

Прус Ю.О. – ст. викладач Таврійської державної агротехнічної Академії

ЕКОНОМІЧНІ РИЗИКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ОРЕНДИ: ВИЗНАЧЕННЯ ТА ОЦІНКА

Ключові слова: економічні ризики, земельна оренда

Key words: economical risks, land rent.

Реферат. Функціонування сучасних земельних орендних відносин в Україні містить в собі ризики, які суттєво впливають на їх ефективність. Тому ідентифікація та оцінка економічних ризиків земельної оренди має наукове та прикладне значення. Автором визначені основні види ризиків земельної оренди, встановлені фактори, які їх формують, проаналізовані наслідки ризиків та запропоновані способи їх зменшення.

Summary. Functioning of modern land rent relations in Ukraine includes risks, which essentially influence on their efficiency. Therefore identification and estimation of land rent economic risks has scientific and applied value. The author determines the basic kinds of land rent risks, factors which form them are established, consequences of risks are analyzed and ways of their reduction are offered.

Вступ. Особливості сільського господарства об'єктивно обумовлюють існування ризику та невизначеності в сільськогосподарській виробничій діяльності. Оренда землі як складова господарського процесу є операцією, яка дозволяє використовувати земельні ділянки, що знаходяться не у власності сільськогосподарських товаровиробників і, виходячи зі своїх нинішніх масштабів, термінів угоди та розміру орендної плати, суттєво впливає на загальний фінансовий стан орендарів, можливості відтворення. Тому економічні ризики в земельній оренді вимагають детального вивчення на основі їх ідентифікації та оцінки.

Аналіз і класифікація цих ризиків, визначення їх факторів та наслідків, встановлення превентивних заходів та заходів, що компенсують ризики, мають практичне значення з точки зору вдосконалення орендних відносин. Актуальність методологічних, методичних і прикладних проблем економічного ризику в земельній оренді відображає об'єктивні потреби суспільства в цілому та величезної кількості орендарів і орендодавців в Україні.

Обговорення проблеми. Проблеми економічних ризиків в агровиробництві ґрунтовно висвітлені в літературі [1]. Але питанням ри-

зиків безпосередньо в земельній оренді приділяється мало уваги. Окремі дослідження не є систематичними, не розглядається класифікація цих ризиків, методи їх дослідження і способи управління ними. Указується, що сторони договору оренди повинні враховувати ризики, управляти ними, мінімізувати їх [2].

Ризик містить в собі можливість отримати збитки або доход, він є мірою мінливості або непевності віддачі, котра складається зі сподіваних надходжень (прибутків). Тому часто ризики визначають як відхилення сподіваних результатів від сподіваної величини (або від середньої). Можливості отримати прибуток або збиток можуть бути високі чи низькі в залежності від рівня ризику, який є характеристикою неоптимальності очікуваних результатів.

Визначення ризиків в оренді ускладнюється тим, що оренда є багатостороннім явищем, в якому проявляються економічні, соціальні, організаційні, управлінські, правові та інші аспекти. З точки зору окремого суб'єкта – орендаря чи орендодавця – ризики земельної оренди – це частковий випадок підприємницького ризику, ризику виробничо-комерційної діяльності. З точки зору держави, яка регулює розвиток орендних відносин, ризики земельної оренди – це ризики соціально-економічної системи країни. Чим вище рівень ризиків оренди, тим вища нестійкість сільськогосподарського виробництва з усіма наслідками, що випливають з неї: відсутність продовольчої безпеки, безробіття, низька ефективність господарювання тощо.

Виходячи з цих міркувань, вважаємо, що ризики в земельній оренді слід розглядати на різних рівнях економічної системи. Ієрархічність ризиків в соціально-економічних системах є основою операційного підходу до оцінки і вимірювання економічного ризику [1]. Наші дослідження дозволяють виділити (табл. 1) основні ризики, які виникають в відносинах орендаря і орендодавця (мікрорівень) і, як наслідок, в економічній системі держави (макрорівень).

