

## ЗРОСТАННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ

Прус Ю.О., Таврійський державний агротехнологічний університет

*Анотація.* В статті аналізується динаміка орендної плати за землю. Розкрито вплив економічної ефективності виробничої діяльності на орендну плату. З метою вдосконалення договірних взаємовідносин між орендарем і орендодавцем запропоновано визначати реальну орендну плату та її індекс, а також показники навантаження орендної плати.

*Summary.* In article is analyzed dynamics of a rent for the land. Influence of economic efficiency on a rent is opened. With the purpose of perfection of contractual relations between the tenant and the proprietor it is offered to determine a real rent and its index, and also parameters of difficulty of a rent.

**Постановка проблеми.** Ринок оренди сільськогосподарських угідь є невіддільною складовою ринкової економіки. Напрямки розвитку ринку оренди землі, які складаються в Україні, лежать в основі формування ринку купівлі-продажу.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання орендної плати за землю розглядалися у значній кількості наукових публікацій. Теорія та практика визначення орендної плати досліджувалася П Саблуком, М Федоровим, П Гайдуцьким, С. Плетенецькою, Д. Добряком, А. Тихоновим, А. Паламарчук. Практика земельної оренди вимагає подальших узагальнень з метою обґрунтування напрямків подальшого її розвитку.

**Формулювання цілей статті.** Мета дослідження полягає у висвітленні динаміки орендної плати за сільськогосподарські угіддя та факторів її зростання.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Аналіз чинників та послідовності формування орендної плати за землю дозволяє виділити її види по рівням формування: договірна – нарахована – виплачена. [1]. В основі договірної плати лежить її мінімальний розмір, який регулюється Указами Президента України [2] [3] [4] і визначається у розмірі 0,5%, 1% та 1,5% від нормативної грошової оцінки с.-г. угідь. Хоча для земель приватної власності спеціальний

закон [5] не встановлює ніяких обмежень стосовно розмірів орендної плати, в практиці найбільш поширеним є використання норм Указів №1529 та №92. Контролюють виконання цих норм органи державної реєстрації договорів оренди земель у відповідності до наданих функцій та повноважень [6].

В Запорізькій області за 2001-2006 рр. договірна орендна плата коливалась в межах 1,113-1,357% від грошової оцінки с.-г. угідь (табл. 1).

Таблиця 1  
Нарахування та виплата орендної плати за землю в Запорізькій області

Показники	2001 р.	2002 р.	2003 р.	2004 р.	2005 р.	2006 р.	Відхилення (%, +/-) 2006 р. від	
							2001 р.	2005 р.
							Договірна орендна плата, грн/га	100,36
Фактично видана орендна плата, грн/га	91,65	105,10	91,57	114,04	121,50	121,87	33,0	0,3
Нормативна грошова оцінка с.-г. угідь, грн/га	8961	9128	9128	9128	9128	9446	5,4	3,5
Відношення договірної орендної плати до мінімальної	1,120	1,303	1,113	1,273	1,357	1,311	+0,191	-0,046
Виконання договірної орендної плати, %	91,3	88,4	90,1	98,2	98,1	98,4	+7,1	+0,3

Вказане відношення має тенденцію до поступового зростання – в середньому, щорічно на 0,05 процентних пункти. Необхідно відмітити значимість росту договірної орендної плати – темпи її збільшення перевищують темпи збільшення нормативної грошової оцінки с.-г. угідь. Це ж стосується і темпів зміни фактично виданої орендної плати.

Протягом 2001-2006 рр. договірна орендна плата в Запорізькій області щорічно зростала, в середньому, на 4%, коливаючись по адміністративним районам від 1 до 13%. По фактично виданій орендній платі щорічне зростання становило 6%, а коливання по районам – від 1 до 23%. В результаті рівень виконання договорів оренди в 2004-2006 рр. порівняно з 2001-2003 рр. стабілізувався і помітно виріс.

За допомогою рейтингової оцінки, проведеної по адміністративним районам, встановлено, що найвищі рівні нарахування та виплати орендної плати за землю спостерігалися в Бердянському, Ток-

мацькому та Вільнянському районах, а найнижчі – К-Дніпровському, Мелітопольському та Веселівському районах.

