

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ АГРОГОСПОДАРЮВАННЯ

УДК 332.32

РОЗВИТОК ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН В УМОВАХ ТРАНСФОРМАЦІЇ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ У ПОЛТАВСЬКІЙ ОБЛАСТІ

Д. С. Добряк, д.е.н., проф., член-кор. НААНУ,

Г. М. Колісник, аспірант*

*Науковий керівник - д.е.н., проф., член-кор. НААНУ Д.С. Добряк

Національний університет біотехнології та природокористування України

Досліджено сучасний рівень орендних відносин та його трансформацію в Полтавській області, в результаті якої широкого розвитку набула оренда земель. Досліджена динаміка збільшення розміру орендної плати за користування земельними частками (паями). Проаналізовано основні умови використання земель на умовах оренди. Визначено основні проблеми розвитку орендних відносин у регіоні.

Ключові слова: сільськогосподарське землекористування, трансформаційні процеси, оренда земель, строк оренди, орендна плата, орендні відносини.

Постановка проблеми. Результатом земельної реформи, що триває в Україні з 1991 року, стало формування приватної власності на землю та подрибнення сільськогосподарського землекористування.

У Полтавській області об'єктом реформування стали землі понад 600 сільськогосподарських підприємств в користуванні яких знаходилось біля 1,4 млн. га ріллі, а 350,4 тисяч земельних часток (паїв) передано у приватну власність селянам, з них 90 % охоплено орендою. Роботи з видачі державних актів на право приватної власності власникам сертифікатів на право на земельну частку (пай) майже завершені.

Сама приватизація земель сільськогосподарського призначення стала соціальною акцією для селян, які отримали землю у власність. Держава забезпечила порівняно справедливий розподіл землі, на регіональному рівні, між колишніми працівниками КСП, основна частина яких відносилась до соціально не активного населення, мала недостатній рівень освіти та досвіду ведення підприємницької діяльності, а також не мали для цього відповідних матеріально-технічних ресурсів, що не призвело розвитку аграрної сфери економіки.

Враховуючи зазначене, можна констатувати, що земельні відносини вимушено набули орендного характеру через відсутність у власників можливості самостійного господарювання. Як правило основними землекористувачами на умовах оренди стали сільськогосподарські підприємства ринкового типу, що переважно утворились на базі колишніх колективних сільськогосподарських підприємств.

Що свідчить про необхідність дослідження трансформації орендних відносин у землекористуванні сільськогосподарського призначення та оцінку еколого-економічних та соціальних наслідків.

Аналіз основних досліджень і публікацій. Питання розвитку та регулювання земельних відносин є предметом досліджень широкого кола **Вісник Сумського національного аграрного університету**

науковців, таких як, Д.І. Бабміндра, В.М. Будзяк, А.С. Даниленко Д.С. Добряк, О.С. Дорош, В.М. Другак, А.Г. Мартин, В.М. Месель-Веселяк, Л.Я. Новаковський, Б.Й. Пасхавер, І.А. Розумний, А.М. Третяк, М.М. Федоров, М.А. Хвесик та ін. Проблема дослідження розвитку орендних відносин та соціально-економічного розвитку сільських територій значною мірою зберігає дискусійний характер. Наукового аналізу потребує модель трансформації сільськогосподарського землекористування в умовах розвитку орендних відносин, яка являється чи не єдиним способом взаємодії власників землі та землекористувачів сільськогосподарських земель. Лише на основі ґрунтовної оцінки трансформації орендних відносин може здійснюватись ефективно управління та державне регулювання орендних відносин.

Мета дослідження є аналіз сучасних проблем, оцінка рівня розвитку орендних відносин та їх вплив на трансформацію сільськогосподарського землекористування у Полтавській області, а також визначення напрямів вдосконалення орендних відносин.

Виклад основного матеріалу. Площа сільськогосподарських земель у Полтавській області складає 2173 тис. га або 75 % загальної території, у приватній власності знаходяться близько 1517 тис. га, а загальна площа земель, які здаються в оренду сягає 1100 тис. га, тому розвиток та оцінка орендних відносин має не абияке значення у розвитку земельних відносин.

