

УДК 332.72

О. П. Скорук,

к. е. н., доцент, доцент кафедри менеджменту альтернативних джерел енергії,
Вінницький національний аграрний університет

І. В. Зубар,

аспірант, Вінницький національний аграрний університет

ОРЕНДНІ ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ УКРАЇНИ В УМОВАХ СТАНОВЛЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

O. Skoruk,

associate professor, assistant professor of management of alternative energy sources,
Vinnytsia National Agrarian University

I. Zubar,

graduate, Vinnytsia National Agrarian University

LEASE LAND RELATIONS IN UKRAINE AGRICULTURE IN CONDITIONS OF AGRICULTURAL LAND MARKET

Розглянуто сучасний стан орендних земельних відносин у сільському господарстві України. Розкрито фактори, що впливають на розмір орендної плати та механізм її визначення. Розглянуто перспективи формування орендних відносин в умовах становлення ринку земель сільськогосподарського призначення.

The current state of leasing land relations in agriculture in Ukraine. The factors that affect the amount of rent and the mechanism of its definition. The prospects of the formation of leasing relations in conditions of the agricultural land market.

Ключові слова: оренда, орендні відносини, орендна плата, ринок землі, сільськогосподарське підприємство, розвиток сільських територій.

Key words: rent, leases, rents, land markets, agricultural business, rural development.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Питання оренди землі в Україні в період становлення ринку земель с.-г. призначення та в умовах дії мораторію на їх продаж є надзвичайно важливим, оскільки оренда землі в умовах приватної власності є, певною мірою, альтернативною формою ринкового користування та володіння землями сільськогосподарського призначення, оскільки власник землі за певну плату надає право використовувати свій ресурс — іншими особами, що дозволяє оптимізувати розміри власного землекористування. Крім того оренда дає можливість матеріальної підтримки сільського населення за рахунок орендної плати, наповнювати бюджети місцевих селищних та сільських рад, шляхом передачі в оренду земель державної і комунальної власності та невитребуваних паїв.

АНАЛІЗ ОСНОВНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Питання орендних відносин та становлення ринку земель сільськогосподарського призначення розглядаються в роботах: вчених Калетник Г.М., Саблук П.Т., Мартин А.Г., Федоров М.М., Третяк А.М., Кулинич П.Ф., Шкільов О.В., Олійник О.О. та ін.

МЕТА СТАТТІ

Мета статті полягає у дослідженні особливостей сучасних орендних відносин в Україні, визначенні їх переваг та недоліків в умовах становлення ринку земель сільськогосподарського призначення.

РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Всього за роки земельної реформи з 42 млн га сільськогосподарських угідь майже 31 млн га, або більше 74% було безкоштовно передано громадянам України у приватну власність. Проте на ринку сільськогосподарських земель продовжує діяти мораторій, що обмежує його виключно орендними відносинами та успадкуванням. Ринок сільськогосподарської оренди демонструє щорічний стабільний ріст, високу кризостійкість і привабливість як для внутрішніх, так і для зовнішніх інвесторів. Це пояснюється високими якісними характеристиками українських земель, низькими ставками податків і орендної плати, зростання яких істотно відстає як від загальних темпів інфляції, так і від зростання цін на сільськогосподарську продукцію [1].

Розглянемо детальніше сучасний стан орендних відносин в Україні. Землевласники у 2012 р. уклали 4 723,4 тис. договорів оренди, що

Таблиця 1. Оренда землі сільськогосподарськими підприємствами України

Показник	РОКИ			2011 р. до 2009 р., +/-
	2010	2011	2012	
Площа орендованих сільськогосподарських угідь, тис. га	17231,0	19362,7	19372,2	2141,2
у % до площі використовуваних угідь	94,5	91,9	91,8	- 2,7
Середньорічна плата за оренду 1 га угідь, грн.	243	272	329	86
Частка орендної плати у витратах на основне виробництво, %	6,8	7	6,4	-0,4

Джерело: розраховано автором [7].

на 81,6 тис. договорів більше, ніж у 2011 р. З них: 1 730,7 тис. (36,6%) укладено з господарствами, із земель яких виділено земельний пай, або їх правонаступниками, 660 тис. (14%) — з фермерськими господарствами, 2 332,7 тис. (49,4%) — з іншими суб'єктами господарювання.

Селяни-пенсіонери уклали 2 477,2 тис. договорів, що становить 52,4% від загальної кількості [4].

