в оренду земельних ділянок, розробка бланку еколого-агрохімічної характеристики земельної ділянки та договору на купівлю-продаж майнових паїв на умовах розстрочення платежу.

Дисертаційна робота є завершеним науковим дослідженням, у якому розглядається стан земельних і майнових орендних відносин як складової господарського механізму сільськогосподарських підприємств і обґрунтовуються пропозиції щодо удосконалення цих відносин.

**Апробація результатів дослідження.** Основні положення дисертаційного дослідження доповідалися автором і одержали позитивну оцінку на міжнародних науково-практичних конференціях: „Механізм господарювання і економічна динаміка в АПК” (м.Харків, 2001 р.), “Механізми господарювання і проблеми економічного росту в агропромисловому комплексі України” (м.Луганськ, 2002 р.), “Соціально-економічні умови ефективного функціонування АПК в пореформений період” (м.Мелітополь, 2002 р.), “Сталість, екологізація і ефективність сільськогосподарського виробництва в умовах аграрної реформи” (м.Харків, 2002 р.), “Сучасні проблеми економіки сільського господарства та АПК” (м.Суми, 2003р.); на підсумкових науково-практичних конференціях професорсько-викладацького складу Харківського національного аграрного університету (м.Харків, 2002- 2003 рр.); на всеукраїнській науковій конференції студентів, магістрів та аспірантів “Ринкова трансформація економіки: стан, проблеми, перспективи” (м.Харків, 2003 р.); на міжвузівському науково-практичному семінарі “Актуальні питання розвитку земельної реформи очима молодих науковців” (м.Харків, 2003 р.); на міжнародній науково-практичній конференції “Соціально-економічні та екологічні проблеми використання і охорони земель в умовах реформування земельних відносин” (м.Харків, 2003 р.).

**Публікації.** За результатами дослідження опубліковано 12 статей, у тому числі 10 одноосібних загальним обсягом 2,3 друк.арк., з них дев'ять у наукових фахових виданнях, обсягом 2,1 друк.арк.

**Структура та обсяг роботи.** Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних літературних джерел з 226 найменувань. Викладена на 207 сторінках комп'ютерного тексту, з них основний текст займає 177 сторінок. Містить 31 таблицю, 13 рисунків, п'ять додатків.

## **ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ**

У **вступі** обґрунтовано актуальність дослідження, визначено його мету, завдання, предмет та об'єкт, виділено елементи наукової новизни, показано практичне значення одержаних результатів, відображено їх апробацію, визначено особистий внесок здобувача.

У першому розділі “**Теоретичні основи орендних відносин у системі господарського механізму**” розглянуто особливості світового та вітчизняного досвіду застосування орендних відносин на різних етапах розвитку продуктивних сил і виробничих відносин. Зміст поняття оренди свідчить про те, що орендні відносини – явище багатогранне. З одного боку оренда – це, відносини власності, тобто одержання на певний період прав володіння та користування землею й іншими засобами виробництва, з іншого – форма підприємницької діяльності. У сучасних умовах оренда засобів виробництва (в тому числі землі) у сільському господарстві є практично безальтернативним шляхом реалізації права власності селян на майно та землю.

У процесі реформування аграрного сектора економіки перебудова виробничих відносин базується на механізмі, параметри якого визначають відносини власності. Вирішальна роль власності у створенні господарського механізму сільськогосподарських підприємств полягає в тому, що цей механізм повинен чітко розмежувати інтереси держави і сільських товаровиробників. Головною дійовою особою повинен бути власник, який розпоряджається своїм майном у межах діючого законодавства, а держава створює умови для економічного розвитку і, в свою чергу, регулює рин-

кові відносини. Має бути створений такий механізм господарювання, який би повністю відповідав сучасним формам власності. І залежатиме це від того, як інтенсивно будуть змінюватися відносини власності, як швидко і природно ввійдуть у життя нові форми господарювання.

Господарський механізм підприємства – це система об'єктивно діючих і регульованих економічних, організаційних і правових відносин, які в процесі господарської діяльності визначають її кінцевий результат. Однією із функцій господарського механізму є реалізація відносин приватної власності на землю та на засоби виробництва. У дисертаційному дослідженні оренда визначається як форма реалізації приватної форми власності на землю та майно, яка в найбільшій мірі забезпечує діяльність усього господарського механізму в системі відносин власності. Оренда стала центральною ланкою трансформацій господарського механізму в аграрному виробництві при його переході від колективних до приватних форм господарювання. Оренда дозволяє зробити господарський механізм підприємства функціонуючою системою. У сучасних умовах орендні відносини є найбільш доцільною формою використання розпайованих землі та майна у новостворених сільськогосподарських підприємствах. Але, на жаль, залишаються ще поза увагою проблеми родючості земельних ділянок, переданих в оренду, не до кінця вирішені майнові питання тощо. У даному дисертаційному дослідженні пропонуються деякі методичні підходи до розгляду цих положень.

У другому розділі **“Аналіз сучасного стану орендних відносин у сільськогосподарських підприємствах Харківської області”** здійснено аналіз орендних відносин у післяреформений період. Основною умовою реформування аграрного сектора України є створення сільськогосподарських формувань ринкового спрямування. Ефективними є формування, засновані на приватній власності на землю та майно і на колективних формах організації виробництва, коли кожний учасник одержує свою частку доходу в залежності від розміру вкладених у виробництво капіталу (земля, майно) та ефективності своєї праці.

У Харківській області в 1999 - 2000 рр. зі 448 КСП було утворено 698 нових агроформувань: приватних сільськогосподарських підприємств – 210 (30,1%); товариств з обмеженою відповідальністю – 276 (39,6%); сільськогосподарських виробничих кооперативів – 64 (9,2%); акціонерних товариств – 74 (10,6%); фермерських господарств – 15 (2,1%); інших – 31 (4,4%). Залишилися в державній власності 28 господарств (4,0%). У результаті реформування земельних відносин власниками земельних паїв стали 251887 чол., при середньому розмірі земельного паю 6,3 ум.кад.га, з коливанням від 4,3 ум.кад.га до 8,3 ум.кад.га. Після паювання майна власниками майнових паїв стали 216645 чол., при вартості середнього майнового паю 3167 грн. з коливанням від 1133 грн. до 7329 грн. За даними Головного управління сільського господарства та продовольства Харківської обласної держадміністрації, станом на 1 січня 2001 р. з 1555 тис.га сільськогосподарських угідь в орендному землекористуванні знаходилося 1304 тис.га (83,8% усієї площі сільськогосподарських угідь), а у 2002 р. – 1340 тис.га (91,4%) із загальної орендованої площі 1466 тис.га. Це є свідченням того, що господарювання на умовах оренди стає ефективною формою використання розпайованих земельних масивів.

