

О.В. Семенда, аспірант

Уманський національний університет садівництва

СУЧАСНИЙ СТАН ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ Й ЕКОНОМІЧНІ НАСЛІДКИ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ В ПІДПРИЄМСТВАХ ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Постановка проблеми. Питання регулювання земельних відносин є одним з найважливіших складників аграрної реформи. Перехід аграрного сектора до ринку потребує відповідних змін у земельних відносинах в напрямі здійснення перетворень у структурі земельної власності: наданні селянам права вільного розпорядження землею, яка їм належить, права на господарське самовизначення і створення на основі приватної власності на землю та майно агроформувань ринкового типу. Подальше реформування земельних відносин пов'язане зі становленням і функціонуванням всіх ланок ринку землі (оренда, іпотека, купівля-продаж, дарування, спадкування тощо).

Вітчизняна наука поки що недостатньо опрацювала такі питання, як: визначення напрямів подальшого розвитку економічного механізму регулювання земельних відносин, забезпечення включення землі в економічний обіг, визначення механізмів застосування оренди та застави як форм комерційного використання землі, проведення моніторингу земель, іпотечного кредитування сільськогосподарських підприємств.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблемі реформування земельних відносин і ефективного використання земельних ресурсів присвячені роботи вчених-економістів: Д.І. Бабміндри [1], О.І. Гуторова [2], О.Л. Кащенко [3], М.М. Федорова [5], В.В. Юрчишина [6] та багатьох ін.

Водночас в період економічних реформ і ринкових відносин недостатньо вивченими залишаються проблеми регулювання земельних відносин та обороту земельних ділянок аграрних господарств у сучасних умовах. Недостатня розробленість цього питання, а також необхідність формування інструментів професійного агрономічного управління розробки напрямків регулювання земельно-орендних відносин та підвищення їх ефективності в аграрних господарствах стали підставою для написання цієї статті.

Формування цілей статті. Проаналізувати сучасний стан земельних відносин й економічні наслідки оренди землі в сільськогосподарських підприємствах Черкаської області.

Виклад основного матеріалу досліджень. Розвиток земельних відносин в історичному плані вчені досліджували у різних суспільно-економічних формаціях. Вони зазначали, що основою формування земельних відносин є право власності на землю.

Найбільш повне визначення «земельних відносин» дає доктор економічних наук, професор М.М. Федоров: «Земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування, розпорядження і управління землею на державному, господарському і внутрішньогосподарському рівнях як об’єктом господарювання і засобом виробництва у сільському господарстві» [5].

З юридичного погляду земельні відносини – це суспільні відносини, які виникають у сфері взаємодії суспільства з навколишнім природним середовищем і врегульовані нормами земельного права.

Сучасні земельні відносини в Україні мають певні особливості. Перш за все, наявність великої кількості землевласників внаслідок розпаювання земель. Наслідком є те, що основою залучення землі до сільськогосподарського обороту стали орендні земельні відносини.

Кожен громадянин, який отримав реально свою земельну частку (пай), стає власником земельної ділянки, тобто єдиною особою, яка має право розпоряджатися нею, у тому числі й шляхом передачі земельної ділянки в оренду. Орендарі набувають права на оренду земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України, Законом України «Про оренду землі» та іншими законами України.

Розвиток орендованих земельних відносин є одним з важливих факторів підвищення ефективності аграрного сектора економіки. На сучасному етапі розвитку земельних відносин оренда дає змогу оптимізувати розміри землекористувань новостворених аграрних формувань, матеріально підтримати за рахунок орендної плати сільське населення, наповнювати дохідну частину місцевих бюджетів шляхом передачі в оренду земель державної та комунальної власності. Першочергову увагу зосереджують на дотриманні сторонами договірних зобов’язань у питаннях нарахування й виплати орендної плати [4].

Під час здійснення угоди про оренду землі й визначення величини орендної плати учасники орендних відносин повинні орієнтуватися не лише на попит та пропозицію землі, але й на її прибутковість у цій місцевості.

У 2012 р. у приватній власності громадян Черкаської області на обліку було 1099,5 тис. га землі (52,6 % від загальної площі області), з них передано громадянами в оренду 1058,3 тис. га, або 96,2 % від приватизованої площі.

Відбулася поступова передача сільськогосподарських земель з державної у приватну власність. Нині у державній власності перебуває лише 24,1 % земель сільськогосподарського призначення та 17,0 % ріллі.

Основними землекористувачами на Черкащині є сільськогосподарські підприємства, які займають 906,7 тис. га, або 43,3 % загальної земельної площі області, у тому числі в сільськогосподарських кооперативах – 10,2 тис. га, в сільськогосподарських товариствах – 680,2 тис. га, фермерських господарствах – 128,1 тис. га, інших недержавних підприємствах – 182,9 тис. га і в державних сільськогосподарських підприємствах – 23,7 тис. га [7].