Оренда земельних часток (паїв) набула значного поширення після підписання Указу президента України від 10 листопада 1994 р.№ 666 «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» в якому право на земельну частку (пай) визнавалось об'єктом купівлі-продажу, успадкування, дарування, обміну та застави [5]. Після прийняття Земельного кодексу України та Закону України «Про оренду землі» сформовано законодавчо-правову базу орендних відносин. Що вплинуло на створення нових сільськогоспо-

дарських формувань.

Паювання земель передбачало визначення розміру земельної частки (паю) у колективній власності кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства, кооперативу, акціонерного товариства без виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості). Законом було визначено коло осіб, які мали право на земельну частку (пай). Під час процесу паювання вартість і розміри земельних часток (паїв) усіх членів підприємства були рівними. Розміри земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах визначалися виходячи з вартості земельної частки (паю) та середньої грошової оцінки одного гектара цього сільськогосподарського підприємства. В свою чергу вартість земельної частки (паю) для кожного підприємства визначалися враховуючи грошову оцінку переданих сільськогосподарських угідь у власність та кількості осіб, які мали право на земельну частку (пай) [2].

Відповідно до Закону України «Про оренду землі» оренда – це засноване на договорі стро-

кове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [1].

Орендні відносини реалізуються через укладання договору оренди між орендарем та орендодавцем за визначеною законом формою. Визначення розмірів, форм і строків орендної плати мали б встановлюватись за згодою сторін.

Для поліпшення соціального захисту селян-власників земельних часток (паїв) та створення сприятливих умов для ефективного сільськогосподарського землекористування, було законодавчо збільшено мінімальний розмір орендної плати з 1,5 % до 3 %, що вплинуло на збільшення загального обсягу та ріст середньорічного розміру орендної плати [4] (табл. 1, рис. 1).

Однією з основних характеристик рівня розвитку орендних відносин є розмір орендної плати за користування сільськогосподарськими угіддями (табл.1), яка визначається у відсотках від нормативної грошової оцінки та відображає соціальну ефективність від здачі в оренду земель.

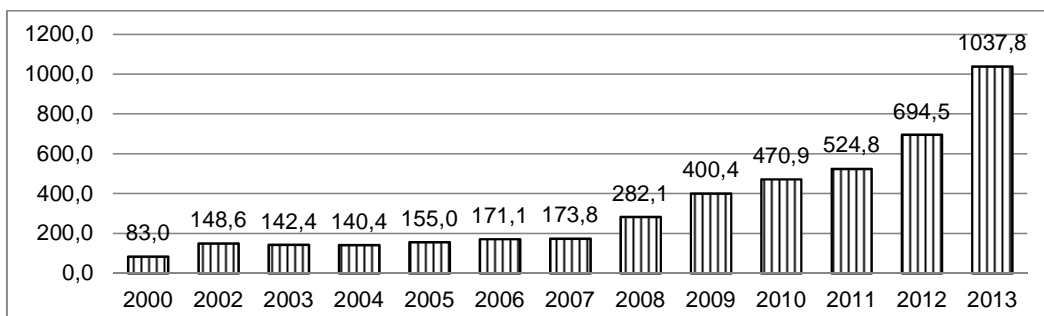


Рис. 1. Динаміка грошових виплат за договорами оренди земель, тис. грн.

Таблиця 1.