Відповідно до чинного земельного законодавства земля може здаватися в оренду в короткострокове користування не більше як на п'ять років та довгострокове – не більше 50 років. У Харківській області станом на 1 січня 2003 р. було укладено 229859 договорів оренди земельних паїв: строком на один - три роки - 42694 (18,6%), на чотири – п'ять років – 120772 (52,5%), на шість - десять років – 57699 (25,1%), на строк понад 10 років - 8694 (3,8%) договорів. Це означає, що договірні сторони уникають укладати договори як на дуже короткий, так і на дуже великий термін. Для кожного адміністративного району характерні свої типи договорів оренди, які залежать переважно від рекомендацій районних органів влади, а також від сприйняття та розуміння селянами суті орендних відносин. Кількість договорів оренди землі, укладених з господарствами, де одержано земельний пай, – 175470 (76,3%), з фермерськими господарствами – 13508 (5,9%), з іншими суб'єктами – 40881 (17,8%). Частково це є свідченням обмеженості кола потенційних орендарів, відсутності конкурентного середовища у цій сфері.

У договорі оренди земельної ділянки однією з найважливіших, суттєвих умов є орендна плата. Згідно з указом Президента України „Про гарантування захисту економічних інтересів і поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай)”

№ 1353/98 від 15 грудня 1998 р. розмір орендної плати було встановлено не менше 0,5% від вартості орендованої земельної ділянки. Указом Президента № 1529/99 від 3 грудня 1999 р. мінімальний розмір орендної плати становив не менше 1% від вартості орендованої земельної ділянки (паю). Указом Президента України № 92 від 2 лютого 2002 р. плата за оренду становила 1,5% і 2%. Ще пізніше розмір орендної плати, у відповідності до указу Президента України “Про внесення змін до статті 1 Указу Президента України від 2 лютого 2002 р. № 92” становив не менше 1,5 % від грошової вартості земельної ділянки. Зараз в Україні розмір орендної плати визнається на договірних умовах у відповідності до статті 21 закону України „Про внесення змін до закону України „Про оренду землі””.

Як відомо, сталість функціонування будь-якого сільськогосподарського підприємства на орендованих землях залежить від гармонізації інтересів орендодавців (власників земельних і майнових паїв) і орендарів (суб’єктів господарювання). В основі гармонізації таких інтересів лежить механізм орендної плати. В Україні поки що не відпрацьовано концептуальний підхід до визначення розміру орендної плати, що ускладнює, а у майбутньому ще більше ускладнить формування цивілізованих орендних відносин. Очевидно, що при діючому зараз розмірі орендна плата не є суттєвим матеріальним стимулом у формуванні доходів власників земельних паїв, і вони розуміють, що земля передається в оренду практично безкоштовно. Наприклад, у 2000 р. середній розмір орендної плати в розрахунку на 1 га ріллі по сільськогосподарських підприємствах Харківської області складав 44,5 грн., у 2001р. – 68,3 грн., у 2002р. – 96,7 грн. (у цьому році вона коливалася від 133,2 грн. у Красноградському районі до 47,8 грн. у Харківському районі. У даному випадку максимальна величина перевищує мінімальну в 2,8 раза. Ще більш істотною є амплітуда коливань по сільськогосподарських підприємствах адміністративних районів області.

Формування орендної плати здійснюється під впливом багатьох факторів та умов. Більш сприятливі умови склалися у Лісостеповій зоні, в якій розташовано 132 сільськогосподарських підприємства (30,6% їх загальної кількості). Вони мають менші розміри за площею орендованої землі, але відрізняються більш високим рівнем інтенсивності виробництва як за величиною вкладених коштів, так і за виходом валової продукції. Господарства цієї зони мають більш високий рівень рентабельності (14,9%) і більшу величину орендної плати (106,4 грн.). Слід також зазначити, що сільськогосподарські підприємства цієї зони мають найменшу амплітуду коливань мінімальної та максимальної орендної плати (вона не перевищувала 1:1,50).

Механізм орендних відносин, зокрема визначення орендної плати, має бути спрямований не тільки на забезпечення сталості функціонування сільськогосподарських підприємств, а й на підвищення концентрації виробництва. Загальновідомо, що підвищення концентрації виробництва позитивно впливає на результати господарської діяльності. Це підтверджується і групуванням сільськогосподарських підприємств Харківської області (табл.1).

Таблиця 1

**Групування сільськогосподарських підприємств Харківської області за площею орендованої ріллі на одне господарство. 2002 р.**

| Групи за площею ріллі на одне господарство, га | Кількість господарств | Припадає на одне господарство в середньому по групі, га |             | Припадає в розрахунку на 1 га ріллі, грн. |             | Рівень рентабельності, % | Орендна плата з 1 га ріллі, грн. | Питома вага орендної плати у структурі виробничих витрат, % |
|--|-----------------------|---|-------------|---|-------------|--------------------------|----------------------------------|---|
|  |                       | с.-г. угідь   | ріллі       | виробничі витрати                         | прибуток    |                          |                                  |   |
| До 1000  | 51                    | 1137  | 976         | 837,5                                     | 41,9        | 5,9                      | 80,4                             | 9,6   |
| 1001-2000                                      | 150                   | 2147  | 1843        | 924,5                                     | 61,4        | 8,3                      | 86,9                             | 9,4   |
| 2001-3000                                      | 113                   | 3204  | 2750        | 1046,8                                    | 78,7        | 10,7                     | 91,5                             | 8,7   |
| 3001-4000                                      | 63                    | 4383  | 3762        | 1205,9                                    | 82,2        | 11,1                     | 103,4                            | 8,6   |
| Понад 4000                                     | 54                    | 5954  | 5111        | 1345,8                                    | 103,7       | 14,8                     | 109,6                            | 8,1   |
| <b>У середньому</b>                            | <b>431</b>            | <b>3108</b>   | <b>2668</b> | <b>1109,3</b>                             | <b>75,8</b> | <b>9,7</b>               | <b>96,7</b>                      | <b>8,7</b>  |