Більш високий рівень орендної плати, безперечно, зацікавляє орендодавця, позитивно відображуючись на бюджеті його домогосподарства: договірна та фактично видана орендна плата за 2001-2006 рр. зросли на 23 та 33% відповідно. Але за цей період індекс споживчих цін склав майже 150%. В результаті, за умови повного використання орендної плати на невиробниче споживання орендодавця, реальні обсяги договірної орендної плати зменшилися на 16%, а фактично виданої – на 9%. Тому для вдосконалення договірних взаємовідносин між орендарем і орендодавцем пропонуємо визначати реальну орендну плату та її індекс.

$${}^3_{\delta\tilde{\pi}} = \frac{{}^3_{\tilde{\pi}\tilde{\pi}}}{{}^3_{\tilde{\pi}\delta\tilde{\pi}}}, \quad (1)$$

де  ${}^3_{\delta\tilde{\pi}}$  - індекс реальної орендної плати

${}^3_{\tilde{\pi}\tilde{\pi}}$  - індекс номінальної орендної плати

${}^3_{\tilde{\pi}\delta\tilde{\pi}}$  - індекс інфляції

$$D\hat{\tilde{\pi}} = \frac{\hat{\tilde{\pi}\tilde{\pi}}}{{}^3_{\delta\tilde{\pi}}}, \quad (2)$$

де  $D\hat{\tilde{\pi}}$  - реальна орендна плата (номінальна орендна плата, виражена в цінах базисного року)

$\hat{\tilde{\pi}\tilde{\pi}}$  - номінальна орендна плата (базисного року)

За базу приймається останній рік. Якщо розрахунок ведеться за період, який містить декілька років, то ланцюгові індекси інфляції повинні бути переведені в базисні.

Реальна орендна плата та її індекси, визначені в базисному варіанті, дають можливість привести у порівняльний вигляд номінальну орендну плату за певний період, що дозволяє аналізувати динаміку реальної орендної плати. Розрахунки можуть стосуватися і фактично виданої, і договірної орендної плати. Остання може аналізуватися в ретроспективі, та разом з плановим роком, який приймається за базовий. Таке переведення номінальної договірної орендної плати в реальну допомагає орендодавцю оцінити з позиції вигідності пропозиції орендаря. Реальна фактично видана орендна плата характеризує дійс-

ну доходність орендної угоди, а, значить, її зміни суттєво впливатимуть на рішення орендодавців стосовно напрямів розпорядження земельною власністю.

Подальше зменшення реальної орендної плати не стимулюватиме власників до передачі землі в оренду, спонукаючи їх до самостійного використання земельних ділянок, або до їх продажу. Ймовірність такого розвитку подій підвищується, адже за 2005-2006 рр. зростання договірної та фактично виданої орендної плати призупинилося, в 2007 р. орендна плата залишилась практично на попередньому рівні, а інфляція продовжує рости.

Безперечно, важливими є можливості орендарів пропонувати та виплачувати орендну плату. Одним з вагомих факторів формування договірної орендної плати виступає рівень економічної ефективності виробничої діяльності орендарів. Якраз він створює перспективи сплати орендної плати. Встановлено, що ефективність діяльності агровиробників Запорізької області за 2001-2006 рр. поступово підвищувалася. Зокрема, виручка від реалізації с.-г. продукції в розрахунку на 1 га с.-г. угідь зросла в 2,3 рази. Однак виробничі витрати збільшилися в 2,5 рази, тому прибуток зріс тільки в 1,7 рази і становив (без врахування орендної плати в собівартості реалізованої с.-г. продукції) в 2006 р. 257,45 грн/га. Договірна орендна плата за цей же період зросла тільки на 23%. В зв'язку з цим представляє інтерес співвідношення договірної орендної плати за 1 га з виручкою та прибутком з 1 га.

Таблиця 2  
Відношення орендної плати до прибутку та виручки

Показники	2001 р.	2002 р.	2003 р.	2004 р.	2005 р.	2006 р.	Відхилення (+/-) 2006 р. від	
							2001 р.	2005 р.
Питома вага договірної орендної плати в								
- прибутку від реалізації с.-г. продукції (без врахування орендної плати в собівартості реалізованої продукції), %	0,673	0,962	1,017	0,505	0,509	0,481	-0,192	-0,028
- виручки від реалізації с.-г. продукції (, %	0,186	0,200	0,166	0,137	0,120	0,101	-0,084	-0,018

Розраховані величини пропонуємо називати показниками навантаження орендної плати. Стосовно натуральної форми орендної плати їх можна доповнити розрахунком відношення виданої (або договірної) кількості певного виду продукції до його валового виробництва. Таким чином, за досліджуваний період частка доходів, яка повинна була віддаватись в рахунок оплати орендної плати, зменшилася. Так, в 2006 р. необхідно було віддавати 10% виручки проти 19% в 2001 р. Відповідна частка прибутку також зменшилася, але вона залишається істотною – потрібно віддавати орендодавцям майже половину отриманого прибутку. Саме таке навантаження орендної плати пояснює повільність її зростання.

