

УДОСКОНАЛЕННЯ ОРЕНДНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ

**НАКІСЬКО О.В., СТ. ВИКЛАДАЧ, РУДЕНКО С.В., АСИСТЕНТ,
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ТЕХНІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА ІМ. П. ВАСИЛЕНКА**

У статті розглянуто сучасний стан оренди сільськогосподарських угідь на прикладі підприємств Харківської області. Проаналізовано правове регулювання з питань нормативної грошової оцінки земельних угідь. Запропоновано шляхи удосконалення орендних відносин між товаровиробником і власником земельного паю.

The modern condition of rent of the agricultural land on an example of farms in the Kharkiv region is considered in this paper. Legal regulation of questions of a normative monetary estimation of allotments is analyzed. Ways of improvement of rent relations between manufacturers and landowners are offered.

Постановка проблеми у загальному вигляді. У сучасних умовах реалізації земельних відносин в сільському господарстві України, коли основу отримання можливостей використання земельних угідь у аграрному виробництві становлять орендні відносини, актуалізуються питання розвитку та удосконалення нормативно-правового, економічного та організаційного забезпечення оренди земель сільськогосподарського призначення, адже від їх гармонійності та раціональності безпосередньо залежить економічна ефективність сільськогосподарського виробництва, фінансове становище товаровиробників (орендарів), доходи власників земельних паїв та надходження до бюджету.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питанням орендних відносин в сільському господарстві присвячено наукові праці широкого кола вітчизняних науковців, зокрема, О.Д. Балана, А.Є. Динкевича, М.І. Ібатуліна, М.Й. Маліка, А.Г. Мартина, В.Я. Месель-Веселяка, Ю.О. Пруса, П.Т. Саблука, М.М. Федорова, О.В. Шебаніної, О.В. Шкільова та деяких інших, проте ще залишається ряд невирішених та дискусійних питань, зокрема одним з таких питань є розвиток орендних відносин на основі системного врахування інтересів всіх суб'єктів даних відносин.

Формулювання цілей статті. Метою статті є аналіз сучасного стану орендних відносин в сільському господарстві на прикладі Харківської області та обґрунтування напрямів їх удосконалення.

Виклад основного матеріалу дослідження. Проблеми та недоліки в орендних відносинах товаровиробників, які орендують сільськогосподарські угіддя і власників земельних паїв існують уже довгий час (з початку третього етапу земельної реформи в 1999 році) і згруповані нами, як і більшістю вітчизняних науковців, таким чином: нерациональне використання орендованих сільськогосподарських угідь, короткотерміновий строк договорів оренди, виплата оренди в натуральній формі, недотримання законодавчо встановленого рівня орендної плати тощо. Всі ці питання потребують швидкого і систематичного вирішення.

З 1 січня 2012 року вступила в дію Постанова Кабінету Міністрів України № 1185 від 31 жовтня 2011 року «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» [1], згідно з якою до показників нормативної грошової оцінки ріллі застосовується додатковий коефіцієнт 1,756. На перший погляд дана постанова покликана усунути ряд проблем, зазначених вище, але, в той же час, ті питання, які вирішуються поглиблюють інші проблеми.

Застосування коефіцієнта 1,756 в оцінці землі призведе до відповідного зростання орендної плати, підвищення собівартості сільськогосподарської продукції, зниження рентабельності рослинництва і господарств у цілому.

Розрахунки наслідків підвищення орендної плати розглянемо на прикладі Харківської області (табл.).

господарства області становив 297,83 грн. (2,4 % від нормативної грошової оцінки ріллі), що становить 13,5 % у собівартості продукції рослинництва та 9,1 % у собівартості підприємства. При цьому фактична рентабельність рослинництва була 23,2 %, а підприємства – 17,5 %.

З розрахунків видно, що підвищення ставки орендної плати за оцінки без застосування коефіцієнту 1,756 до рівня 3 %, тобто з приведенням ситуації до вимог Указу Президента України від 02.02.2002 № 92/2002 [2], призведе до підвищення розміру орендної плати до рівня 370,59 грн., з питомою вагою у собівартості продукції на рівні 11,0 %. При цьому рівень рентабельності середньостатистичного підприємства становитиме 14,9 %. В той же час, із застосуванням коефіцієнту 1,756 за ставки орендної плати на рівні 3 % її розмір значно зростає (650,76 грн.), а рентабельність підприємства зменшується до 6,1 %.

Таблиця

**Порівняльний аналіз шляхів підвищення орендної плати
сільськогосподарських угідь у Харківській області**

Показники	Факт-нов2010 р. (2,4%)	% орендної плати (плановий)					
		3%		4%		5%	
		за діючої оцінки	за застосу- вання коєф. 1,756	за діючої оцінки	за застосу- вання коєф. 1,756	за діючої оцінки	за застосу- вання коєф. 1,756
1. Нормативна грошова оцінка 1 га ріллі, грн.	12353	12353	21692	12353	21692	12353	21692
2. Розмір орендної плати, всього, млн. грн.	321,8	400,3	703,0	533,8	937,4	667,3	1171,7
3. Розмір орендної плати на 1 га, грн	297,83	370,59	650,76	494,13	867,68	617,66	1084,6
4. Повна собівартість реалізованої продукції рослинництва, млн. грн.	2387,7	2466,3	2769,0	2599,8	3003,3	2733,2	3237,7
5. Повна собівартість реалізованої продукції, млн. грн.	3551,5	3630,1	3932,8	3763,6	4167,1	3897,0	4401,5
6. Питома вага орендної плати в собівартості продукції рослинництва, %	13,5	16,2	25,4	20,5	31,2	24,4	36,2
7. Питома вага орендної плати в собівартості продукції підприємства, %	9,1	11,0	17,9	14,2	22,5	17,1	26,6
8. Прибуток (збиток) рослинництва, всього, млн. грн.	555,1	476,5	173,8	343,1	-60,5	209,6	-294,8
9. Прибуток (збиток), всього, млн. грн.	620,9	542,3	239,6	408,8	5,3	275,4	-229,0
10. Прибуток (збиток) рослинництва на 1 га, грн.	476,24	408,81	149,14	294,31	-51,90	179,82	-252,94
11. Прибуток (збиток) на 1 га, грн.	532,68	465,25	205,59	350,76	4,54	236,27	-196,50
12. Рентабельність рослинництва, %	23,2	19,3	6,3	13,2	-2	7,7	-9,1
13. Рентабельність підприємства, %	17,5	14,9	6,1	10,9	0,1	7,1	-5,2