Динаміка середнього розміру орендної плати у районах Полтавської області

Номер	Адміністративні утворення (райони)	Рік										
		2000	2002	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2012	2013
1	Великобагачанський	79	121	148	106	199	214	410	471	508	831	1024
2	Гадяцький	95	130	114	130	163	163	343	409	432	765	761
3	Глобинський	89	164	136	173	137	139	249	353	353	501	910
4	Гребінківський	89	135	126	150	167	166	261	303	416	785	881
5	Диканський	88	132	134	158	175	175	299	440	456	524	912
6	Зіньківський	89	123	123	168	147	179	264	413	434	569	980
7	Карлівський	84	165	189	180	168	186	314	380	493	700	993
8	Кобеляцький	75	119	132	126	130	127	210	323	399	454	882
9	Козельщинський	70	129	86	137	129	131	198	296	427	441	721
10	Котелевський	69	93	121	205	137	196	216	253	361	354	539
11	Кременчуцький	74	123	122	121	139	140	222	252	305	587	639
12	Лохвицький	86	112	100	108	106	105	153	224	339	505	999
13	Лубенський	82	109	119	98	170	173	226	410	467	847	1137
14	Машівський	94	168	168	183	205	204	370	544	794	1067	1529
15	Миргородський	58	114	101	141	121	137	279	356	420	768	768
16	Новосанжарський	91	160	159	131	171	171	190	286	389	775	1038
17	Оржицький	93	116	103	130	164	161	231	399	447	546	910
18	Пирятинський	63	119	122	142	152	164	225	390	413	606	1169
19	Полтавський	90	141	162	163	172	173	234	365	416	461	858
20	Решетилівський	85	106	119	130	143	147	276	321	415	557	1000
21	Семенівський	83	134	127	150	158	162	229	385	402	457	893
22	Хорольський	54	107	129	131	154	154	244	398	455	996	1079
23	Чорнухинський	110	110	111	92	105	153	242	357	405	536	1067
24	Чутівський	97	144	167	162	206	181	241	369	427	573	986
25	Шишацький	111	151	149	174	179	180	325	423	448	469	828
	Полтавська область	-	130	130	140	157	162	257	367	432	633	945

Сформовано за матеріалами управління Держземкадастру у Полтавській області

Теперішній розмір середньорічної орендної плати за один гектар сільськогосподарських угідь складає 945 грн., тобто збільшився майже у 10 разів порівняно з 2000 роком. Аналізуючи дані таблиць 1, 2 можна зробити висновок, що розмір орендної плати у районах Полтавської області не зовсім відповідає нормативній грошовій оцінці, а й залежить від інших факторів виробництва, в

тому числі від місця розташування до ринків збуту (міст Києва та Полтави).

Оренда земель є однією з ринкових операцій із землею, і має сприяти формуванню ефективного товаровиробника. Вона має забезпечувати раціонального використання основного засобу виробництва у сільському господарстві та необхідний рівень плати за таке користування.

Таблиця 2.

Стан оренди земель у районах Полтавської області у 2013 році

Номер	Адміністративні утворення (райони)	Площа, тис. га (2011)	Площа сільськогосподарських угідь, тис. га (2011)	Нормативна грошова оцінка сільськогоспод. угідь грн/га	Укладено договорів, шт	Площа земель, тис. га	Укладено договорів оренди за строками їх дій				Плата за оренду земельних часток (паїв) по формах орендної плати, тис. грн.			
							на 1-3 роки	на 4-5 років	на 6-10 років	10 років і більше	грошова	натуральна	виробіт-кова (послуги)	Загальна сума виплат
1	Великобагачанський	102	79	10745,3	11809	40,4	2	3164	4293	4350	2966	38420	0	41386
2	Гадяцький	160	116	11284,8	20477	57,7	0	9224	11198	55	335	43099	485	43920
3	Глобинський	247	144	12975,4	19821	78,1	278	11228	7053	1262	17916	53118	40	71073
4	Гребінківський	60	50	12329,3	5190	30,0	52	2992	1924	222	3860	22370	200	26431
5	Диканський	68	56	12002,2	7683	31,0	0	4656	3027	0	3583	20456	4235	28274
6	Зіньківський	136	107	12731,8	16884	57,6	13	4564	10625	1682	31631	22297	2536	56463
7	Карлівський	85	73	14468,2	9958	40,0	383	2141	5609	1825	8742	26983	4012	39737
8	Кобеляцький	182	125	10414,7	15725	56,5	18	10478	5229	0	2112	47695	0	49807
9	Козельщинський	93	80	10246,4	8305	35,2	0	8305	0	0	12064	12331	981	25376
10	Котелевський	80	56	12521,3	7088	31,2	30	1787	2296	2975	6755	9621	455	16831
11	Кременчуцький	129	75	11164,5	8086	31,9	458	1307	4376	1945	7056	13295	22	20372
12	Лохвицький	130	100	11171,8	12700	47,0	142	8595	2754	1209	3	46951	0	46953
13	Лубенський	141	107	11512,0	16201	52,1	1314	12257	2564	66	17251	41544	417	59212
14	Машівський	89	78	16003,2	9028	46,0	0	1621	7407	0	67246	2169	902	70317
15	Миргородський	157	125	11216,0	17772	60,2	1621	6034	10117	0	30513	14906	785	46204
16	Новосанжарський	127	100	13665,3	13826	51,9	23	4514	9289	0	45545	8187	166	53897
17	Оржицький район	98	81	12382,7	12833	50,5	0	8545	4288	0	16430	27531	2009	45969
18	Пирятинський	86	65	11009,6	8989	36,3	0	8989	0	0	1682	40117	619	42418
19	Полтавський	136	96	13785,0	9134	38,9	126	4478	4526	4	136	33241	0	33377
20	Решетилівський	101	85	10075,2	11098	43,1	158	6006	4934	0	32975	9471	667	43112
21	Семенівський	128	102	10107,2	14308	50,8	0	14308	0	0	11338	27211	6803	45352
22	Хорольський	106	87	12695,0	12965	41,3	833	6691	5439	2	27310	15274	1961	44544
23	Чорнухинський	68	50	10652,8	7366	24,6	172	3321	3811	62	2557	23687	0	26244
24	Чутівський	86	72	17054,7	10087	35,1	3	2547	4572	2965	2449	31929	226	34604
25	Шишацький	80	60	13058,2	9162	31,3	0	1014	5939	2209	2038	23840	30	25908
	Полтавська область	2875	2168	12194,6	296495	1098,7	5626	148766	121270	20833	354491	655741	27548	1037780

