

УДК 631.11: 332. 68.

ЧИННИКИ ТА ЗМІНА СТРУКТУРИ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ

Прус Ю.О., Таврійська державна агротехнічна академія, ст. викладач

У статті розглянута структура орендної плати за земельні паї в Україні в цілому та в розрізі природнокліматичних зон, встановлені чинники її формування та зміни.

The structure of a rent for the ground in Ukraine as a whole and on climatic zones is considered, factors of its formation and change are established

Стабільність розвитку агровиробництва в Україні на сучасному етапі безпосередньо залежить від умов функціонування та рівня урегулювання земельних відносин. Структура орендної плати за земельні паї виступає характеристикою розвитку продуктивних сил орендарів і орендодавців та відносин, що складаються між ними. Відповідно, зміни в структурі орендної плати є певною оцінкою змін у системі оренди, і тому її аналіз є актуальним завданням, вирішення якого на науковому рівні дозволяє здійснювати обґрунтоване прогнозування та визначення напрямків удосконалення орендних відносин.

Питання структури орендної плати за землю знайшли своє відображення в працях Гайдуцького П.І.[1], Федорова М.М.[2], Месея-Веселяка В.Я.[3] В цих та інших роботах структура розглядалася, переважно, з точки зору джерел формування орендної плати: нормативний прибуток, диференціальна рента, абсолютна рента, ін. На сьогоднішньому етапі малодослідженою залишається структура орендної плати в розрізі її форм, особливо стосовно природнокліматичних зон та форм господарювання.

Метою даної статті є аналіз структури орендної плати за земельні паї в розрізі її форм, визначення факторів, які її створюють та впливають на її зміну.

Основними (і вичерпними) формами орендної плати за землю є грошова, натуральна та відробіткова (роботи та послуги). В Україні найбільшу питому вагу займає натуральна орендна плата, яка передбачає видачу виробленої орендарями продукції й товарів, придбаних для цієї мети – в 2001 та 2002 рр. вона склала 83-85% (таблиця. 1), а в 2003 р. – 82% [4]. Переважання натуральної форми орендної плати базується, передовсім, на інтересах основних орендодавців – власників земельних паїв, які є жителями сільської місцевості і які бажають вести особисте господарство.

Таблиця 1

Питома вага форм орендної плати за земельні паї, %

Форми орендної плати	Роки	Природнокліматичні зони			Україна
		Степ і АР Крим	Лісостеп	Полісся і Карпати	
Грошова	2001	4,65	4,09	3,72	4,36
	2002	10,28	5,84	7,69	8,35
Натуральна	2001	84,72	87,74	77,30	85,00
	2002	82,32	88,72	76,10	83,44
в т. ч. зерно	2001	69,30	70,27	51,00	67,77
	2002	н.д.	н.д.	н.д.	н.д.
Відробіткова	2001	10,63	8,17	18,98	10,64
	2002	7,40	5,44	16,21	8,21

Примітка: розраховано за даними інформаційно-аналітичних збірників ІАЕ [5, с.476],[6,с.56]

Також важливим фактором, що впливає на поширеність натуральної орендної плати є те, що вона з точки зору виплати є більш простою і менш ризикованою для орендаря. Виплата орендної плати грошима вимагає продажу продукції, але при цьому існують ризики не реалізації або зменшення ціни реалізації. Сплачувати орендну плату роботами та послугами з огляду на відсутність в достатній кількості або незадовільний стан техніки є можливим не для всіх орендарів, тим більше, коли ними використовується техніка, орендована на короткий термін.

Аналіз структури орендної плати свідчить, що вона є, в цілому, досить стійкою в динаміці і має зональні відмінності (див. табл. 1). Так, порівняно з іншими зонами в Поліссі і Карпатах спостерігається відносно більша частка відробіткової орендної плати, у Степу – грошової, в Лісостепу

– натуральної. Наші дослідження показують, що це обумовлено, зокрема, різною продуктивністю с.-г. угідь, яка створює різні можливості сплати орендної плати при встановленому її мінімумі. Більша питома вага відробіткової орендної плати спричиняється меншою кількістю продукції, яка може бути видана як орендна плата та більшим попитом на роботи й послуги з боку особистих селянських господарств і власників присадибних ділянок. Так, в Поліссі й Карпатах продуктивність с.-г. угідь (по продукції рослинництва) на 44% менша, ніж в інших зонах, близько 20% с.-г. угідь знаходяться в селянських господарствах і при садибах (в Степу їх тільки 8%), що в цілому сприяло тому, що в цих зонах розміри відробіткової орендної плати в розрахунку на 1 га та її питома вага майже на 50% та на 10 пунктів, відповідно, більші, ніж в інших зонах у середньому [5, с.196],[6, с.235].

