

СТАН І ТЕНДЕНЦІЇ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНО-ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ

**БОГАЧ А.В., К.Е.Н., АСИСТЕНТ,
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

У статті проаналізовано стан розвитку земельно-орендних відносин сільськогосподарських підприємств, досліджено тенденції та можливості подальшого удосконалення земельних орендних відносин.

In the article development status is analysed land leasing relations of agricultural enterprises, tendencies and possibilities of subsequent improvement of the land leasing relations are investigational.

Постановка проблеми в загальному вигляді. В Україні здійснено важливі етапи реформування земельних відносин: проведено роздержавлення і приватизацію більше двох третин площі сільськогосподарських угідь, їх грошову оцінку. На новій організаційно-правовій основі сформовані підприємства ринкового спрямування, громадяни розширили особисті селянські господарства за рахунок земельних паїв.

Тому зусилля вчених економістів-аграрників [4] були зосереджені на розробці наукового, правового та економічного забезпечення регулювання та розвитку земельних відносин у напрямі трансформування їх до ринкової економіки, виходячи з того, що земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування, розпорядження і управління землею на державному, регіональному, господарському і внутрішньогосподарському рівнях як об'єктом господарювання і засобом виробництва у сільському господарстві.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання розвитку орендних земельних відносин сільськогосподарських підприємств є предметом досліджень широкого кола вітчизняних науковців: Д.І. Бабміндра, В.М. Будзьяк, В.П. Галушко, Ю.Г. Гуцуляк, Д.С. Добряк, О.Ю. Єрмаков, М.В. Калінчик, С.М. Квапа, В.Я. Месель-Веселяк, А.М. Мірошниченко, Л.Я. Новаковський, П.Т. Саблук, А.М. Третяк, В.М. Трегобчук, М.М. Федоров, М.А. Хвесик, О.В. Шкільов та багатьох

інших дослідників. Позитивно оцінюючи надбання цих вчених, акцентуємо увагу на те, що низка питань щодо формування та регулювання орендних земельних відносин у сільськогосподарських підприємствах внаслідок нестабільності ринкового середовища в країні потребує подальшого поглибленого вивчення і вирішення.

Формулювання цілей статті. Розглянути стан і тенденції розвитку земельно-орендних відносин сільськогосподарських підприємств.

Виклад основного матеріалу дослідження. Завданням земельної реформи є перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатокладної економіки, раціонального використання та охорони земель [3].

Особливості земель сільськогосподарського призначення позначаються на оренді цих земель як правовій формі їх використання. Щоб визначити поняття оренди земель сільськогосподарського призначення, необхідно встановити її специфічні ознаки, які відрізняють її від оренди земель інших категорій. Основні ознаки, які визначають оренду земель сільськогосподарського призначення, випливають з природних особливостей сільського господарства. Йдеться, зокрема, про використання земель як основного засобу виробничої діяльності, залежність результатів праці від природно-кліматичних умов, сезонний характер виробництва, підвищений виробничий ризик, тривалий проміжок часу між вкладенням праці та її наслідками.

За останні двадцять років внаслідок проведення земельної реформи в нашій країні майже сформовано новий земельний устрій. Особливо широкого розвитку орендні відносини набули в аграрній сфері економіки в зв'язку з передачею землі в приватну власність селян. У сільському господарстві орендні земельні відносини стали основними елементами у формуванні нових умов господарювання.

Відповідно до Земельного Кодексу України, право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідне орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

Суб'єктами в орендних відносинах виступають практично всі

сільські жителі, передусім ті, хто працювали у колгоспах і радгоспах. Одні з них є орендодавцями, другі – орендарями. Орендарями переважно є юридичні особи різних організаційно-правових форм господарювання. Отже, більшість земель знаходиться у земельно-орендному використанні в результаті розпаювання колгоспних земель.