Сформовано за матеріалами управління Держземагентства у Полтавській області

Тривалість оренди земель має залежати від наміру орендаря раціонально використовувати земельну площу та специфіки вирощування сільськогосподарських культур, що відповідає сучасним вимогам формування сільськогосподарських землекористувань, тому тривалість оренди земель значно впливає на ефективність сільського господарства. Так у Полтавській області переважає короткотермінова оренда до 5 років (рис.2), що свідчить про перевагу споживацького підходу до використання земель орієнтовану на отримання прибутку без витрат на заходи з охорони земель та відтворення родючості. Варто зазначити, що значно скоротилась кількість договорів укладених на термін від 1 до 3 років та зросла частка договорів строком на 6-10 років. Стосовно договорів на більш тривалі тривалі періоди, більше 10 років, їх кількість зростає повільно, зокрема через недовіру орендарям.

Основними орендарями земельних часток

(паїв) є сільськогосподарські підприємства, в яких були отримані державні акти (42 %), фермерські господарства (12 %) та інші суб'єкти підприємницької діяльності. Натомість основну категорію орендодавців складають селяни-пенсіонери, їх частка сягає близько 55 % від загальної кількості укладених договорів оренди (станом на 2013 р).

Короткострокова оренда земель не може задовольняти інтересів орендодавців та не створює умов для раціонального землекористування. Насамперед короткотермінова оренда це отримання найбільшого прибутку з мінімальними витратами. У розвинених країнах переважає довгострокова оренда від 9-10 років і більше, де законодавством встановлений мінімальний термін оренди. Так, наприклад, у Нідерландах, він становить 6 і 12 років, у Люксембурзі - 6 і 9 років, у Франції - 9 років, Швеції - 10 років, Бельгії - 9-18 років. У Китаї в оренді перебуває близько 95 % площ, а середній термін оренди сягає 30-50 років

у разі освоєння цілинних земель та 50-70 - у разі освоєння перелогів [3].

