

Москва М. Г.,

здобувач, асистент Львівського національного університету ветеринарної медицини та біотехнологій ім. С. З. Гжицького

ФІНАНСОВІ АСПЕКТИ РЕАЛІЗАЦІЇ ОРЕНДИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

У статті розглядаються економічні проблеми та передумови формування оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні. Аналізується світовий досвід розвитку орендних відносин й акцентується увага на необхідності його застосування в Україні.

In the article economic problems and pre-conditions of forming of lease of earths of the agricultural setting are examined in Ukraine. World experience of development of leasing relations is analysed and attention is accented on the necessity of his application in Ukraine.

Постановка проблеми. На сучасному етапі становлення і розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні, коли купівля–продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення поки що не здійснюється, основною формою руху землі до ефективного власника стала оренда. Про те, що оренда відіграє важливу роль у сільському господарстві України свідчить той факт, що на сьогодні частка орендованих земель сільськогосподарського призначення в агроформуваннях перевищує 90 % [5]. У розвитку орендних відносин зацікавлені як орендарі, так і орендодавці, адже як для одних, так і для інших вона має надзвичайно важливе значення. Для підприємців, які не мають достатньо коштів на купівлю землі, оренда є дієвим інструментом збільшення розмірів землекористувань, для орендодавців вона є надійним засобом залучення додаткових фінансових ресурсів. Тому питання розвитку орендних відносин у сільському господарстві України є одним із найактуальніших на сучасному етапі.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Широке коло питань, пов'язаних із формуванням орендних відносин в Україні знайшли своє відображення у наукових працях С. Черноштан,

О. Єрмакова, М. Федорова, П. Саблука, Д. Добряка, А. Данкевича та інших. Праці цих науковців присвячені дослідженню теоретичних аспектів оренди землі її ролі та значенню в сучасних умовах господарювання, механізму становлення та розвитку орендних відносин як в Україні, так і за кордоном, у цих працях учені висловлюють свої думки та рекомендації щодо перспектив застосування механізму оренди у нашій державі в майбутньому. Проте формування повноцінного ринкового механізму у сфері земельних ресурсів вимагає подальшого поглибленого вивчення цього питання.

Постановка завдання. Метою роботи є детальне вивчення передумов становлення і розвитку оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні, теоретичне обґрунтування та розробка рекомендацій щодо підвищення ефективності використання механізму оренди в нашій державі на сучасному етапі з використанням світового досвіду.

Виклад основного матеріалу. Становлення орендних відносин в Україні розпочалося з 1991 року із проголошенням нашою державою незалежності. Сприяло цьому прийняття 18 грудня 1990 року постанови Верховної Ради Української РСР „Про земельну реформу”, в якій усі землі України було оголошено об’єктом реформування та передбачалася їх передача громадянам і підприємствам у постійне володіння. Після здійснення розпаювання сільськогосподарських угідь широкого розвитку набула оренда земельних часток (паїв) на основі Указу президента України від 10 листопада 1994 року „Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва”, в якому об’єктом купівлі-продажу, успадкування, дарування, обміну та застави визнавалося право на земельну частку (пай). Важливий період у розвитку земельних орендних відносин нашої держави припав на жовтень 1998 року, коли був прийнятий Закон України „Про оренду землі”. Крім цього орендні відносини в Україні регулювалися Конституцією України, Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Законом України „Про плату за землю”, Законом України „Про оренду державного та комунального майна” й іншими нормативно-правовими актами.

На сьогодні орендні відносини у сільському господарстві є домінуючими як в Україні, так і за кордоном. Так, наприклад, у країнах ЄС більш, ніж 40 % сільськогосподарських земель обробляється на умовах оренди [2], у США – 70 % [4], у країнах Центральної та Східної Європи 40 % фермерів орендує землю для здійснення сільськогосподарського виробництва. У струк-

турі землекористування Словаччини частка орендованих земель сягає 96 %, Болгарії – 75 %, Польщі – 20 % Чехії – 50 %, Канади, Бельгії та Франції 50–67 % території, Ірландії, Японії, Італії і Данії – 13–23 % [2]. Частка орендованих земель у землекористуванні України перевищує 90 %, що свідчить про те, що орендні відносини в нашій державі є домінуючими. На сьогодні більшість селян реалізує своє право на земельну частку (пай) за допомогою орендних відносин із сільськогосподарськими підприємствами. Так, за даними Державного комітету України зао земельними ресурсами, станом на 1 липня 2007 року 63 % власників права на земельну частку уклали договори оренди з цими підприємствами. У цілому по Україні було зареєстровано 3980,1 тис. договорів оренди на площі 17,1 млн. га, що становить 62 % розпайованих земель. Терміни дії укладених договорів оренди різні, однак переважаючою є короткострокова оренда на період до 5 років, що є негативним чинником (рис. 1.).

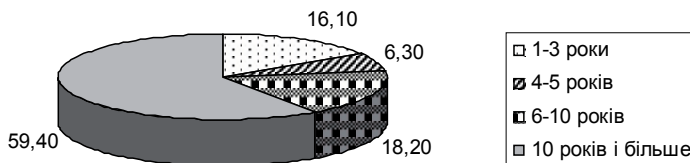


Рис. 1. Терміни дії укладених договорів оренди по Україні станом на 1.01. 2007 року