Посилення концентрації сільськогосподарського виробництва супроводжується підвищенням його інтенсивності й ефективності. Наприклад, у п'ятій групі у порівнянні з першою виробничі витрати у розрахунку на 1 га більші в 1,6 раза, а маса прибутку – в 2,5 раза. Господарства цієї групи мають найвищий рівень рентабельності – 14,8%. В умовах крупного виробництва складаються більш сприятливі умови для збільшення розміру орендної плати. Від групи до групи розмір орендної плати істотно збільшується. У п'ятій групі вона більша, ніж у першій, на 36,4%. Важливо зазначити і той факт, що абсолютне збільшення розміру орендної плати супроводжується відносним зниженням її питомої ваги у структурі виробничих витрат (у першій групі – 9,6%, а у п'ятій – 8,1%). Такий же висновок ми одержали при групуванні господарств, розташованих лише в одній зоні – Лісостеповій.

Аналіз розміру орендної плати у розрізі організаційно-правових форм сільськогосподарських підприємств свідчить про істотні коливання в межах виділених груп (табл.2). Більш високий рівень прибутковості та рентабельності мають приватні сільськогосподарські підприємства і сільськогосподарські виробничі кооперативи. У розрахунку на 1 га орендованої ріллі вони отримують відповідно 249,6 і 222,3 грн. прибутку і мають рівень рентабельності 27,5 і 23,0%. За абсолютним розміром і за питомою вагою орендної плати у структурі виробничих витрат перше місце посідають сільськогосподарські виробничі кооперативи – 126,9 грн. і 10,9%. Акціонерні товариства і приватні сільськогосподарські підприємства виплачували орендну плату на рівні середнього розміру по сукупності господарств. Найнижчу орендну плату виплачували фермерські господарства і товариства з обмеженою відповідальністю (на 15,4 – 20,7% нижче середнього показника по всій сукупності господарств). Збитковість виробництва в акціонерних товариствах викликана тим, що вони мають найвищу питому вагу продукції тваринництва у структурі валової та товарної продукції серед усіх інших організаційно-правових форм сільськогосподарських підприємств.

Таблиця 2

**Основні виробничо-економічні показники сільськогосподарських підприємств різних організаційно-правових форм Лісостепової зони Харківської області. 2002р.**

| Організаційно-правові форми сільськогосподарських підприємств | Питома вага господарств у загальній кількості, % | Припадає ріллі на одне господарство в середньому по групі, га | Припадає в розрахунку на 1 га ріллі, грн. |                   | Рівень рентабельності (збитковості), % | Орендна плата в розрахунку на 1 га ріллі, грн. | Питома вага орендної плати у структурі виробничих витрат, % |
|---|--|---|---|-------------------|--|--|---|
|   |  |   | Виробничі витрати                         | Прибуток (збиток) |  |  |   |
| Акціонерні товариства   | 18,0   | 2972  | 1227,4                                    | -27,3             | -2,4                                   | 106,8  | 8,7   |
| Приватні сільськогосподарські підприємства                    | 20,0   | 1843  | 1239,8                                    | 249,6             | 27,5                                   | 102,5  | 8,3   |
| Сільськогосподарські виробничі кооперативи                    | 12,0   | 2745  | 1168,3                                    | 222,3             | 23,0                                   | 126,9  | 10,9  |
| Товариства з обмеженою відповідальністю                       | 40,0   | 1794  | 997,9                                     | 199,7             | 14,8                                   | 92,0   | 9,2   |
| Фермерські господарства*                                      | 10,0   | 2632  | 989,8                                     | 210,1             | 21,2                                   | 86,3   | 8,7   |
| <b>У середньому</b>   | <b>100,0</b>                                     | <b>2214</b>   | <b>1197,8</b>                             | <b>173,3</b>      | <b>19,7</b>                            | <b>108,8</b>                                   | <b>9,1</b>  |

\* Утворені на базі КСП



Збільшення розміру орендної плати пов'язане з підвищенням ефективності сільськогосподарського виробництва. Це логічно, бо кожне таке сільськогосподарське підприємство має реальні джерела не тільки для збільшення розміру орендної плати, але і для її виплати орендодавцям. Щоб виявити залежність розміру орендної плати від рівня рентабельності, було проведено групування сільськогосподарських підприємств Харківської області за цим показником (табл.3). Найчисельнішою виявилася група збиткових господарств, - 29,0%. Це малі за розміром підприємства переважно з екстенсивною формою відтворювального процесу. У розрахунку на одне збиткове господарство припадає 1835 га орендованої ріллі, а виробничі витрати на 1 га ріллі складають 860,2 грн. (нижче середнього обласного показника на 22,5%). Збиток на 1 га складає 164,7 грн., а рівень збитковості – 19,4%. Ці господарства мають і найнижчі абсолютний і відносний розміри орендної плати – відповідно 66,4 грн. і 7,7%. У чотирьох групах з позитивним рівнем рентабельності чітко виявляється підвищення від групи до групи як факторних, так і результативних показників.