Найпоширенішою формою землекористування у світі та Україні є оренда.

За даними Держкомзему, в Черкаській області станом на 1 січня 2013 р. в орендному землекористуванні перебуває 1005,4 тис. га сільськогосподарських угідь з можливих 1019,4 тис. га, що становить 98,6 % усієї площі сільськогосподарських угідь, а у 2008 р. з можливих 1038,1 тис. га сільськогосподарських угідь в орендному землекористуванні перебувало 1018,6 тис. га, що становить 98,1 %, що більше, ніж у 2012 р. на 33,2 тис. га, або на 1,32 % (табл. 1). Отже, площа переданих в оренду сільськогосподарських угідь, у тому числі ріллі, незважаючи на її зменшення на 1,3 %, свідчить про розвиток орендних земельних відносин в Черкаській області.

1. Стан передачі в оренду сільськогосподарських земель у Черкаській області

Показник	2008 р.		2011 р.		2012 р.	
	тис.га	%	тис.га	%	тис.га	%
Сільськогосподарськ і угіддя						
всього	1038,1	100	1015,0	100	1019,4	100
в оренді	1018,6	98,1	1001,6	98,7	1005,4	98,6
у тому числі:						
рілля, всього	1003,6	100	971,5	100	975,1	100
в оренді	972,5	96,9	964,0	99,2	967,1	99,2

Примітка. Складено на основі даних Держкомзему в Черкаській області

Нині в сільському господарстві Черкаської області орендні земельні відносини є домінантними. Більшість селян реалізує своє право на землю

за допомогою оренди землі з аграрними підприємствами, фермерськими господарствами та іншими суб'єктами господарювання.

У Черкаській області в 2012 р. укладено 306887 договорів оренди, в тому числі з господарствами, де отримано земельний пай, 111760 шт., з фермерськими господарствами – 36033 шт. та іншими суб'єктами – 159094 шт.

Як бачимо, 36,5 % договорів укладено з господарствами правонаступниками, 11,7 % – з фермерськими господарствами та 51,8 % – з іншими суб'єктами господарювання. Також із селянами-пенсіонерами було укладено 55,9 % від загальної кількості договорів, що значною мірою можна пояснити прагненням останніх мати стабільний дохід, а також їхнього нездатністю за віком самостійно вести сільськогосподарське виробництво.

Головним важливим економічним аспектом розвитку орендних земельних відносин є визначення рівня орендної плати за земельну частку, бо від неї залежить ефективність орендних відносин. Встановлення орендної плати може бути різноманітним. Орендна плата за земельну ділянку – це платіж, який орендар сплачує орендодавцеві за володіння і користування земельною ділянкою. Розмір, форма і строки внесення орендної плати встановлюють за згодою сторін і зазначають у договорі оренди земельної ділянки [6].

Так, в області у 2012 р. кількість договорів з відсотком орендної плати від 1,5 до 3,0 % становить 8602 шт., від 3 % і більше – 298285 шт. (табл. 2).

2. Орендна плата за оренду земельних часток (паїв) в Черкаській області

Роки	Кількість договорів з орендною платою, шт.		Плата за 1 га на рік (грн)	Фактично виплачено з початку року, тис. грн	Виплати орендної плати, %
	1,5–3,0 %	від 3 % і більше			
2008	243383	63309	285,3	221561,14	97,3
2009	151289	153891	406,3	307907,24	96,2
2010	115241	191827	445,9	349820,26	99,1
2011	16722	289708	686,1	517229,63	94,1
2012	8602	298285	931,83	716575,34	96,3

Станом на 25.12.2013 по області фактично виплачено 716575,34 тис. грн, або 96,3 %. Повністю розрахувалися за оренду земельних ділянок (паїв) у Драбівському, Тальнівському та Христинівському районах. В середньому по Черкаській області орендна плата за 1 га землі становить 931,83 грн за рік. Цього року найвища орендна ставка зафіксована в Маньківському (4,17 %), Корсунь-Шевченківському (4,09 %) і Чорнобаївському (4,01 %) районах Черкаської області.

Орендну плату визначають на основі грошової (нормативної) оцінки, тому доцільним, на нашу думку, є порівняння орендної плати за 1 га паю та грошової оцінки 1 га ріллі (табл. 3).

На основі здійснених розрахунків табл 3 встановлено, що розмір орендної плати в Черкаській області коливається в різних межах. Найнижчою орендна плата є в Канівському (717,18 грн/га) та Монастирищенському (755,55 грн/га) районах, а найвищою – у Чорнобаївському (1164,82 грн/га) та Маньківському (1108,39 грн/га). Але в рейтингу за грошовою оцінкою 1 га сільськогосподарських угідь Канівський район посідає 18 місце, а Монастирищенський – 11, Маньківський займає 2 місце, проте Чорнобаївський – 1 місце.