В результаті здійснення земельної реформи біля 7 млн. громадян отримали сертифікати на право на земельну частку (пай), з яких понад 90% замінили сертифікати на Державні акти на право власності на земельну ділянку. Біля п'яти мільйонів селян (73% власників сертифікатів і державних актів) передали земельні частки (паї) та земельні ділянки в оренду різним господарським формуванням. Більше 6 млн. селян (із загальної кількості 7,2 млн.) отримали державні акти на право власності на земельну ділянку взамін сертифікатів на право на земельну частку (пай).

Протягом 2001-2013 рр. в Україні на території колишніх колгоспів і радгоспів було створено близько 37,6 тисячі нових агроформувань ринкового типу, у власності та користуванні яких знаходиться 37,7 млн. га земель. З них, 8,7 тисячі (23,2%) товариств з обмеженою відповідальністю в обробітку яких 9,1 млн. га та 5,6 тисячі (15,0%) приватних підприємств площею 3,2 млн. гектарів. Також засновано 0,7 тисячі (1,8%) акціонерних товариств площею 832,2 тис. га та 0,8 тисячі сільськогосподарських кооперативів (2,2%) площею 807 тис. гектарів. Ефективно господарюють на площі 3,0 млн. га фермерські господарства, яких нині 15,3 тисячі (40,8%). На сьогодні налічується 6,4 тисячі (17%) інших нових суб'єктів господарювання, які обробляють 1,7 млн. га сільгоспземель [2].

На першому етапі земельної реформи передбачалася підготовка необхідного нормативно-правового та науково-методичного забезпечення земельної реформи; проведення роздержавлення земель з визначенням тих земель, які не підлягають роздержавленню і залишаються в державній власності; безплатна передача земель в колективну (підприємствам) та приватну (громадянам) власність для виробництва сільськогосподарської продукції.

За даними Держкомзему України станом на 01.07. 2013 року власниками земельних паїв було здано в оренду 17,4 млн. га землі (або 62% площі розпайованих земель). Середній розмір орендної плати на рік сягнув 574,7 грн. за 1 гектар. Загальна сума виплат за оренду земельних часток (паїв) згідно з укладеними договорами на 2013 рік

становить близько 10,0 млрд. гривень. Станом на 01.07.2013 уже виплачено за оренду земельних паїв 583,3 млн. гривень. Середній розмір земельної ділянки (паю) по Україні становить 4 га, а в деяких регіонах менше 1 га, ефективно господарювати на таких площах неможливо.

Основними землевласниками і землекористувачами є сільськогосподарські підприємства та громадяни, яким надано у власність і користування 36,5 млн. га сільськогосподарських угідь і в тому числі 30,9 млн. га ріллі, що відповідно становить 87,8% і 95,2% загальної площі цих угідь (табл. 1).

Земельна площа в користуванні сільськогосподарських підприємств становить 20,6 млн. га сільськогосподарських угідь, у тому числі 19,2 млн. га ріллі, що відповідно становить 56,4% і 62,2% земель сільськогосподарських підприємств і громадян. Із числа сільськогосподарських підприємств основними землевласниками і землекористувачами є недержавні сільськогосподарські підприємства, які використовують 19,6 млн. га землі сільськогосподарських угідь, або 95% земель аграрних підприємств. Частка сільськогосподарських угідь у користуванні державних сільськогосподарських підприємств становить всього 5%.

Сільськогосподарські підприємства України – це порівняно великі землекористувачі, на одне сільськогосподарське товариство припадає 1270 га сільськогосподарських угідь, і в тому числі 1160 га ріллі. Кожне державне сільськогосподарське підприємство використовує 3174 га сільськогосподарських угідь і в тому числі 2624 га ріллі. Розміри землекористування підприємств різних видів господарювання та різних природно-економічних зон України значно коливаються. Найбільшими землекористувачами є сільськогосподарські підприємства зони Степу, а найменшими – Полісся.

Земля надається у приватну власність і користування громадянам України. На кінець 2012 р. в їхньому землекористуванні перебувало 16,7 млн. га сільськогосподарських угідь, що становило відповідно 43,6% земельної площі сільськогосподарських підприємств і громадян. Із загальної площі земельних угідь у володінні і користуванні громадян площа особистих господарств населення становила 4,9 млн. га сільськогосподарських угідь, або 30,8%.