Таблиця 3

**Вплив рівня рентабельності на розмір орендної плати у сільськогосподарських підприємствах Харківської області. 2002р.**

| Групи за рівнем рентабельності (збитковості), % | Кількість господарств | Рівень рентабельності (збитковості) у середньому по групі, % | Припадає ріллі на одне господарство в середньому по групі, га | Припадає в розрахунку на 1 га ріллі, грн. |                   | Орендна плата в розрахунку на 1 га ріллі, грн. | Питома вага орендної плати у структурі виробничих витрат, % |
|---|-----------------------|--|---|---|-------------------|--|---|
|   |                       |  |   | Виробничі витрати                         | прибуток (збиток) |  |   |
| Збиткові  | 125                   | -19,4  | 1835  | 860,2                                     | -164,7            | 66,4   | 7,7   |
| До 10,0   | 90                    | 4,5  | 2108  | 940,6                                     | 34,0              | 82,5   | 8,8   |
| 10,1 - 20,0                                     | 90                    | 14,3   | 2806  | 1084,8                                    | 79,6              | 94,6   | 8,7   |
| 20,1 - 30,0                                     | 50                    | 24,8   | 3110  | 1219,4                                    | 171,1             | 105,8  | 8,7   |
| Понад 30,0                                      | 76                    | 43,6   | 4276  | 1343,8                                    | 220,3             | 123,0  | 9,2   |
| <b>У середньому</b>                             | <b>431</b>            | <b>9,7</b>   | <b>2668</b>   | <b>1109,3</b>                             | <b>75,8</b>       | <b>96,7</b>                                    | <b>8,7</b>  |

У вигідному становищі сільгоспідприємства п'ятої групи, яка включає в себе 17,6% господарств усієї сукупності. Господарства цієї групи за розміром ріллі на одне господарство переважають господарства першої групи в 2,3 раза, а за величиною виробничих витрат на 1 га – в 1,6 раза. Прибуток у розрахунку на 1 га складає 220,3 грн. (в 6,5 раза більше, ніж у господарствах другої групи), а рівень рентабельності – 43,6%. Господарства цієї групи мають найвищі абсолютні та відносні показники розміру орендної плати – 123,0 грн. і 9,2%.

Ступінь впливу окремих факторів на розмір орендної плати визначено за допомогою кореляційного аналізу. Як результативну ознаку (у) було обрано орендну плату на 1 га ріллі, як факторні ознаки - рівень рентабельності ( $x_1$ ) і середній розмір орендованої ріллі в розрахунку на одне господарство ( $x_2$ ). За допомогою пакета прикладних програм Excel на ПК було побудовано декілька моделей, які визначили взаємозв'язок між факторами. Для визначення сукупного впливу визначених факторів на результативну ознаку в результаті багатфакторного кореляційного аналізу було одержано лінійне рівняння множинної регресії:

$$y_{x_1x_2}=58,46+0,70x_1+0,01x_2$$

( $a_1=0,70$  вказує на те, що при збільшенні рівня рентабельності на 1%, за умови середнього рівня розміру орендованої ріллі в розрахунку на одне господарство, розмір орендної плати на 1 га ріллі збільшиться на 0,70 грн;  $a_2=0,01$  вказує на те, що при збільшенні середнього розміру орендованої ріллі в розрахунку на одне господарство, за умови середнього рівня рентабельності, розмір орендної плати збільшиться на 0,01 грн.).

Для того щоб виявити, в якій мірі групування за факторними ознаками об'єктивно віддзеркалює взаємозв'язок розміру орендної плати з площею орендованої ріллі на одне господарство та

рівнем рентабельності ми провели групування всіх сільськогосподарських підприємств області. Групувальною ознакою було обрано величину орендної плати на 1 га ріллі. Дані групування підтверджують раніше зроблений висновок про те, що збільшення розміру орендної плати прямо і безпосередньо пов'язане з підвищенням концентрації та рівня рентабельності сільськогосподарського виробництва.

Відповідно до закону України “Про оренду землі” (ст.20), орендна плата може виплачуватися у грошовій, натуральній, відробітковій формах або у їх поєднанні. Виплата орендної плати здійснювалася переважно у натуральній формі (продукцією та послугами). Виплати грішми у період з 2000 по 2002 рр. склали відповідно 3,2 грн. (7,2%), 4,5 грн. (6,6%), 5,5 грн. (5,7%); їх питома вага має тенденцію до зниження. Щодо натуральної орендної плати, то, як правило, продукцію відпускали, а послуги надавали за завищеними цінами.

За допомогою кластерного аналізу було проведено дослідження впливу показників балу бонітету та грошової оцінки на величину орендної плати (на 1 ум.кад.га і одного орендодавця). За результатами аналізу можна говорити про слабкий зв'язок між цими показниками. Установлено невідповідність нормативної величини орендної плати розміру нарахованої орендної плати, в окремих районах вона занижена, а в деяких надто завищена. Лише в семи районах області - Борівському, Шевченківському, Барвінківському, Краснокутському, Богодухівському, Нововодолазькому, Балаклійському орендна плата нараховується в залежності від грошової оцінки землі.

Однією з поширених форм використання майна, одержаного у власність колишніми членами КСП, є оренда. Це майно, яке складає цілісний майновий комплекс, новостворені сільськогосподарські підприємства приймають на свій баланс або позабалансові рахунки згідно з актом на підставі відповідного договору. Так виникає пайовий капітал як сукупні кошти фізичних осіб, добровільно розміщені у новоствореному підприємстві для його господарсько-фінансової діяльності. Станом на 1 січня 2003 р. у процесі паювання майна по Харківській області 216645 осіб (колишніх членів КСП і пенсіонерів) одержали майнові паї, загальна вартість яких склала 686,2 млн. грн. Строк дії договорів оренди майна майже такий самий, як і договорів оренди земельних ділянок. Розмір орендної плати за користування майном, згідно з указом Президента України №62/2001 від 29 січня 2001р., становить не менше 1% від вартості майнового паю. По Харківській області це сумарно становило в 2002 р. 6741,4 тис.грн. За договорами оренди майна було виплачено за 2002 р. 5722,2 тис.грн.: умови договору по виплаті орендної плати було виконано на 84,9%. Орендна плата за використання майна сплачується переважно сільськогосподарською продукцією. Так, станом на 1 січня 2003 р. було виплачено грішми 245,1 тис.грн., натуральною сільськогосподарською продукцією – 4083,5 тис.грн., послугами – 1393,6 тис.грн.

У системі заходів удосконалення виробничих відносин та якісного оновлення засобів виробництва важливу роль відіграють майнові відносини. Проте не всі аспекти відносин власності на майно вирішені: немає чіткої правової бази врегулювання цих відносин; неоднорідним є склад майна пайового капіталу (основні засоби, незавершене виробництво, капітальне будівництво, грошові кошти та ін.); неможливими є фізичний поділ і розподіл майна між усіма членами господарства; існують труднощі організаційного, правового, економічного, соціального характеру в управлінні майном пайового фонду; немає попиту з боку орендарів на частину майна через його значний моральний і фізичний знос; недостатньо відпрацьовані нормативні положення з урегулювання майнових питань.