Площа орендованих земель щороку зростає. Якщо порівняти дані Державного управління статистики то у 2012 р., порівняно з 2010 вона збільшилася на 2141 га. Проте частка орендованих земель в загальній кількості використовуваних угідь знижується, це може означати, що підприємства набувають певну кількість землі у власність, відповідно в умовах мораторію на продаж мають місце тіньові операції з набуття прав власності.

За даними звіту голови Державного агентства земельних ресурсів України Сергія Тимченка за 2012 р., площа земель, переданих в оренду власниками земельних часток (паїв), станом на березень 2013 р., становить 17,5 млн га. Середній розмір орендної плати за 2012 рік становить 539 грн за 1 га. Загальна сума виплат за оренду земельних часток (паїв) становила близько 9,4 млрд грн. (на 3,3 млрд більше, ніж у 2011 р., в якому вона сягала 6,1 млрд гривень. Станом на 01.01.2013 фактично виплачено 8,7 млрд грн. (92,6%), що на 2,9 млрд грн більше, ніж у 2011 році (5,8 млрд грн.) [4].

Як визначено ч. 2 ст. 21 Закону України "Про оренду землі" розмір орендної плати за землю встановлюється за згодою сторін у договорі оренди.

Нормами чинного законодавства України передбачено запровадження рекомендованого мінімального розміру орендної плати за користування земельною часткою (паєм).

Відповідно до п.1 Указу Президента від 2 лютого 2002 року № 92/2002 "Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян — власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)" було визнано одним із пріоритетних завдань пореформеного розвитку аграрного сектора економіки забезпечення підвищення рівня соціального захисту сільського населення, зокрема шляхом запровадження плати за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних

часток (паїв) у розмірі не менше 3 % визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю) та поступового збільшення цієї плати залежно від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря [8].

Базою для розрахунку мінімального розміру орендної плати за користування земельною часткою (паєм) є нормативна грошова оцінка землі. Вона визначена в кожному сертифікаті на отримання земельної частки (паю). Щоб визначити, якою є нормативна грошова оцінка земельної ділянки на сьогодні, її необхідно проіндексувати (нормативну грошову оцінку, яка вказана в сертифікаті, необхідно помножити на коефіцієнт індексації за всі наступні роки) або ж отримати в територіальному органі земельних ресурсів вже проіндексовану відповідну нормативну грошову оцінку [9].

У 2012 р. нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, яка проведена станом на 01.07.1995 р., підлягає індексації станом на 01.01.2012 р. на коефіцієнт 3,2, який визначається виходячи здобутку коефіцієнтів індексації за: 1996 р. — 1,703, 1997 р. — 1,059, 1998 р. — 1,006, 1999 р. — 1,127, 2000 р. — 1,182, 2001 р. — 1,02, 2005 р. — 1,035, 2007 р. — 1,028, 2008 р. — 1,152, 2009 р. — 1,059, 2010 р. — 1,0, 2011 р. — 1,0.

Постановою Кабінету Міністрів України від 31.10.2011 року №1185 "Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів" передбачено, що для врахування змін у рентному доході, який створюється при виробництві зернових культур, до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 1 липня 1995 року (з урахуванням індексації), застосовується коефіцієнт 1,756.

Тобто, якщо розмір земельної частки (паю) становить усередньому по Україні 4 га, а нормативна грошова оцінка 1 га ріллі, що припадає на земельну частку (пай), проведена станом на 1 липня 1995 року становить в середньому по Україні 3674,1 грн.

1. Розраховуємо нормативну грошову оцінку 1 га земельної частки (паю), проіндексовану станом на 01.01.2012 року: 3674,1 грн. x 3,2 x 1,756 = 20645,5 грн.

2. Розраховуємо нормативну грошову оцінку земельної частки (паю) площею 4 га, яка слугуватиме базою для визначення мінімального розміру орендної плати за земельну частку (пай): 4 x 20645,5 = 82582 грн.

Отже, враховуючи викладене, мінімальна сума орендної плати за земельну ділянку (пай) площею

4 га має становити 3% від 78669 грн., тобто 2477,5 грн., тобто це приблизно 620 грн./га, і якщо порівняти законодавчо встановлений показник з даними держземагенства у 539 грн./га то помітно, що власники паїв недоотримують 81 грн./га.

Важливим аспектом, окрім розміру орендної плати, є її форма. Згідно ст. 22 Закону України "Про оренду землі" від 6. 10. 1998 року № 161 — XIV орендна плата за землю в Україні може здійснюватися в грошовій, натуральній та відробітковій формі або у їх поєднанні. Розмір, форми та терміни виплати орендної плати встановлюються за домовленістю сторін та зазначаються в договорі оренди (ст.21) [3].