Отже, збільшення реальної орендної плати (і, відповідно, ціни землі) досягається через підвищення економічної ефективності господарської діяльності орендарів. Розрахунки показують: щоби не зменшити реальну орендну плату порівняно з 2006 р., при інфляції в 10% орендодавцеві необхідно нараховувати 136 грн/га. Досягти питому вагу цієї орендної плати в прибутку в розмірі 25-30% можна при зростанні прибутку від реалізації с.-г. продукції до 400-500 грн/га, тобто при його подвоєнні порівняно з 2006 р. При середньорічних темпах зростання виручки та витрат, що склалися протягом 2001-2006 рр. бажаний результат міг бути досягнутий не раніше, ніж через 10 років.

В 2007 р. для агровиробників України внаслідок внутрішніх та зовнішніх чинків складалась вдала цінова ситуація, яка приводить до значного зростання прибутковості, особливо по олійним культурам. Зокрема, провізорний прибуток від насіння соняшнику складає близько 3000 грн/га. Навіть при нульовій рентабельності зерна це вже забезпечує середній прибуток на ріні 800-900 грн. на гектар с.-г. угідь. Тому орендарі мають можливість збільшувати орендну плату, забезпечуючи стійкість власного землекористування та розвивати виробництво.

Але при цьому необхідно дати відповіді на наступні питання: чи довго потримається високий рівень цін на агропродукцію, адже вже зараз планується значно розширити площі під високоприбутковими культурами? якими темпами будуть зростати ціни на виробничі ресурси для агровиробництва, адже останні 15-20 років вони зростають випереджаючими, порівняно з цінами на с.-г. продукцію, темпами? чи буде підвищення орендної плати з ініціативи орендаря при підвищенні ефективності виробництва, якщо орендна плата в Україні "прив'язана" до нормативної грошової оцінки, зміни в якій не відображають змін в прибутковості сільського господарства? чи буде виги-

дно орендарю підвищувати орендну плату, якщо при знятті мораторію на продаж ділянок для ведення товарного с.-г. виробництва він має переважне право на її купівлю?

**Висновки.** Орендна плата за сільськогосподарські угіддя на початкових етапах, в умовах складності з використанням методики зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, буде базою визначення ціни продажу. Аналіз динаміки орендної плати, факторів її зростання дає можливість передбачати важливі аспекти майбутнього ринку купівлі-продажу. Встановлено, що при зростанні номінальної орендної плати її реальний рівень зменшується. Повільність зростання номінальної орендної плати виникає внаслідок високого її навантаження на доходи орендарів.

Перспективи зростання орендної плати за землю, на сучасному етапі є неоднозначними. З впевненістю можна говорити, що, при існуючих умовах якщо і буде зростання, то воно буде незначним і при цьому буде позитивно, якщо рівень реальної орендної плати не зменшиться: занадто слабкою є захищеність інтересів мілких власників землі.

### ***Література***

1. Прус Ю.О. Формування та виплата орендної плати за земельні паї // Економіка АПК. – 2004. – № 8. – С. 86-93.
2. Указ Президента України "Про гарантування захисту економічних інтересів та поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай)" № 1353 від 15 грудня 1998 року
3. Указ Президента України "Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки", № 1529 від 03.12. 1999 р.
4. Указ Президента України "Про додаткові заходи по соціальному захисту селян-власників земельних ділянок і земельних часток (паїв)" № 92 від 02. 02. 2002 р.(зі змінами від 13. 09. 2002 р)
5. Закон України "Про оренду землі" в редакції Закону №1211–IV (1211–15) від 02.10.2003 р
6. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Порядку державної реєстрації договорів оренди землі" № 2073 від 25 грудня 1998 р.