Таблиця 1

**Загальна земельна площа і розподіл сільськогосподарських угідь
за землевласниками і землекористувачами**

Показник	Загальна земельна площа	Сільсько- госпо- дарські угіддя	у тому числі		
			рілля	сіножаті	пасовища
Сільськогосподарські підприємства і громадяни	37844	36488	30932	1605	2972
Сільськогосподарські підприємства	21376	20590	19237	410	729
з них:					
державні	1206	1022	845	34	107
недержавні	20170	19568	18392	377	622
Громадяни	16467	15898	11695	1195	2243
Користувачі інших категорій	22511	5088	1544	806	2510
Всього земель	60355	41576	32476	2411	5482

Потрібно відмітити, що в сільськогосподарському виробництві використовується майже 3,0 млн. га землі, з них 1,3 млн. га рілля. Найбільш поширені ґрунти – чорноземи, які займають 90% площ. Понад 50% сільськогосподарських угідь перебувають у власності та користуванні недержавних сільськогосподарських підприємств. Все більше людей передають свої земельні паї в оренду фермерам.

Земельні ділянки передаються громадянам України для ведення фермерського господарства у приватну власність і надаються у користування, в тому числі на умовах оренди. Відповідно до Земельного кодексу України земельні ділянки передаються безоплатно у приватну власність громадянам для ведення фермерського господарства в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на даній території.

Фермерські господарства можуть додатково придбати або орендувати земельні ділянки для виробничих цілей, розмір яких обмежується лише договором купівлі-продажу або оренди. Придбання громадянами земельних ділянок у власність для ведення фермерського господарства понад площу, що передається безплатно, провадиться за відповідну плату.

На кінець 2012 р. в Україні функціонувало 15,3 (40,8%) тисяч фермерських господарств, які використовували 3 млн. га

сільськогосподарських угідь. Середній розмір фермерського господарства становить 103 га сільськогосподарських угідь, у тому числі 100 га ріллі. У кожному з таких господарств використовується переважно особиста праця членів сім'ї фермера. Ці ділянки поділу не піддаються.

Враховуючи те, що в Україні фактично не існує великотоварного виробництва продукції тваринництва і майже всі діючі сільськогосподарські підприємства спеціалізуються на виробництві продукції рослинництва, можна стверджувати, що вони є однорідними за економічним механізмом господарювання і можуть бути порівняні між собою за площею сільськогосподарських угідь чи ріллі.

Трансформація аграрної економіки нашої країни, спрямована на реформування ринкових земельних відносин, розвиток приватно-орендних форм господарювання, підвищення ефективності використання земельних ресурсів. Усі організаційно-правові форми господарювання збільшили обсяги виробництва і продажу сільськогосподарської продукції.

Водночас, як показали дослідження, більш ефективно використовуються земельні ресурси у великих сільськогосподарських підприємствах, які спроможні запроваджувати прогресивні, ресурсозберігаючі технології, наукову організацію праці, раціонально використовувати матеріально-технічні, трудові та інші ресурси.

Практика показала, що роздержавлення землі, видача державних актів на право власності на землю і майнових сертифікатів з подальшою концентрацією виробництва у сільськогосподарських підприємствах шляхом оренди земельних часток (паїв) супроводжується виробництвом переважно рослинницької продукції (зернові, технічні культури), а тваринництво майже повністю занепало. Все це призвело до зниження прибутковості аграрних підприємств та зменшення орендних виплат селянам.

Характеризуючи розвиток орендних відносин зазначимо, що на 1 липня 2013 року землевласники уклали 4,75 млн. договорів оренди. З них: 42,7% терміном 6-10 років, 38,7% – 4-5 років. На 10 і більше років власники паїв віддали в оренду 14% земель, на мінімальні терміни 1– 3 роки укладено лише 4,6% договорів оренди. Переважна більшість цих договорів укладена на термін до 7 років.