У третьому розділі **“Шляхи удосконалення орендних відносин як складової господарського механізму сільськогосподарських підприємств”** обґрунтовано необхідність проведення еколого-агрохімічної оцінки земельної ділянки перед укладенням договору оренди, доцільність використання майна шляхом укладення договору купівлі-продажу майнового паю на умовах розстрочення платежу.

Одним із найважливіших питань орендних відносин є визначення розміру орендної плати. У країнах Західної Європи та у США орендна плата становить 5 - 8% від ринкової вартості землі, у Німеччині орендна плата займає 15 - 30% у структурі собівартості сільськогосподарської продукції, або в середньому 200 - 400 євро за 1 га. У 1900 - х рр. у Росії орендна плата розраховувалася як 10 % від ринкової вартості землі. Відома практика нарахування орендної плати як “десятини” від уро-

жаю. Нами було проведено відповідний розрахунок і виявлено, що вона майже у два рази перевищує фактично нараховану орендну плату з 1 га орендованої ділянки по Харківській області. Такий підхід до визначення розміру орендної плати є доцільним для використання, але тут є свої протиріччя. По-перше, якщо розмір орендної плати залежатиме від розміру вирощеного врожаю, то орендар потрапить в умови, які спонукатимуть його приховувати врожай. По-друге, одержана додаткова вартість продукції в умовах, що склалися, залежить переважно від результативності підприємницької діяльності орендаря. Тому, на наш погляд, доцільно застосовувати діючий метод визначення розміру орендної плати як фіксованої долі від грошової оцінки землі з умовою подальшого уточнення цього показника.

При укладенні договорів на більш тривалий термін, з нашої точки зору, слід урахувувати зміни економічних умов (інфляцію, встановлення законодавчого рівня орендної плати). Обов'язковою складовою інтересів орендодавця й орендаря є також визначення якісних показників земельних ділянок при передаванні їх в оренду: вмісту гумусу, мінеральних елементів живлення, ступеня змитості тощо, які, на наш погляд, сприятимуть оптимізації використання землі в системі орендних відносин.

Нами обґрунтовано необхідність проводити перед укладенням договору оренди земельної ділянки її агрохімічне обстеження, яке характеризує стан родючості ґрунтів і ступінь їх забруднення. Розроблений нами проект форми еколого-агрохімічної характеристики земельної ділянки має, на нашу думку, стати додатком до договору оренди земельної ділянки. У цій формі зосереджено основні агрохімічні показники, які характеризують стан ґрунту: вміст гумусу в орному шарі, рухомого фосфору, обмінного калію; ступінь кислотності; агрохімічна й еколого-агрохімічна оцінки. Наприкінці обстеження спеціалісти формулюють висновок з рекомендаціями по внесенню добрив, вирощуванню культур на даній ділянці та з іншими рекомендаціями, які сприятимуть підвищенню урожайності, покращанню якості сільськогосподарської продукції, збереженню родючості ґрунту.

На наш погляд, договір оренди земельної ділянки доцільно доповнити ще одним додатком - актом передавання-приймання земельної ділянки. Ураховуючи, що земля теж є основним засобом, вважаємо своєчасним складання такого документа. У цьому акті будуть зазначені площа переданої земельної ділянки та її грошова вартість.

Щодо земельних відносин, то як показали наші дослідження у Харківській області, вони більш-менш урегульовані. Майнові ж відносини залишаються не до кінця врегульованими, зокрема умови договору оренди майна, а саме орендної плати, що призводить до судових позовів. У проаналізованих нами договорах оренди майна у переважній їх більшості не було зафіксовано ні стан, ні якість майна. Втім за нинішніх орендних відносин така фіксація і неможлива, тому що власники майнового паю не знають, а взагалі і не можуть знати, яке саме майно та в якому стані вони передають в оренду, адже воно не виділене в натурі. Зі свого боку і орендар не бере на себе зобов'язання по збереженню орендованого майна та повернення його після закінчення договору оренди. Тому, на наш погляд, найбільш доцільною формою використання майна орендодавців був би викуп майнових паїв на умовах розстрочення платежів. Сам механізм такого викупу доцільно застосовувати при викупі сільськогосподарськими підприємствами, які орендують це майно, цілісних майнових комплексів, що складають пайові фонди реорганізованих колективних сільськогосподарських підприємств або знаходяться у спільній частковій власності їх колишніх членів.

Нами розроблено форму договору купівлі-продажу майнового паю на умовах розстрочення платежу. Цей договір включає в себе шість пунктів:

- предмет договору (цим пунктом зазначено номінальну вартість майнового паю, а також вартість продажу, яка визначається у договірному порядку, – ринкову вартість);
- порядок розрахунків (визначено строк повної сплати вартості майнового паю, а додатком передбачено термін і форми сплати покупцем вартості придбаного майнового паю, розмір неустойки в разі порушення покупцем терміну сплати платежу, вказано визначений за згодою сторін відсоток від ціни продажу, який має сплатити покупець за розстрочення платежу);
- права та обов'язки сторін;
- відповідальність сторін (за порушення передбачених законом обов'язків);

- дія договору (визначено чинність договору, а також умови дострокового припинення його дії);
- інші умови та реквізити сторін (цим пунктом визначено умови, які доповнюють даний договір).

На наш погляд, ця форма дозволить уникнути непорозумінь у майнових орендних відносинах.

## **ВИСНОВКИ**

Досліджено теоретичні основи орендних відносин у системі господарського механізму сільськогосподарських підприємств, проаналізовано їх розвиток і застосування в післяприватизаційному періоді. Обґрунтовано пропозиції з удосконалення орендного механізму в системі господарювання підприємств. За результатами дослідження сформульовано такі висновки та пропозиції.