Рентабельність на рівні 6,1 %, не забезпечить навіть простого відтворення, оскільки не дасть можливості покрити інфляційні витрати.

У разі перезаключення договорів на 3 % за діючої оцінки підприємствам треба додатково сплатити власникам 78 млн. грн. А за оцінки з використанням коефіцієнта 1,756 додаткова плата складе 381,2 млн. грн. При цьому подальше зростання орендної плати стане неможливим за нової вартості землі, адже підраховано, що вже за 4 % орендної плати виробництво продукції рослинництва стає збитковим.

Питання економічно-обґрунтованої орендної плати за користування сільськогосподарськими угіддями (земельними паями), на нашу думку, треба вирішувати виходячи з таких принципів:

1) підвищення орендної плати не повинно підривати продовольчу безпеку країни, основними суб'єктами забезпечення якої є саме орендарі сільськогосподарських угідь;

2) поряд зі збільшенням податкових надходжень до бюджету необхідно ставити пріоритет на підвищення матеріального заохочення власників земельних паїв, які працюють на своїй землі;

3) орендарі сільськогосподарських угідь повинні нести більше фінансове навантаження (у вигляді сплати абсолютної ренти власникам паїв), ніж власники, які самостійно обробляють землю та вже мають це навантаження у вигляді податку на землю;

4) перерозподіл коштів на користь власників земельних паїв (більшість з яких є жителями сільських територій) у вигляді рентних платежів є більш ефективним на відміну від отримання суспільних товарів через витрати бюджету, які формуються за рахунок податків (у тому числі ФСП та земельного податку).

Враховуючи постійний диспаритет цін, незадовільний стан матеріально-технічної бази сільськогосподарських підприємств, відсутність належної державної підтримки аграрного сектору, вважаємо, що орендна плата з використанням коефіцієнта 1,756 для більшості підприємств є передчасною.

Ґрунтуючись на проведеному вище аналізі, вважаємо, що можливим є напрям підвищення розміру орендної плати шляхом збільшення ставки орендної плати до рівня 4 % за нормативною грошовою оцінкою, визначеною за методикою, що діяла до 2012 року. При цьому, за нашими розрахунками, розмір орендної плати за сільськогосподарські землі в Харківській області становитиме 494,13 грн. (тобто збільшиться на 40 % порівняно з фактом 2010 року), а

рівень рентабельності підприємств залишиться у межах нормального значення.

У той же час перехід до сплати оренди з урахуванням коефіцієнту 1,756 в оцінці землі можливий для вертикально-інтегрованих структур типу агрохолдингів та підприємств з участю іноземного капіталу. Об'єктивною основою для підвищення орендної плати для таких структур є надконцентрація сільськогосподарських угідь. За оцінками Пілявського В.І. останніми роками в Україні спостерігається тенденція до збільшення кількості агрохолдингів. За даними 2010 року в Україні налічується понад 50 агрохолдингів (найбільше їх працює в Полтавській, Черкаській та Київській областях), які орендують більше ніж по 30 тис га ріллі. У сукупності вони контролюють близько 6 млн га, або майже 18,5 % площі ріллі в Україні, в тому числі, більше 30 % ріллі сільськогосподарських підприємств [3]. Фінансовою основою такого напрямку є більш висока економічна ефективність діяльності цих структур. Згідно з дослідженнями А.О. Гуторова, в інтеграційних об'єднаннях холдингового типу рівень прибутковості у розрахунку на 100 га сільськогосподарських угідь є у 15,8 раза вищим ніж середньоукраїнський [4].

Висновки. У результаті проведених досліджень встановлено, що економічний і правовий механізм регулювання орендних земельних відносин у сільському господарстві має ряд проблем та недоліків. Стратегічним напрямом у вирішенні цих питань має бути такий комплекс заходів, який би системно враховував як інтереси сільськогосподарських товаро-виробників (орендарів землі), так і власників земельних паїв, дав би змогу забезпечити продовольчу безпеку країни, зберегти експортний потенціал, отримати додатковий дохід селянину.

Потребу подальшого, більш детального аналізу механізм сплати агрохолдингами та підприємствами з іноземним капіталом орендної плати за умови її підвищення саме для цих категорій товаровиробників.

Література.

1. Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: [затверджено постановою Кабінету міністрів України від 31 жовтня 2011р. № 1185]: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.

2. Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв): [затверджено Указом Президента від 02 лютого 2002 р. № 92/2002]: [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.

3. Пілявський В.І. Розвиток та діяльність агрохолдингів в Україні / В.І. Пілявський // Наукові праці Полтавської державної аграрної академії. – 2010. – №1. – С. 206-215.

4. Гуторов А. О. Агрохолдинги як ефективна форма концентрації сільськогосподарського виробництва / А.О. Гуторов // Економіка АПК. – 2011. – № 3. – С. 102-107.