Новостворені сільськогосподарські підприємства ринкового спрямування здійснюють сільськогосподарське виробництво на

умовах орендних земельних відносин. Договори оренди земельних ділянок та земельних часток (паїв) укладаються на різні терміни. В нашій країні орендодавець прагне передати землю у короткострокову оренду (1-2 роки), зберігши при цьому якість земельної ділянки та забезпечуючи собі захист від орендаря, який може виявитися неефективним господарем.

В країнах Європи земельні орендні відносини набули більш значного розвитку, ніж у нашій країні. Так, у Бельгії в користуванні орендарів знаходиться 68% сільськогосподарських земель, Франції – 53, Нідерландах – 37, Англії – 28, Греції – 21, Італії – 20, Данії – 18%. Слід відмітити, що у Швеції 20% фермерів ведуть господарство повністю на орендованій землі, а 30% – частково на своїй, а частково – на орендованій. Це пояснюється тим, що оренда землі обіходиться їм значно дешевше, що дає змогу заощадити капітал та вкласти його додатково у виробництво.

На сьогодні в сільському господарстві України орендні відносини є домінуючими. В Україні близько 90% сільськогосподарських угідь є об'єктом орендних відносин [1]. Більшість селян реалізує своє право на сільськогосподарську землю за допомогою орендних відносин з аграрними господарствами, фермерськими господарствами та іншими суб'єктами господарювання, з якими вони станом на 1 січня 2012 р. уклали 4,6418 млн договорів оренди земельної частки (паю). Переважну більшість договорів укладено з власниками господарства, із земель яких виділено земельну частку (пай), або їх правонаступниками (42,2%). Орендодавцями здебільшого виступають селяни-пенсіонери, які уклали 2 млн 441,7 тис. договорів (52,9%) [2].

Як показує практика, за останні п'ять років найбільш поширеним строком оренди землі в Україні є 4-5 років (рис. 1). На нашу думку, такий термін оренди не є оптимальним як для орендодавця, так і для орендаря, відповідно до строків сівозмін 4-5 років.

З аналізу даних рисунку 1 видно, що по Україні терміни дії договорів оренди за строками їх дії різні: 10% з них строком на 1-3 роки; 49% - на 4-5; 30,6% - на 6-10 і 10,4% - понад 10 років. На протязі 2002-2010 років спостерігається тенденція до збільшення терміну оренди. Так, у 2010 році проти 2001 року частки договорів терміном на 1-3 роки скоротилась на 35,7% натомість терміном на 4-5 років зросла на 7,8% і склала відповідно 49%. Частка довгострокової оренди,

терміном на 6-10 років значно зростає в порівнянні 2002 роком – 11,3% і 2009 році – 30,6%, тобто на 19,3%. У 2012 р. кількість укладених договорів оренди землі строком на 1-3 роки зменшилася на 17%, а строком на 6-10 років збільшилася на 6% порівняно з даними 2005 р. Тенденція до збільшення укладання договорів із тривалим строком оренди пов'язана з удосконаленням нормативно-правової бази орендних земельних відносин, зокрема з прийняттям у 2004 р. Кабінетом Міністрів України типового договору оренди землі, в якому передбачено пункт про періодичну індексацію орендної плати.