1. Переважаючою формою новостворених сільськогосподарських підприємств стало об'єднання власників земельних і майнових паїв для спільного їх використання з метою одержання прибутку. Ефективність діяльності нових сільськогосподарських підприємств залежить від складної системи об'єктивно діючих і свідомо регульованих правових, економічних та організаційних відносин, що може бути визначено як господарський механізм. Однією з важливих складових господарського механізму сільськогосподарських підприємств в умовах, що склалися, є оренда земельних і майнових паїв. Орендні відносини стали тією конкретною економічною формою, яка практично здійснила трансформацію господарського механізму в умовах переходу від колективних форм власності на землю та майно до приватних форм.

2. На сучасному етапі розвитку продуктивних сил і виробничих відносин оренда стала безальтернативною формою реалізації права власності на землю та майно для багатьох категорій сільського населення. Проведені нами дослідження свідчать про довголітню історію використання орендних відносин, їх постійний розвиток та удосконалення, а також про можливість їх ефективного впровадження в умовах ринкового механізму господарювання. Узагальнено досвід орендних відносин у зарубіжних країнах з позицій його застосування в Україні, що зможе допомогти уникнути численних прорахунків, особливо при визначенні орендної плати за земельні ділянки та терміну дії укладених договорів оренди.

3. Переважна більшість власників земельних паїв не спроможні самостійно обробляти земельні ділянки через відсутність необхідних засобів. Це примусило їх шукати інші способи розпорядження землею та майном, і найбільш доцільним способом використання виявилася передача їх в оренду. Протягом останніх двох років оренда землі та майна набула в Харківській області великого поширення. Станом на 1 січня 2003 р. власниками земельних паїв стали 251887 чол., майнових

- 216645 чол. Видано державних актів на право приватної власності на землю 139,8 тис. громадянам; загальна кількість осіб, які одержали майнові свідоцтва, становить 188,9 тис. Середній розмір земельного паю становив 6,3 ум.кад.га, з коливанням від 4,3 ум.кад.га до 8,3 ум.кад.га, а розмір майнового паю був на рівні 3167 грн., з коливанням від 1133 грн до 7329 грн.

4. Формування орендної плати здійснюється під впливом багатьох факторів та умов. Більш сприятливі умови склалися у Лісостеповій зоні Харківської області, в якій розташовано 132 сільськогосподарських підприємства (30,6% їх загальної кількості). Вони мають менші розміри за площею орендованої землі, але відрізняються більш високим рівнем інтенсивності виробництва як за розміром вкладених коштів, так і за виходом валової продукції. Господарства цієї зони мають більш високий рівень рентабельності (14,9%) та більший розмір орендної плати (106,4 грн.). У сільськогосподарських підприємствах цієї зони найменша амплітуда коливань величин мінімальної та максимальної орендної плати (не вище 1:1,50).

5. Механізм орендних відносин, у томі числі орендної плати, має бути спрямований не тільки на забезпечення сталості функціонування сільськогосподарських підприємств, а й на підвищення концентрації виробництва, яка в свою чергу позитивно впливає на результати господарської діяльності та на розмір орендної плати. Це підтверджується групуванням сільськогосподарських підприємств за розміром орендованої ріллі в розрахунку на одне господарство. Виявлено чітку за-

лежність результативних показників господарювання та величини орендної плати від рівня концентрації виробництва. У групі господарств з площею ріллі понад 4000 га у порівнянні з групою до 1000 га орендованої ріллі виробничі витрати в розрахунку на 1 га більші в 1,6 раза, прибуток - в 2,5 раза, а орендна плата – в 1,4 раза. У господарствах цієї групи найвищий рівень рентабельності.

6. Аналіз розміру орендної плати з урахуванням організаційно-правових форм сільськогосподарських підприємств свідчить про його істотні коливання. Більш високий рівень прибутковості та рентабельності мають приватні сільськогосподарські підприємства і сільськогосподарські виробничі кооперативи. У розрахунку на 1 га орендованої ріллі вони одержують відповідно 249,6 і 222,3 грн. прибутку і мають рівень рентабельності 27,5 і 23,0%. За абсолютним розміром і питомою вагою орендної плати у структурі виробничих витрат перше місце посідають сільськогосподарські виробничі кооперативи – 126,9 грн. і 10,9%. Акціонерні товариства та приватні сільськогосподарські підприємства виплачували орендну плату на рівні середнього розміру по сукупності господарств. Найнижчу орендну плату виплачували фермерські господарства та товариства з обмеженою відповідальністю (на 15,4 – 20,7% нижче середнього показника по всій сукупності господарств). Збитковість виробництва в акціонерних товариствах викликана тим, що вони мають найвищу серед усіх інших організаційно-правових форм сільськогосподарських підприємств питому вагу продукції тваринництва у структурі валової та товарної продукції.

7. Збільшення розміру орендної плати пов'язане з підвищенням ефективності сільськогосподарського виробництва. Групування сільськогосподарських підприємств Харківської області за рівнем рентабельності дозволило встановити ступінь впливу цього показника на розмір орендної плати. Найчисельнішою виявилася група збиткових господарств - 29%. Це малі за розміром підприємства переважно з екстенсивною формою відтворювального процесу. Збиток на 1 га досягає 164,7 грн, а рівень збитковості - 19,4%. Збиткові господарства мають і найнижчі абсолютний і відносний розміри орендної плати. У групах з позитивним рівнем рентабельності чітко виявляється підвищення як факторних (концентрація й інтенсивність виробництва), так і результативних (прибутковість і рентабельність) показників. У групі господарств з найвищим рівнем рентабельності (43,6%) площа орендованої ріллі на одне господарство (4276 га) перевищує цей показник в господарствах першої групи (1835 га) в 2,3 раза, а розмір виробничих витрат на 1 га – в 1,6 раза. У господарствах цієї групи прибуток на 1 га складає 220,3 грн., а розмір орендної плати - 123,0 грн, що перевищує показник першої групи в 1,9 раза.

8. Вплив окремих факторів на величину орендної плати визначено за допомогою кореляційного аналізу. Як результативну ознаку було обрано орендну плату на 1 га ріллі, як факторні ознаки - рівень рентабельності та середній розмір орендованої ріллі в розрахунку на одне господарство. Для визначення сукупного впливу наведених факторів на результативну ознаку було одержано в результаті багатофакторного кореляційного аналізу лінійне рівняння множинної регресії, зміст якого такий: при збільшенні рівня рентабельності на 1% за умови середнього рівня розміру орендованої ріллі в розрахунку на одне господарство, розмір орендної плати на 1 га ріллі збільшиться на 0,70 грн., а при збільшенні середнього розміру орендованої ріллі в розрахунку на одне господарство за умови середнього рівня рентабельності, розмір орендної плати збільшиться на 0,01 грн.