Серед форм оплати переважала натуральна — сільськогосподарською продукцією (рис. 1.), що є надзвичайно негативним явищем, оскільки при розрахунку із селянами, ціни на цю продукцію керівники підприємств встановлюють самостійно і визначають їх на рівні, який значно перевищує ринковий.

Важливим показником ефективності ринку оренди є термін дії договорів. Ці дані показано на рисунку 2.

На 1—3 роки укладено 241,1 тис. договорів (5,1%), на 4—5 років — 1 903,7 тис. договорів (40,3%), на 6—10 років — 1 939,8 тис. договорів (41,1%), на 10 і більше років — 638,8 тис. договорів або 13,5 відсотка.

Таким чином, у 2012 р. переважна більшість договорів оренди укладена на строк понад 6 років, тоді як у 2011 р. переважна кількість договорів оренди була укладена строком на 4—5 років (1 987,8 тис. договорів (42,8%) [4].

Отже помітна тенденція до збільшення терміну оренди, що є позитивним явищем, оскільки короткострокова оренда не задовольняє інтересів орендодавців та не забезпечує умов для раціонального використання та охорони ґрунтів і дотримання вимог сівозмін, оскільки орендарі не здійснюють додаткових капіталовкладень на покращення якості земель. Потрібен певний час для того, щоб витрати на збереження і підвищення родючості ґрунтів змогли себе окупити, повна віддача від них настає через період, що перевищує термін оренди [5].

Негативний вплив на якість ґрунтів можна побачити насамперед у щорічному зниженні вмісту гумусу на гектар угідь. Цю тенденцію показано на рисунку 3.

Короткотермінова оренда земельних ділянок це шлях отримання прибутків з мінімальними витратами для збереження родючості ґрунту. Тому, у більшості розвинених країн переважно укладають довготермінові договори оренди (їх частка становить 90 %) терміном від 9—10 років і більше.

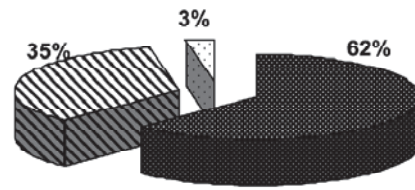


Рис. 1 Форми виплати орендної плати по Україні за 2012 рік

Джерело: [6].

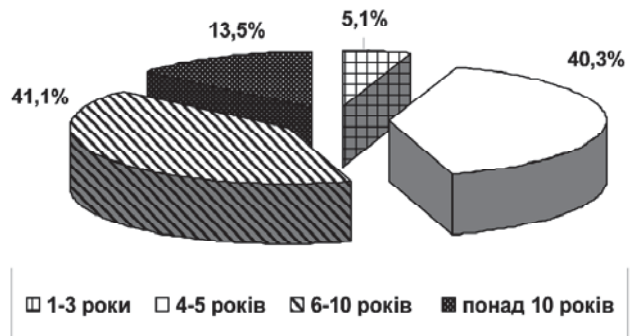


Рис. 2. Терміни дії укладених договорів оренди по Україні у 2012 році

Законодавством цих країн встановлений мінімальний термін оренди землі. 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 [5].

ВИСНОВКИ

Отже, подальший розвиток орендних земельних відносин має бути спрямований на захист прав орендодавців. Оскільки вони на сьогоднішній день отримують мізерну плату за свої паї в порівнянні з іншими країнами і ця плата має переважно натуральну форму. Для цього необхідно підвищувати рівень їх інформованості, активізувати роботу центрів юридичної допомоги та консалтингових служб, створювати спілки власників земельних паїв як суб'єкта ринку права оренди землі, сприяти налагодженню громадського контролю за ефективним використанням їхньої власності через тісну співпрацю між власниками, органами місцевого самоврядування й орендарями. У разі наявності кількох орендарів на земельну ділянку потрібно проводити земельні конкурси (аукціони) на орендовану землю, що стимулюватиме конкуренцію і відповідне підвищення орендної плати. Також для підвищення ефективності використання орендованих земель необхідно оптимізувати строки дії договорів, оскільки короткострокова оренда не сприяє ні підвищенню продуктивності сільськогосподарства ні покращенню якості ґрунтів.

