

УДК 631.115.17(477.64)

СТАН І ПЕРСПЕКТИВИ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ

С. В. Косторной

Таврійський державний агротехнологічний університет

Анотація. Розглянуті теоретичні основи та законодавче забезпечення оренди в сільському господарстві. Проаналізовані основні показники оренди в сільському господарстві Запорізької області. Визначені перспективні обсяги оренди землі та майна в сільському господарстві Запорізької області.

Summary. Theoretical bases and legislative providing of lease in agriculture are considered. The basic indexes of lease in Zaporozhia region agriculture are analyzed. The perspective volumes of land and property lease in agriculture of the Zaporozhia region are determined.

Постановка проблеми.

У процесі ринкової трансформації економіки в сільському господарстві широкого поширення набули орендні відносини. Земля та основні засоби колишніх КСП після їх реорганізації перейшли в індивідуальну або спільну часткову власність селян. Останні передали підприємствам- правонаступникам реорганізованих КСП зазначені засоби виробництва у строкове платне користування. Проте розповсюджений нині в сільському господарстві механізм оренди поки що не забезпечує власникам справедливого рівня доходу на їх капітал. Не створено умови не лише розширеного, а й простого відтворення орендованого капіталу, внаслідок чого відбувається "перетікання" капіталу селян-орендодавців до підприємств-орендарів. Тому сучасні орендні відносини у сільському господарстві потребують поглибленого вивчення з метою пошуку шляхів їх удосконалення, а також визначення їх перспективних змін.

Аналіз останніх досліджень. Орендні відносини в сільському господарстві розглядали в своїх працях такі вітчизняні вчені як М. М. Федоров, М. Й. Малік, В.А. Пулім, М. І. Кісіль, І. І. Червен, С. М. Плетенецька, А. М. Братчук, О. А. Росенко та інші. Було закладено теоретичну та методичну базу орендних відносин,

але при цьому недостатньо уваги приділено прогнозуванню стану цих відносин в сільському господарстві.

Формулювання цілей статті. Метою цієї статті є дослідження сучасного стану орендних відносин у сільському господарстві на прикладі Запорізької області та визначення перспективних змін в обсягах орендованого капіталу.

Виклад основного матеріалу.

Законодавча та нормативна база орендних відносин визначена Цивільним, Господарським, Земельним Кодексами, Законом України "Про оренду землі" тощо. Згідно ст. 759 Цивільного Кодексу України за договором найму (оренди) наймодавець (орендодавець) передає або зобов'язується передати наймачеві (орендарю) майно у користування за плату на певний строк [1].

Орендні відносини виникають, коли суб'єкти господарювання використовують орендовану землю та майно. Крім цього в сільському господарстві має місце використання підприємствами частини майна, що належить селянам-співвласникам (невитребувані паї, багаторічні насадження тощо) на умовах, що відповідають принципам оренди, але без укладення відповідного договору.

Суб'єктами оренди в сільському господарстві Запорізької області є фізичні та юридичні особи, а саме: орендодавець – власник майна (землі), яке він передає іншій стороні (орендарю) у платне строкове користування. Орендодавцями, зазвичай, є громадяни-колишні члени колективних сільськогосподарських підприємств, або групи осіб, яким майно належить на умовах спільної часткової власності; орендар – особа, що отримує майно, яке належить орендодавцю, для використання у господарській діяльності. Орендарями, зазвичай, виступають сільськогосподарські підприємства- правонаступники реорганізованих КСП та новостворені підприємства.

Об'єкт оренди – згідно ст. 283 Господарського Кодексу [2] в оренду може бути передано індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення (або цілісний майновий комплекс), що у процесі використання не втрачає своєї споживчої якості (неспоживна річ). Об'єктом оренди у сільському господарстві Запорізької області є земельні ділянки, а також майно,

що було отримано селянами у спільну часткову власність в результаті реорганізації колективних сільськогосподарських підприємств.

Договір оренди – документ, що укладається за згодою суб'єктів орендних відносин, в якому визначено умови оренди, права та обов'язки сторін. У більшості випадків при укладанні договорів оренди використано типовий договір оренди землі, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220 [3], та типовий договір оренди майна спільної часткової власності, затверджений наказом Міністерства аграрної політики України від 9 квітня 2001 р. № 97 [4].