9. При використанні кластерного аналізу було виявлено незначний зв'язок між розміром орендної плати за земельні ділянки (орендна плата на 1 га й орендна плата на одного орендодавця) та показниками якісного стану ґрунту (бал бонітету, грошова оцінка земельної ділянки). Виявлено невідповідність між нормативною величиною орендної плати та фактично нарахованою по районах області, якщо брати до уваги той факт, що величина орендної плати залежить від грошової оцінки земельної ділянки. В окремих районах вона занижена, а в деяких надто завищена, що потребує уточнення цього показника.

10. Оренда земельних ділянок (паїв) є однією з форм реалізації права власності й ефективного використання земель сільськогосподарського призначення. По області простежується тенденція погіршення стану родючості ґрунтів. З метою забезпечення ефективного використання земельних ділянок нами розроблено форму еколого-агрохімічної характеристики, яка в певній мірі сприятиме більш раціональному використанню землі. Цю характеристику ми рекомендуємо як обов'язковий

додаток до договору оренди земельної ділянки (паю): вона дозволить реально оцінювати діяльність орендаря. Так, при погіршенні родючості земельної ділянки можна підвищити розмір орендної плати або ж накласти на орендаря штрафні санкції за зниження родючості.

11. Розвиток оренди землі має бути узгоджений з темпами розвитку майнових орендних відносин. Питання оренди майна у селян-власників залишається відкритим. Узгодженість підходів до вирішення цих питань є передумовою ефективного функціонування орендного механізму в межах існуючої системи відносин власності. Використання майна у подальшому повинно здійснюватися переважно на умовах договору купівлі-продажу майнового паю з розстрочкою платежів. Для цього нами розроблено форму договору купівлі-продажу майнового паю на умовах розстрочення платежу.

### **СПИСОК НАУКОВИХ ПРАЦЬ, ОПУБЛІКОВАНИХ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ**

1. Кошкालда І.В. Удосконалення орендних відносин в реформованих сільськогосподарських підприємствах // Науковий вісник Національного аграрного університету.- Вип.51.- К., 2002.- С.228-231.
2. Кошкालда І.В. Стан ринку земельних ділянок, що оренднуються // Економіка: проблеми теорії та практики: Зб. наук. пр. ДНУ.- 2002.- Вип. 161.- С.82-85.
3. Кошкालда І.В. Новий Земельний кодекс в продовженні реформ // Вісник Харківського університету.- 2002.- № 551.- Частина 1.- С.262-265.
4. Кошкालда І.В. Земельна рента як складова орендної плати. Ринкова трансформація економіки: стан, проблеми, перспективи: Мат-ли всеукр. наук. конф. студентів, магістрів та аспірантів.- У 2-х тт.- Т.1.- К.: УАЕ УААН, 2003.- С.73-75.
5. Кошкालда І.В. Вдосконалення орендного механізму використання земельних ділянок. Ринкова трансформація економіки: стан, проблеми, перспективи: Мат-ли всеукр. наук. конф. студентів, магістрів та аспірантів.- У 2-х тт.- Т.1.- К.: УАЕ УААН, 2003.- С.75-77.
6. Кошкालда І.В. Лізинг – як одна із форм забезпечення сільськогосподарських підприємств основними засобами // Вісник ХНАУ.- 2002.- №7.- С.289-294.
7. Кошкालда І.В. Результативність реформування аграрної сфери в Чутівському районі Полтавської області // Вісник ХНАУ.- 2002.- №8.- С.253-256.
8. Кошкалда І.В. Орендні відносини у системі господарського механізму // Зб. наук. пр. Луган. нац. аграр. ун-ту.- Луганськ, 2002.- С.431-434.
9. Кошкалда І.В. Вплив окремих факторів на величину орендної плати // Сучасні проблеми економіки сільського господарства та АПК: Мат-ли міжнар. наук.-практ. конф, м.Суми, 13-16 травня 2003 р.- У 2-х чч.- Ч.2.- Суми, 2003.- С.43-45.
10. Кошкалда І.В., Супрун О.М. До питання визначення величини орендної плати // Вісник ХНАУ.-2003.-№4.-С.188-192.
11. Полтавський Ю.А., Кошкалда І.В. Основні складові подальшого вдосконалення орендних відносин у новостворених агроформуваннях // Вісник ХНАУ.- 2003.- №6.- С.112-115.
12. Кошкалда І.В. Ефективність використання земельних ділянок в умовах оренди // Зб. наук. пр. Луган. нац. аграр. ун-ту.- 2004.- № 34 (46).- С.206-208.

### **АНОТАЦІЯ**

**Кошкалда І.В. Удосконалення орендних відносин у системі господарського механізму сільськогосподарських підприємств.- Рукопис.**

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.07.02.- економіка сільського господарства і АПК.- Харківський національний аграрний університет ім.В.В.Докучаєва, Харків, 2004.

Викладено результати дослідження орендних відносин у системі господарського механізму сільськогосподарських підприємств. У сучасних умовах орендні відносини виявилися найбільш прийнятною формою використання розпайованого майна та землі у новостворених сільськогосподарських підприємствах.

Виявлено недостатній зв'язок між показниками якісного стану та розміром орендної плати за передані в оренду земельні ділянки. Розроблено форму еколого-агрохімічної характеристики земельної ділянки та форму акту передавання-приймання земельної ділянки. Обґрунтовано доцільність збереження цілісності майнового комплексу шляхом викупу майнових паїв сільськогосподарськими підприємствами на умовах розстрочення платежів.

Ключові слова: господарський механізм, орендні відносини, орендна плата, орендодавці, орендарі.

## АННОТАЦІЯ

**Кошкалда И.В. Совершенствование арендных отношений в системе хозяйственного механизма сельскохозяйственных предприятий.- Рукопись.**

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.07.02 – экономика сельского хозяйства и АПК.- Харьковский национальный аграрный университет им. В.В.Докучаева, Харьков, 2004.