Як видно з рисунка 1, переважаючою є частка договорів оренди від 4 до 5 років, яка сягає позначки 59,4 % (2581,7 тис. договорів), на долю договорів від 1 до 3 років припадає 16,1 % (701,8 тис.), питома вага угод, укладених на термін від 6 до 10 років становить 18,2 % (790,9 тис.), а від 10 років і більше лише 6,3 % (274,8 тис.). Слід відзначити той факт, що за період від 2003 до 2007 року відбулися певні позитивні тенденції – скоротилася частка договорів оренди на термін від 1 до 3 років, за рахунок чого на 2,6 % зросла частка договорів на 4–5 років [3], проте такі зміни є незначними. Причини цього полягають у тому, що селяни – власники сільськогосподарських угідь поки що не готові на довгий період взяти на себе зобов'язання конкретного орендаря і задовольнитися наявним рівнем орендної

плати, який на сьогодні є досить низьким, а бажають залишити за собою можливість укласти нові договори оренди з іншими підприємцями на більш сприятливих умовах. Таке явище є нормальним у період формування ринку землі, однак така ситуація не задовольняє інтересів орендарів і не сприяє створенню умов для раціонального використання та охорони ґрунтів, оскільки орендарі не будуть здійснювати додаткових капіталовкладень на покращення якості земель. Адаже для того, щоб витрати на збереження і підвищення родючості ґрунтів змогли себе окупити, потрібен певний час, який зазвичай є тривалішим від терміну дії договору оренди. Тому у більшості розвинутих країнах світу переважає довгострокова оренда терміном від дев'яти років і більше, на долю якої припадає 90 % укладених договорів [5]. Законодавство цих країн встановлює мінімальний термін оренди землі. Так, наприклад, у Нідерландах він становить 6 і 12 років, у Люксембурзі – 6 і 9 років, у Франції – 9, Швеції – 10, Бельгії – 9–18. Мінімальний термін оренди для орендарів Португалії, які використовують найману працю регламентовано у 10 років. Законодавством Бельгії визначено оренду на термін 9, 18 і 27 років та оренду кар'єри – до досягнення орендарем 65-річчя. [2]. Виходячи з цього, вважаємо, що на сучасному етапі розвитку для України доцільним було б застосування механізму середньо- та довготермінової оренди, який є в усіх розвинених країнах світу.

Ключовим елементом орендних відносин є орендна плата. В Україні вона здійснюється в грошовій, натуральній та відробітковій формі або у поєднанні цих форм. Розмір, форми і терміни виплати орендної плати зазначаються в договорі оренди. В основному, вона визначається у відсотках від грошової оцінки землі. Чинним законодавством України встановлений максимальний розмір орендної плати на землях державної та комунальної власності 10 %, та мінімальний на землях приватної власності – 1,5 % від грошової оцінки землі для працівників сільськогосподарських підприємств і 2 % для інших орендодавців. У розвинених країнах світу рівень орендної плати є значно вищим. Так, наприклад, у Швеції він сягає 5–8 % від вартості землі або 7–9 % від вартості реалізованої продукції, у Східній Німеччині – 1,5–4 %, Шотландії та Уельсі – 1–3 % від ринкової вартості землі. Найвищою орендна плата є у Японії (1685,7 дол. США за один гектар землі), Нідерландах (310 дол.), ФРН (260), у США (195) [2]. Низький рівень орендної плати в Україні не враховує інтересів селян – землевласників і є причиною того, що вони не бажають віддавати свої земельні

ділянки у довготермінову оренду, тому ми, враховуючи світовий досвід, вважаємо за доцільне встановити орендну плату на рівні не нижче 2–3 % від ринкової вартості землі, що призведе до зростання частки середньо- та довгострокових договорів оренди та сприятиме здійсненню додаткових капіталовкладень, спрямованих на покращення якості ґрунтів.

За даними Державного комітету України із земельних ресурсів, станом 1.01.2007 року загальна сума виплат за оренду землі в нашій державі становила 2,3 млрд. грн., вагому частку з яких – 49,3 % (або 1,1 млрд. грн.) було виплачено селянам – пенсіонерам. Середній розмір орендної плати за 2006 рік був рівним 137,3 грн. за 1 гектар, що значно нижче за аналогічний показник у інших країнах. Негативним є той факт, що серед форм оплати переважає натуральна – 82,8 %. Це суперечить інтересам селян – землевласників, оскільки при розрахунку із ними керівники підприємств самостійно встановлюють ціни на сільськогосподарську продукцію і зазвичай визначають їх на рівні, який є значно вищим від ринкового.

Висновки. Проведені дослідження показали, що на сьогодні в сільському господарстві України орендні відносини є домінуючими. Їх розвиток сприяє прискоренню процесу реформування сільськогосподарських підприємств у нові структури ринкового типу, що є запорукою зростання ефективності сільськогосподарського виробництва та підвищення життєвого рівня сільського населення. Проте поки що ці відносини в Україні не характеризуються достатньо високою соціально-економічною та екологічною ефективністю. Тому, на сучасному етапі, коли оренда залишається переважаючою формою обігу земель, до ефективного власника пріоритетною необхідністю слід вважати запровадження такого механізму державного регулювання орендних земельних відносин, який був би максимально спрямованим на забезпечення ефективного і раціонального землекористування та вирішення соціально-економічних проблем сільського населення.

Література

1. Даниленко А. С., Білик Ю. Д. Формування ринку землі в Україні. – К.: Урожай, 2006. – 277 с.
2. Данкевич А. Є. Світовий досвід оренди земель // Економіка АПК. – 2007. – № 3. – С. 138-144.
3. Данкевич А. Є. Розвиток орендних відносин у сільському господарстві // Економіка АПК. – 2004. – № 5. – С. 43-46.
4. Мартин О. М. Економічні передумови формування оренди

землі в процесі реалізації державної регіональної політики // Науковий вісник Львівського національного університету ветеринарної медицини та біотехнологій імені С. З. Гжицького. – Львів – 2007. – Том 9. – № 4 (35). – Частина 2. – С. 172–175.

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