Строк оренди землі, згідно Закону України "Про оренду землі" [5] не може перевищувати 50 років. У Запорізькій області середній строк договорів оренди землі і майна в сільському господарстві – 5 років. Договір оренди майна, яке перебуває у спільній частковій власності, часто укладається на термін, який відповідає терміну оренди землі.

Орендна плата – це фіксований платіж, який орендар сплачує орендодавцю незалежно від наслідків своєї господарської діяльності. Згідно Указу Президента від 19 серпня 2008 р. [6] орендна плата за землю повинна бути не нижче 3% від її грошової оцінки. Згідно наказу Міністерства аграрної політики України від 9 квітня 2001 р. № 97 [4] орендар нараховує орендну плату за користування майном, яка складається з двох частин: премії власнику майна в розмірі не менше 1 % від вартості паю, яка виплачується власнику майна в грошовій, натуральній формі чи послугами за домовленістю сторін та амортизаційної складової в розмір амортизаційних відрахувань на орендоване майно, яка є джерелом формування фонду відтворення орендованих основних засобів. Фактична середня ставка орендної плати за землю в Запорізькій області в 2008 р. склала 1,9 %, за майно – 1,1 %.

Результати проведеного дослідження, узагальнені в таблиці 1, свідчать, що кількісні показники орендних відносин щодо земель сільськогосподарського призначення в Запорізькій області є стабільними.

Таблиця 1

Показники орендних відносин в сільському господарстві
Запорізької області в 2001-2008 роках

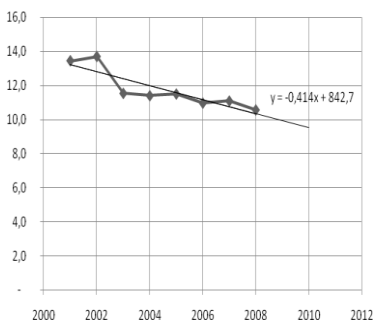
Роки	Кількість орендодавців землі, тис. чол.	Загальна грошова оцінка оренованих земель, млрд. грн.	Сума нарахованої орендної плати за землю, млн. грн.	Кількість осіб, які передали майно в оренду, тис. чол.	Загальна вартість оренованого майна, млн. грн.	Сума нарахованої орендної плати за майно, млн. грн.
2001	180,6	13,5	138,8	133,2	434,0	5,4
2002	195,4	13,7	164,7	87,1	384,0	4,5
2003	161,9	11,6	136,8	84,6	373,1	4,1
2004	160,0	11,4	148,7	68,7	303,0	3,3
2005	161,5	11,5	147,2	60,5	266,5	2,8
2006	177,9	11,0	153,0	54,9	211,5	2,3
2007	175,5	11,1	161,5	47,7	187,4	2,2
2008	161,8	10,6	198,9	37,8	148,8	1,7

Кількість орендодавців землі в 2008 р. порівняно з 2001 р. скоротилася на 10 % і складала 162 тис. осіб, що більше третини сільського населення Запорізької області (442 тис. осіб). В Запорізькій області середній розмір земельного паю – близько 7 га. Всього в області орендується 1,2 млн. га. Загальна грошова оцінка орендованих земель в 2008 році складала 10,6 млрд. грн. Через низьку орендану плату все більше селян вирішують використовувати землю самостійно, не передаючи в оренду.

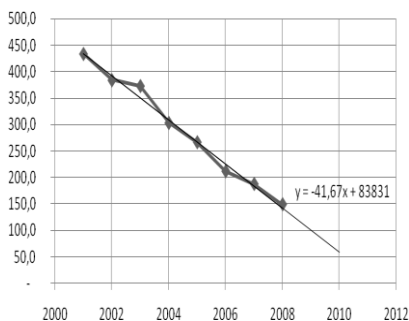
На відміну від землі, орендні відносини щодо майна мають тенденцію до скорочення. Кількість осіб, майно яких в 2008 році передано в оренду, порівняно з 2001 р. скоротилася в 3,5 рази, а вартість – майже в 3 рази. Середня вартість майна, переданого в оренду одним орендодавцем складає в Запорізькій області близько 4 тис. грн.