Изложены результаты исследования арендных отношений в системе хозяйственного механизма сельскохозяйственных предприятий.

Аренда имеет тысячелетнюю историю. Юридическое подтверждение арендные отношения получили в законодательстве Древнего Рима. Постепенно распространяясь по всему миру, арендные отношения не могли обойти и Украину, где получили широкое развитие во второй половине XVIII в. В настоящее время арендные отношения стали наиболее эффективной формой использования распеванного имущества и земли сельскохозяйственных предприятий, основанных на частной собственности.

Обобщен опыт арендных отношений в зарубежных странах с позиции его использования в Украине. Например, в Бельгии арендный договор заключается на срок не менее девяти лет, в Германии арендные отношения регулирует комиссия, которая действует в соответствии с утвержденными нормами и арендными договорами. В Швеции арендная плата каждый год корректируется в зависимости от индекса инфляции. На наш взгляд, такие положения могут быть использованы и в Украине, что даст возможность избежать многих просчетов.

Арендные отношения являются одной из составляющих хозяйственного механизма. Хозяйственный механизм предприятия – это система объективно действующих и регулируемых экономических, организационных и правовых отношений, которые в процессе хозяйственной деятельности определяют ее конечный результат. Одной из функций хозяйственного механизма является реализация отношений частной собственности на землю и средства производства. Аренда определяется нами как форма реализации частной собственности на землю и имущество.

Нами проведен анализ арендных отношений в Харьковской области за период 2000 - 2002 гг. Рассмотрены размер и виды выплаты арендной платы, термин действия заключенных договоров аренды. Для каждого района характерны свои типы договоров в зависимости от срока их действия, которые зависят от рекомендаций районных органов власти, а также от осознания и понимания крестьянами сути арендных отношений. По результатам анализа выплаты арендной платы по договорам аренды земли и имущества сделан вывод о том, что арендная плата почти на 80% выплачивалась натуральной продукцией и только на 20% денежными средствами и оказанными услугами.

Определены параметры взаимосвязи размера арендной платы с концентрацией, интенсивностью, прибыльностью и рентабельностью производства в сельскохозяйственных предприятиях. Установлена четкая зависимость результативных показателей хозяйствования и величины арендной платы от уровня концентрации производства, при повышении концентрации производства, размер арендной платы увеличивается. Увеличение размера арендной платы связано с повышением эффективности сельскохозяйственного производства. Убыточные хозяйства имеют низкий размер арендной платы. При положительном уровне рентабельности четко прослеживается повышение как факторных (концентрация и интенсивность производства), так и результативных (прибыльность и рентабельность) показателей. Анализ размера арендной платы в разрезе организационно-правовых форм сельскохозяйственных предприятий свидетельствует о существенных колебаниях. Высокий

уровень прибыльности и рентабельности имеют частные сельскохозяйственные предприятия и сельскохозяйственные производственные кооперативы.

Влияние отдельных факторов на размер арендной платы определено при помощи корреляционного анализа в следствии которого было получено уравнение смысл которого заключается в следующем: при увеличении уровня рентабельности на 1 %, при условии среднего уровня размера арендованной пашни в расчете на одно хозяйство, размер арендной платы на 1 га пашни увеличится на 0,70 грн., а при увеличении среднего размера арендованной пашни в расчете на одно хозяйство, при условии среднего уровня рентабельности, размер арендной платы увеличится на 0,01 грн.

Определена зависимость между показателями качественного состояния почвы и величиной арендной платы за переданные в аренду земельные участки при использовании кластерного анализа. Выявлено несоответствие между нормативной величиной арендной платы и фактически начисленной, если величина арендной платы зависит от денежной оценки земельного участка. Разработана форма эколого-агрохимической характеристики земельного участка, в которой сосредоточены основные агрохимические показатели состояния почвы: содержание гумуса, подвижного фосфора, обменного калия, степень кислотности, агрохимическая и эколого-агрохимическая оценки, по которым делается вывод о состоянии почвы и даются рекомендации о внесении удобрений, о культурах которые можно выращивать на этом земельном участке, о способах увеличения урожая, улучшения качества сельскохозяйственной продукции, сохранения и повышения плодородия почвы.

Обоснована целесообразность сохранения целостности имущественного комплекса путем выкупа имущественных паев сельскохозяйственными предприятиями на условиях рассрочки платежей. Эффективное использование и управление имущественным комплексом должны быть обеспечены на уровне законодательства.

Ключевые слова: хозяйственный механизм, арендные отношения, арендная плата, арендодатели, арендаторы.

## SUMMARY

**Koshkalda I.V. Improvement of leasing relations in the system of farm mechanism at agricultural enterprises.- Manuscript.**

Dissertation is submitted to compete for the degree of a candidate of economic science, speciality 08.07.02 – Economy of agriculture and AIC (agro-industrial complex).- Kharkiv National Agrarian University named after V.V.Dokuchayev, Kharkiv, 2003.

The dissertation submits the results of the research devoted to leasing relations in the system of farm mechanism at agricultural enterprises. Under today's conditions leasing relations have become more advisable use form of share-devided property and land at newly arisen agricultural enterprises.

Dependence between indices of qualitative state of tenant land sites and the sum of leasing payment has been defined. The form of ecological-agrochemical characteristics of a land site has been worked out as well as the form of land transferring-acceptation action has been made up. Advisability of keeping integrity of property complex has been grounded by means of purchasing property shares by agricultural enterprises on the basis of long-term payment.

Key words: farm mechanism, leasing relations, leasing payment, tenants, leaser.

Комп'ютерний набір і верстка - Кошккалда Ірина Віталіївна

Підписано до друку 03.09.2004. Формат 60x84/16. Гарнітура Таймс. Папір офсетний  
Друк офсетний. Обсяг: 0,9 ум.-друк.арк., 0,9 обл.-вид.арк. Тираж 100. Замовлення  
Дільниця оперативного друку ХНАУ, 62483, Харківська обл., п/в „Комуніст-1”,  
навч.містечко, тел. 99-77-80