Зменшення з часом (а це об'єктивний процес) питомої ваги орендодавців, які проживають у сільській місцевості і мають необхідність утримувати худобу та птицю та обробляти власні городи, зменшить попит на натуральну та відробіткову орендну плату. Отже, в подальшому збільшуватиметься попит на грошову орендну плату. В зв'язку з цим господарствам-орендарям уже зараз необхідно нарощувати виробничі можливості, збільшувати ефективність використання землі та провадити таку маркетингову політику, вдосконалювати продажі, щоб ціновий фактор не мав суттєвого впливу на можливості сплати орендної плати. В цьому також є важливою роль державного регулювання через формування ринкової інфраструктури, вдосконалення системи заставних цін тощо.

При загальній стійкості співвідношення окремих складових частин орендної плати їх питома вага не є незмінною – за досліджуваний період збільшилася питома вага грошової і зменшилась питома вага натуральної та відробіткової форм, причому збільшення грошової форми та зменшення відробіткової форми відбувалося в усіх зонах та при всіх рівнях продуктив-

вності с.-г. угідь. На це вплинуло загальне покращення фінансово-економічного стану орендарів та деякі зміни в їх складі [6, с.211-212, 215].

Структура орендної плати в розрізі форм господарювання (південь Запорізької області) має відмінності, які обумовлені особливостями їх матеріально-технічної бази, структури виробництва та економічних засад функціонування [7]. Характерно, що в структурі орендної плати орендарів- правонаступників частка відробітків більша, ніж у правонаступників. Неправонаступники, ведучи господарство на відносно менших, нерідко, розрізнених ділянках, не завжди мають можливості (і бажання) здійснювати орендодавцям послуги. Тому частка господарств, які не надають послуги орендодавцям, серед правонаступників складає 39,4%, тоді як серед правонаступників – тільки 25%..

Як відмічалось, натуральна форма орендної плати є переважаючою. Вона складається, головним чином, із сільськогосподарської продукції – 92-95%. (таблиця 2). Враховуючи, що олія та цукор є продуктами переробки рослинницької сировини, то основна частка натуральної орендної плати в Україні базується на продукції рослинного походження – 96-98%. Це характерно для всіх регіонів, зокрема, для Запорізької області. Крім олії та цукру орендарі можуть видавати муку, крупи, вугілля, тощо.

Слід відмітити, що структура натуральної орендної плати) не відповідає структурі валової продукції с.-г. підприємств і фермерських господарств, в якій продукція рослинництва складає, в середньому, 70% [5, с.196],[6, с.235]. Ця невідповідність пояснюється, по-перше, попитом із боку орендодавців земельних паїв. Їм в меншій мірі потрібна продукція тваринництва, адже худобу та птицю, картоплю та овочі, молоко та молочні продукти переважно одержують в особистому господарстві. Більший інтерес представляють зернові як корми для власної худоби. Важливою є можливість отримання орендної плати частинами, що неможливо при видачі її худобою; також м'ясо (худоба) є менш ліквідним товаром, до останнього часу його було складно реалізувати по справедливій ціні. Слід врахову-

вати, що худоба як орендна плата вимагає (якщо її не забити відразу) годівлі та утримання, що не будь-який орендодавець, особливо пенсіонер, здатний забезпечити.

Таблиця 2

Структура орендної плати за земельні та майнові паї в Україні

Види продукції	2000 р.		2001 р.		2002 р.	
	Вартість продукції, виданої у рахунок орендної плати за земельні та майнові паї, тис. грн.	Структура натуральної орендної плати, %	Вартість продукції, виданої у рахунок орендної плати за земельні та майнові паї, тис. грн.	Структура натуральної орендної плати, %	Вартість продукції, виданої у рахунок орендної плати за земельні та майнові паї, тис. грн.	Структура натуральної орендної плати, %
Зернові	630837,1	83,08	876970,5	87,82	812152,6	85,02
Технічні	46389,5	6,11	33286,7	3,33	45025,6	4,71
Картопля та овоче-баштанні	6117,7	0,81	5854,7	0,59	5783,3	0,61
Плоди, ягоди та виноград	737,5	0,10	565,3	0,06	475,9	0,05
Худоба та птиця	13492,6	1,78	23149,4	2,32	37148,7	3,89
Молоко і молочні продукти	2673	0,35	3288,1	0,33	3379,6	0,35
Інша продукція	282,6	0,04	2165,4	0,22	1798,3	0,19
Олія та цукор	58742,8	7,74	53312,2	5,34	49521,1	5,18
Разом	759272,8	100	998592,3	100	955285,1	100

Примітки: 1) Розраховано за даними інформаційно-аналітичних збірників ІАЕ [5, с.328-329], [6,с.328]