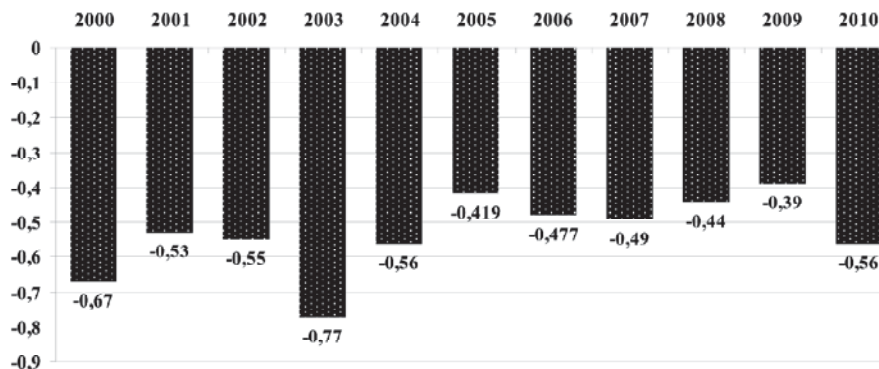


Рис. 3. Динаміка балансу гумусу в ґрунтах України за період 2000–2010 рр. т/га

Джерело: [2].

Література:

1. Бердніков Є. Відкриття ринку земель та розвиток Державного земельного банку / Є. Бердніков // Землевпорядний вісник. — 2012. — № 11. — С. 2—5.

2. Бердніков Є. Стан та цілі розробки проєктів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь / Є. Бердніков // Землевпорядний вісник. — 2012. — № 11. — С. 9—14.

3. Закон України "Про оренду землі" [Електронний ресурс]. — Точка доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/161-14>

4. Тимченко С./ Звіт діяльності Голови Державного агентства земельних ресурсів України [Електронний ресурс] — Режим доступу: http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=151003&cat

5. Москва М.Г. Орендні земельні відносини в аграрному секторі економіки та напрями їх удосконалення / М.Г. Москва, Ю.А. Семеряк / Науковий вісник НЛТУ України. — 2010. — Вип. 20.13. — С. 247—253.

6. Оперативна інформація щодо укладення договорів оренди та плати за оренду земельних ділянок, земельних часток (паїв) за 2012 рік. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://ukurier.gov.ua/media/images/2013-2/tab1-big-01.jpg>

7. Статистичні бюлетені "Основні економічні показники виробництва продукції сільського господарства" 2010—2012 рр. / Державна служба статистики України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: www.ukrstat.gov.ua

8. Указ президента "Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян — власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)" // Урядовий кур'єр від 14.02.2002. — № 30.

9. Як нараховується орендна плата від надання в оренду земельної частки (паю) [Електронний ресурс] / Всеукраїнська газета Консультант частного підприємця. — Режим доступу: <http://kchp.com.ua/novoe/jak-narahovu-tsjahovuvu-plata-v-d-nadannja-v-orendu-zemelno-chastki-paju.html>

[hovu-tsjahovuvu-plata-v-d-nadannja-v-orendu-zemelno-chastki-paju.html](http://kchp.com.ua/novoe/jak-narahovu-tsjahovuvu-plata-v-d-nadannja-v-orendu-zemelno-chastki-paju.html)

References:

1. Berdnikov E. (2012), "Opening of the land market and development of the State Land Bank", *Zemlevporjadny Visnyk*, vol. 11, pp. 41—45.

2. Berdnikov E. (2012), "Status and development goal of land management projects that provide environmental and economic basis of crop rotation and streamline land.", *Zemlevporjadny Visnyk*, vol. 11, pp. 9—14.

3. The Verkhovna Rada of Ukraine (1998), *The Law of Ukraine "On Land Lease"*, available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (Accessed 29 August 2013)

4. Tymchenko S (2012), "Report of the Chairman of the State Agency of Land Resources of Ukraine", [Online], available at: http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=151003&cat

5. Moskva M. and Semerjak (2010) "Lease land relations in the agricultural sector and ways to improve them", *Scientific Bulletin NLTU Ukraine*, vol. 13, pp. 247—253.

6. Operational information about signing leases and the rental of land and land shares (2012), [Online], available at: <http://ukurier.gov.ua/media/images/2013-2/tab1-big-01.jpg>

7. State Statistics Service of Ukraine (2010-2012) "Main Economic Indicators of Agricultural products holds", *Statistical bulletin* [Online], available at: www.ukrstat.gov.ua

8. Presidential Decree (2002), "On additional measures for social protection of farmers — owners of land plots and land shares (shares)", *Yrjadoviy kyrier*, vol 30.

9. "As there are rent from the lease of land (share)", *Consultant, partial entrepreneur* [Online], available at: 1. <http://kchp.com.ua/novoe/jak-narahovu-tsjahovuvu-plata-v-d-nadannja-v-orendu-zemelno-chastki-paju.html>

Стаття надійшла до редакції 16.09.2013 р.