Дані, наведені в таблиці 1, дають можливість спрогнозувати розвиток орендних відносин в сільському господарстві Запорізької області. Тенденція зміни обсягів орендованого земельного та майнового капіталу зображена на рис. 1.

Загальна грошова оцінка орендованих земель, млрд. грн.



Загальна вартість орендованого у селян майна, млн. грн.



Роки

Рис. 1. Тенденція зміни обсягів орендованого земельного та майнового капіталу в сільському господарстві Запорізької області.

За даними таблиці 2, на підставі отриманих за допомогою економіко-математичних методів рівнянь регресії, слід очікувати скорочення орендних відносин в сільському господарстві як щодо землі, так і майна. Головною причиною цього є низький рівень орендної плати за землю і майно, через що у власників капіталу відсутній стимул до продовження орендних відносин.

Значне розповсюдження оренди землі підтримується завдяки відсутності у селян реальних альтернативних шляхів використання землі та майна, а також законодавчим обмеженням. Даний прогноз щодо орендних відносин відносно земельного капіталу виходить з вірогідності збереження існуючої нормативної бази, перш за все мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. У випадку відміни мораторію скорочення обсягів орендних відносин відбуватиметься більш швидкими темпами.

Таблиця 2

Прогноз показників орендних відносин в сільському господарстві
Запорізької області

Роки	Кількість орендодавців землі, тис. чол.	Загальна грошова оцінка орендованих земель, млрд. грн.	Сума нарахованої орендної плати за землю, млн. грн.	Кількість осіб, які передали майно в оренду, тис. чол.	Загальна вартість оренованого майна, млн. грн.	Сума нарахованої орендної плати за майно, млн. грн.
2009	162,6	11,0	219,5	37,0	116,0	0,9
2015	149,7	8,5	254,7	-	-	-
2020	138,9	6,4	192,6	-	-	-

Результати показників прогнозу оренди майна свідчать про більш швидкі темпи скорочення в порівнянні з земельним капіталом. За розрахунками орендні відносини щодо майна селян припиняться до 2012 року. Швидкому скороченню обсягів оренди майна сприяє можливість викупу майнових часток сільськогосподарськими підприємствами та фізичними особами за суму значно нижчу, ніж номінальна вартість, а також поступовий знос і вибуття майна внаслідок відсутності механізму відтворення орендованого капіталу.

При збереженні існуючих тенденцій оренду слід розглядати як тимчасову перехідну форму залучення капіталу сільськогосподарськими підприємствами. В умовах ринкових відносин власники сільськогосподарських підприємств все частіше приймають рішення про необхідність ведення господарства з переважним використанням майна, що знаходиться в їх власності, скорочуючи обсяги оренди, в тому числі шляхом викупу орендованого майна.

Висновки. В результаті аграрної реформи в Україні орендні відносини щодо землі та майна набули широкого розповсюдження. Проте через недосконалість існуючого механізму управління орендованим капіталом, в тому числі

низьких ставок орендної плати та недостатнього рівня відтворення орендованого капіталу, спостерігається тенденція зменшення його оренди. За умови збереження існуючої нормативної бази, слід очікувати подальше скорочення обсягів орендованого земельного капіталу (до 2020 року на 40 %). Темпи зменшення обсягів оренди майна будуть більш високими, тому оренда майна селян у більшості випадків припиниться до 2012 року. Сільськогосподарські підприємства у своїй діяльності будуть використовувати власне майно.

Список використаних джерел.

1. Цивільний Кодекс України № 435-I від 16 січня 2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=435-15>.

2. Господарський Кодекс України № 436-IV від 16 січня 2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=436-15>.

3. Про затвердження Типового договору оренди землі : постанова Кабінету Міністрів України № 220 від 3 березня 2004 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=220-2004-%EF>.

4. Про затвердження Рекомендацій щодо використання майна, яке перебуває у спільній частковій власності : наказ Міністерства аграрної політики України № 97 від 09 квітня 2001 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL : <http://www.lawua.info/jurdata/dir262/dk262305.htm>.

5. Про оренду землі : Закон України № 161-XIV від 6 жовтня 1998 року. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=161-14>.

6. Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв) : указ Президента України № 725/2008 від 19 серпня 2008 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL : <http://www.gdo.kiev.ua/files/db.php?st=2122&god=2008>.