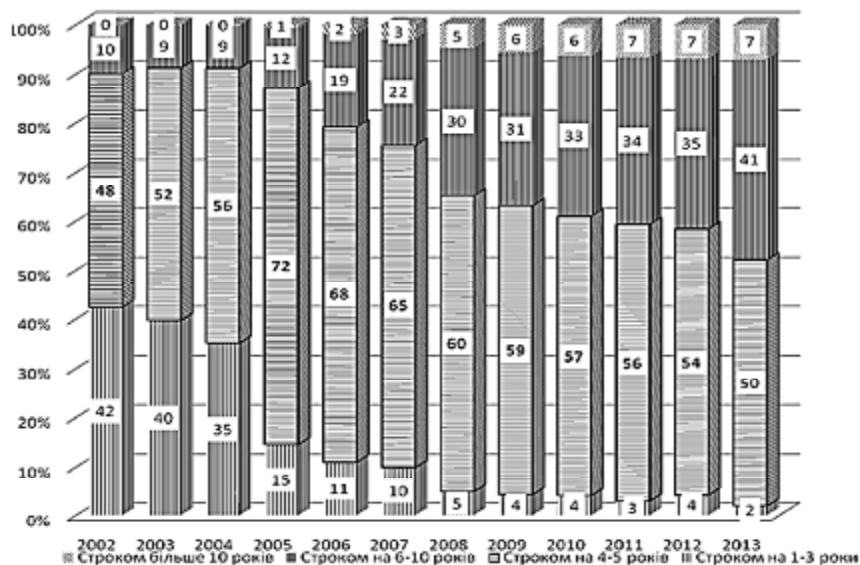


Рис. 2. Терміни дії договорів оренди у Полтавській області, % [6]

Визначальним критерієм приватної власності є не сама її наявність, а прибуток який вона може забезпечити. Практика визначення розміру орендної плати і різних країнах відрізняється, так у країнах ЄС орендна плата за використання сільськогосподарських земель в середньому становить 20-25 % від вартості урожаю, або 2,5 % вартості землі. Висока орендна плата у Швеції - 7-9 % вартості реалізованої продукції. Причому, кожні три роки вона зростає в 1,5 раза, що зумовлено підвищенням цін на засоби виробництва і

продукцію сільського господарства. У Данії, залежно від якості орендованої землі, орендна плата змінюється у межах 16-20 % вартості урожаю [3].

Згідно Закону України «Про оренду землі», орендна плата за землю може здійснюватися в грошовій, натуральній та відробітковій формі або у їх поєднанні. Основну категорію орендної плати складає натуральна, що не в повній мірі забезпечує сучасні умови розвитку земельних відносин (рис. 3.)

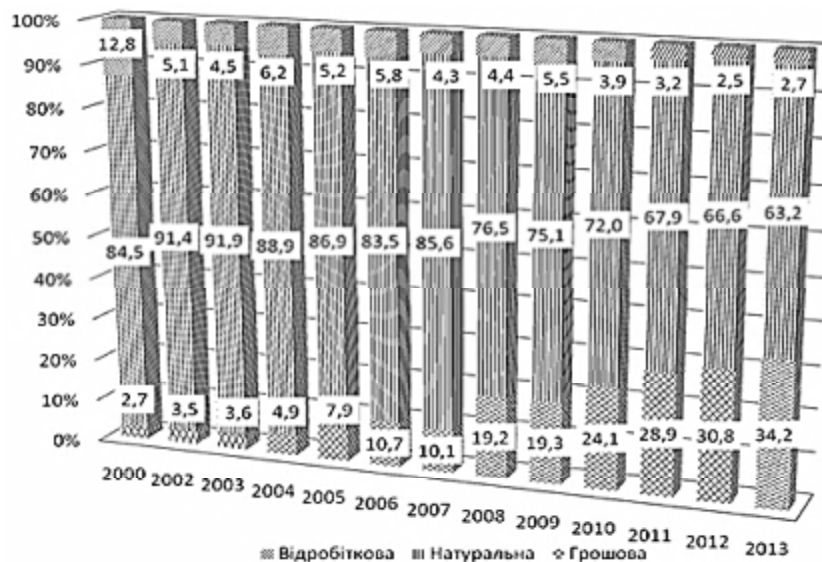


Рис. 3. Форми орендної плати, % [6]

Таким чином, орендні відносини не забезпечують умов сталого розвитку. Проблеми та недоліки оренди земель існують тривалий час, науковці їх групують наступним чином: нерациональне використання орендованих земель; переважання

короткострокової оренди над довгостроковою; малий відсоток виплати орендної плати у грошовій формі, невідповідність розмірів орендної плати на відносно кращих землях стосовно гірших.