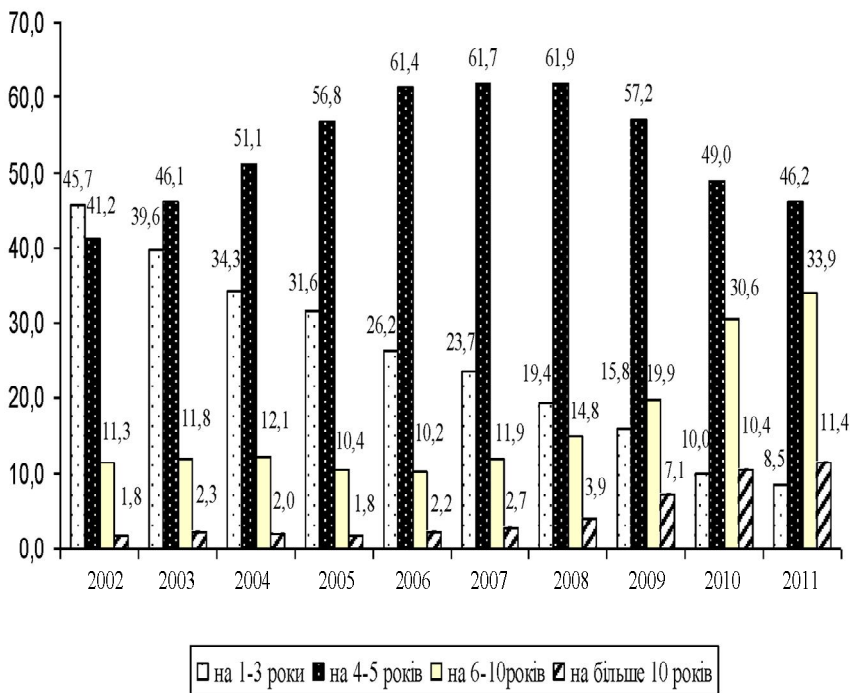


Рис. Укладення договорів оренди земельних ділянок та земельних часток (паїв) в Україні за строками їх дії, %

Орендар зобов'язаний сам мотивувати заінтересованість власника земельної ділянки у продовженні терміну договору оренди землі перш за все як гарний господар. Він може запропонувати вирішення ряду проблем соціальної сфери села, в якому живе власник орендованої ним земельної ділянки. При цьому власники будуть

зацікавлені у продовженні терміну оренди земельної ділянки, оскільки соціальна сфера потребує оновлення та удосконалення, і процес цей може тривати не один рік [1]. Відповідно поліпшення соціальної сфери сприятиме підвищенню економічної ефективності сільськогосподарського виробництва. Досить важливим економічним аспектом розвитку орендних відносин є визначення рівня орендної плати за земельні паї, оскільки здебільшого саме від неї залежить ефективність земельних орендних відносин. Практика встановлення орендної плати може бути різноманітною. В деяких зарубіжних країнах (Данія, Греція, Ірландія тощо) власник землі орендар самостійно домовляються про рівень орендної плати. Інші країни (Бельгія, Нідерланди, Іспанія, Португалія) законодавчо встановлюють рівень орендної плати, яка виплачується в грошовій формі, виходячи із потенційного врожаю і цін у минулі роки [2].

В нашій країні по орендній платі, поки що переважає натуральна форма – 71,6%, хоча за останні роки намітилась тенденція зростання її грошової форми. Згідно з Указом Президента України нижня межа орендної плати за землею має становити не менше 3% від нормативної грошової оцінки земель.

Висновки. Отже, земельні орендні відносини в нашій країні є досить недосконалими, хоча і майже завершена земельна реформа. Держава повинна забезпечити ефективний механізм удосконалення та регулювання земельних орендних відносин, оскільки оренда землі, в нашій країні, ще довго залишатиметься головною формою земельного обігу.

Література.

1. Єрмаков О.Ю. Розвиток регіонального ринку оренди сільськогосподарських земель / О.Ю. Єрмаков, А.В. Кравченко // Економіка АПК. – 2007. – № 6. – С. 10-14.

2. Оренда земельних часток (паїв) у 2011 р. в Україні: офіційна інформація Державного комітету України із земельних ресурсів станом на 1 січня 2012 р. [Електронний ресурс]. – Доступний з <http://www.mylanl.org.ua>.

3. Про земельну реформу: Постанова Верховної Ради України від 18 грудня 1990 року №563 – XII // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). – 1991. – №10. – Ст. 100.

4. Юрченко А.Д. Про запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення / А.Д. Юрченко // Економіка АПК. – 2005. – №10. – С. 97-100.