2) Питома вага орендної плати за майнові паї складає не більше 5% від загальної суми, тому похибка в аналізі незначна

По-друге, на структуру натуральної орендної плати впливають можливості та інтереси орендарів. Переважна їх більшість має зернову спеціалізацію. Зокрема, в Запорізькій області в 2002 р. питома вага зернових у реалізації с.-г. продукції с.-г. підприємств склала 41%., а у фермерів -52%, тому зерно в структурі натуральної орендної займає 85%. В той же час відповідна питома вага насіння соняшника складає 29 та 41%, але соняшник у структурі натуральної орендної плати займає тільки 5-7 %. Це відбувається тому, що соняшник є “стратегічною”, високоліквідною та найбільш прибутковою культурою. Зменшення по Запорізькій області його виробництва в 2001 р. порівняно з 2000 р. на 34% зменшило видачу орендної плати соня-

шником на 44,7%, а збільшення його виробництва в 2002 р. порівняно з 2001 р. на 54,6% привело до збільшення його видачі в рахунок орендної плати тільки на 9,3% [8]. Аналогічна динаміка спостерігається і по Україні [5,6]

В цілому структуру натуральної орендної плати слід визнати також досить стійкою в динаміці (див. табл. 2), що спричинюється стабільністю на встановлений термін договірних умов між орендарем і орендодавцем. Коливання питомої ваги окремих видів продукції, що спостерігалось в 2000-2002 рр. були незначними й обумовлювалися, головним чином, змінами в обсягах виробництва продукції. При цьому слід відмітити динамічне зростання в орендній платі питомої ваги худоби та птиці, що відбулося за рахунок зростання кількості виданої худоби у зв'язку зі збитковістю тваринництва.

Встановлено, що структура натуральної орендної плати має регіональні відмінності, пов'язані зі структурою виробництва. Так, в Україні з півдня на захід зменшується питома вага зерна (з 69 до 51%), натомість збільшується частка іншої продукції (з 15 до 26%) [5, с.476]. Для Запорізької області як одного з основних виробників насіння соняшнику характерною є більша (порівняно з Україною в цілому) його частка (відповідно, 6,5% та 4%).

Отже, в Україні в цілому і її природнокліматичних зонах сформувалася певна структура орендної плати за земельні паї, яка характеризує відносини орендарів і орендодавців як, переважно, не грошові. Це свідчить про нерозвиненість ринку оренди землі, про обмеженість задоволення інтересів орендодавців. До чинників, які впливають на її формування та зміну, слід віднести продуктивність с.-г. угідь, особливості розподілу земель між землевласниками й землекористувачами, необхідність та особливості ведення особистого селянського господарства, структуру та обсяги виробництва, прибутковість с.-г. продукції, забезпеченість матеріально-технічними ресурсами, економічні засади функціонування підприємств-

орендарів. Комплексні позитивні зрушення, які на сьогодні завдяки зусиллям уряду відбуваються в агросекторі через його державну підтримку, сприятимуть встановленню в повній мірі взаємовигідних відносин між орендарями й орендодавцями.

Список використаних джерел

1. Гайдуцький П.І., Стельмащук А.М. Земля: власність, оренда, рента. – К.: Урожай, 1994. – 184 с
2. Федоров М.М. Економічні проблеми земельних відносин у сільському господарстві. – К.: ІАЕ, 1998. – 263 с
3. Месель-Веселяк В.Я. Організаційно-економічні питання формування приватних (приватно-орендних) сільськогосподарських підприємств // Розвиток приватно-орендних підприємств (Матеріали науково-практичної конференції з проблем розвитку форм господарювання на селі). – К.: ІАЕ, 1997. – 134 с., С.40-47.
4. М.І.Ібатуллін Удосконалення орендних відносин сільськогосподарських підприємств // Економіка АПК. – 2004. – №4. – С. 47
5. Агропромисловий комплекс України: стан, тенденції та перспективи розвитку. Інформаційно-аналітичний збірник (випуск 5) / За ред. П.Т. Саблука та ін.. – К.: ІАЕ УААН, 2002 – 640 с..
6. Агропромисловий комплекс України: стан, тенденції та перспективи розвитку. Інформаційно-аналітичний збірник (випуск 6) / За ред. П.Т. Саблука та ін.. – К.: ІАЕ УААН, 2003. – 764 с.
7. Прус Ю.О. Орендна плата та ефективність сільськогосподарського виробництва // Науковий вісник Національного аграрного університету Вип.51./Редкол.: Д.О. Мельничук (відп. ред.) та ін. – К.:2002. – С. 213-216
8. Матеріали Запорізького обласного управління статистики, 2000-2002 рр.