Розвиток земельних відносин, в тому числі Вісник Сумського національного аграрного університету

сільськогосподарського землекористування не призвів до формування ефективного власника, а заклав основу розвитку орендних відносин, зокрема через:

- відсутність державної підтримки сільськогосподарського виробництва та недоступність до фінансових ринків у тому числі дрібного;

- відсутність у власників земельних часток (паїв) необхідних знань, підприємницьких навиків та матеріально-технічних засобів для самостійного господарювання;

- землі були передані у власність найменш економічно-активному власнику, таким чином основний засіб виробництва закріпився за селянами, основну частину з них становили пенсіонери;

- низька конкурентоспроможність дрібних господарств порівняно з великими сільськогосподарськими підприємствами;

- від'ємна рентабельність всього аграрного сектору економіки (1996-2001), яка ускладнювалась нестабільною макроекономічною ситуацією в країні.

ВИСНОВКИ:

1. У процесі трансформації сільськогосподарського землекористування значного розвитку набула оренда земель. Вона є основним механізмом реалізації приватної власності на землю селян-власників земельних часток (паїв).

2. Негативними факторами розвитку орендних відносин є переважаюча короткотермінова оренда земель та натуральної форми орендної плати, яка складає близько 63 %, що свідчить про споживацьку модель використання основного засобу виробництва.

3. Простежується динаміка збільшення розміру орендної плати. Так у 2013 році середньорічний розмір склав 945 грн. за 1 га сільськогосподарських угідь, що стало результатом державної політики у галузі земельних відносин.

4. Подальший розвиток орендних відносин повинен здійснюватись на основі формування сталого сільськогосподарського землекористування, а саме ведення високорентабельного виробництва в умовах розширеного відтворення родючості земель та покращення соціально-економічного стану сільських територій.

Список використаної літератури:

1. Закон України „Про оренду землі”: Прийнятий 6 жовтня 1998 N 161-XIV // Відом. Верхов. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/161-14>

2. Мартин А.Г. Проблеми орендних відносин у сільськогосподарському землекористуванні / А.Г. Мартин // Землевпорядний вісник. -2011. - № 9. - С. 18-22.

3. Семеряк Ю. А. Орендні земельні відносини в аграрному секторі економіки та напрями їх удосконалення / Ю. А. Семеряк, М. Г. Москва // Науковий вісник НЛТУ України 2010. – № 20.13. – с. 247-253.

4. Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)»: Прийнятий 19 серпня 2008 N 725/2008 // Офіційний вісник Президента України. - 2008. - № 32.- стор. 20. - Ст. 993.

5. Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва»: Прийнятий 10 жовтня 1994 року N 666/94 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/666/94>.

6. Квартальна інформація про укладання договорів оренди та плати за оренду земельних часток (паїв) в Полтавській області. – Полтава : Головне управління Держземагенства у Полтавській області.

Добряк Д.С., Колесник Г.Н. Развитие арендных отношений в условиях трансформации сельскохозяйственного землепользования в Полтавской области.

Исследовано современный уровень арендных отношений и его трансформацию в Полтавской области, в результате которой широко развито получение аренды земель. Проанализированы основные условия использования земель на условиях аренды. Исследована динамика увеличения размера арендной платы за пользование земельными долями (паями). Определены основные проблемы развития арендных отношений в регионе.

Ключевые слова: *сельскохозяйственное землепользование, трансформационные процессы, аренда земель, срок аренды, арендная плата, арендные отношения.*

Dobryak D., Kolesnyk G. The development of rent relations under conditions of transformation of agricultural land use in Poltava region.

The real situation of rent relations and its transformation investigated in the Poltava region, which influenced the development of rental. It has been analyzed conditions for the use of land under rent of land. Dynamics of increase of rent for use of land shares (shares). The main problems of rent relations in the region were analyze.

Keywords: *agricultural land use, transformation processes, land rent, the lease term, rents, rent relations.*

Дата надходження до редакції: 16.04.2014 р.