3. Порівняльний аналіз грошової оцінки та орендної плати за пай у розрізі районів Черкаської області за 2012 р.

Район	Грошова оцінка 1 га ріллі, грн	Рейтинг району за грошовою оцінкою	Середня орендна плата за 1 га на рік, грн	Рейтинг району за орендною платою	Орендна плата до грошової оцінки, %
Городищенський	24938	12	852,14	13	3,4
Драбівський	30108	2	1028,9	4	3,4
Жашківський	28107	4	1077,12	3	3,8
Звенигородський	27248	6	914,79	10	3,6
Золотоніський	28877	3	934,31	9	3,2
Кам'янський	26101	9	1027,84	5	3,9
Канівський	21033	18	717,18	20	3,4
Катеринопільський	26309	8	970,88	7	3,7
К.-Шевченківський	24050	16	853,03	12	3,5
Лисянський	25444	13	891,84	11	3,5
Маньківський	25506	12	1108,39	2	4,3
Монастирищенський	25820	11	755,55	19	2,9
Смілянський	23758	17	781,79	18	3,3
Тальнівський	26955	7	947,77	8	3,5
Уманський	25820	11	830,17	15	3,2

Христинівський	27326	5	1025,28	6	3,8
Черкаський	24730	15	817,29	16	3,3
Чигиринський	20392	19	841,32	14	4,1
Чорнобаївський	31569	1	1164,82	1	3,7
Шполянський	25944	10	811,67	17	3,1
Всього	26562	x	931,83	x	3,5

Примітка. Розраховано за даними Черкаського обласного управління земельних ресурсів

Висновки. Отже, сьогодні фактична орендна плата за паї в Черкаській області перевищує законодавчо встановлену межу 3,0 %, що є позитивним, проте це не свідчить про підвищення орендної плати, бо реальна конкуренція на ринку оренди сільськогосподарських земель відсутня (36,5 % договорів укладено орендодавцями з господарствами, які дали їм земельний пай), фінансовий стан сільськогосподарських підприємств-орендарів нестабільний і платоспроможність низька, що може бути наслідком короткострокової оренди і відсутністю доступної для орендаря системи кредитування.

Оренда є гнучким інструментом у становленні нової структури аграрного виробництва та реалізації соціально-економічних програм, вона відіграє важливу роль у системі земельних відносин. В умовах первинного нагромадження капіталу вона є найбільш ефективним механізмом на шляху становлення нових агроформувань та їхньої швидкої адаптації до умов ринкової економіки.

Бібліографічний список: 1. Бабміндра Д. Формування інвестиційних чинників раціонального землекористування / Д. Бабміндра // Землевпоряд. вісн. – 2009. – № 3. – С. 39-42. 2. Гуторов О.І. Тенденції, закономірності та наукові принципи розвитку сталого землекористування у сільському господарстві України / О.І. Гуторов // Вісн. Харк. нац. техн. ун-ту сіл. госп-ва. Сер. «Економічні науки». Вип. 54. – 2007. – № 1. – С. 13-21. 3. Кащенко О.Л. Зарубіжний досвід державного регулювання земельних відносин / О.Л. Кащенко, Н.О. Максимова // Вісн. Сум. нац. аграр. ун-ту. Сер. «Фінанси і кредит». – 2002. – № 1. – С. 140-144. 4. Саблук П.Т. Розвиток земельних відносин в Україні: монографія / П.Т. Саблук. – К.: ННЦ «ІАЕ». – 2006. – 396 с. 5. Федоров М.М. Розвиток орендних земельних відносин / М.М. Федоров // Економіка АПК. – 1999. – № 1. – С. 100-103. 6. Юрчишин В. Використання земельних паїв // Земля і люди

України. – 1995. – № 3. – С. 9-10. 7. Статистичний щорічник Черкаської області за 2012 р. – Ч. 1. – Черкаси. – 2013. – 394 с.

Семенда О.В. Современное состояние землепользования и экономические последствия аренды земли в предприятиях Черкасской области. В статье исследована суть земельных отношений. Рассмотрены экономические аспекты аренды земли в сельскохозяйственных предприятиях Черкасской области и проанализированы механизм определения арендной платы за земельный участок, исходя из нормативной оценки земли.

Semenda O. The modern state of land use and economic consequences of land lease in the enterprises of Cherkassy region. In the article the essence of the land relations. Economic aspects of lease of land in the agricultural enterprises of Cherkassy region and analyzed the mechanism of definition of a rent for the land on the basis of normative assessment of land.