Зауважимо, що цей перелік можна доповнювати, наприклад, ризиками орендодавця стосовно нецільового використання землі орендарем, стосовно невиконання умов збереження стану об'єкту оренди, ін. Деталізація видів ризиків залежить від мети дослідження та значимості впливу конкретних ризиків на орендні відносини.

По кожному наведеному виду ризику нами визначені фактори, які його формують та впливають на його рівень, встановлені можливі наслідки ризику та запропоновані способи його зменшення.

Таблиця 1 - Види ризиків в земельній оренді

Ризики орендаря	Ризики орендодавця	Ризики держави
- ризик зменшення терміну оренди при переукладанні договору	- ризик збільшення терміну оренди при переукладанні договору	- ризик соціально-економічних проблем
- ризик не переукладання договору	- ризик погіршення якості землі	
- ризик невиконання орендної плати (в часі, в розмірі, в структурі)	- ризик неотримання орендної плати (в часі, в розмірі, в структурі)	- ризик погіршення рівня соціального захисту селян-орендодавців
- ризик збільшення мінімальної орендної плати	- ризик збільшення податку на землю	- ризик недоотримання доходів в бюджет
- ризик зростання впливу конкурентів	- ризик не повернення землі в стані, який був при передачі	- ризик погіршення структури виробництва
- ризик невідшкодування здійснених витрат на поліпшення землі	- ризик збільшення оподаткування орендної плати та податку на землю	- ризик погіршення економічного стану с.-г. підприємств-орендарів
- ризик збільшення витрат на державну реєстрацію договору оренди	- ризик погіршення інвестиційного клімату в агровиробництві	

Так, на ризик орендаря стосовно не переукладання (не продовження) договору оренди впливають рівень невиконання договору оренди (по сплаті орендної плати, по збереженню якості угідь, ін.), та небажання орендодавця (внаслідок незадоволеності попередніми умовами договору, бажання власного використання ділянки або її продажу, пошуку більш “вигідного” орендаря, відокремленості орендодавця по трудовим відносинам та місцю проживання, ін.) Наслідками цього ризику є втрата інвестицій та скорочення або припинення діяльності підприємця-орендаря. Зменшити ймовірність не продовження договору орендар може шляхом повного виконання умов попереднього договору та найбільш повного врахування побажань орендодавців стосовно розмірів та структури орендної плати тощо.

Аналіз показує, що економічні ризики в земельній оренді, їх

фактори і наслідки можуть бути взаємопов'язаними. Так, ризик збільшення мінімальної орендної плати обумовлюється, зокрема, рівнем інфляції, що перевищує 10%, і має наслідками зменшення прибутковості та несплату орендної плати. При цьому поряд з іншими супутніми ризиками, такими як низька ефективність виробничої діяльності, природнокліматичні умови, відсутність або слабкість конкурентів, ризик збільшення мінімальної орендної плати є фактором несплати орендної плати, що, в свою чергу, впливає на розірвання відносин оренди.

Деталізація ризиків є необхідною, перш за все, з точки зору визначення їх величини, прогнозування ймовірності втрат. Але, на нашу думку, в земельній оренді також необхідно виділяти ризики більш високого порядку, узагальнюючі ризики. Виходячи із сутності оренди землі як оснований на договорі строкового платного володіння і користування земельною ділянкою [3] ними є ті ризики, що пов'язані з терміновістю, платністю та якістю угідь. Всі інші ризики є менш значимими в тому сенсі, що їх настання може лише відхилити, в більшій чи меншій мірі, функціонування оренди від заданих параметрів. Ризики ж в платності, терміновості оренди підривають основи оренди як явища, а ризики в якості с.-г. угідь можуть призвести до втрати їх як об'єкта оренди. Тому вивчення ризиків в земельній оренді повинне починатися з базових елементів оренди, що в поєднанні з їх деталізацією та вивченням інших ризиків дозволяє формувати параметри її подальшого розвитку на базі управління ризиками.

Ризики в терміновості оренди характеризують наступні дані (табл. 2).

Таблиця 2 - Тривалість договорів оренди земельних часток (паїв) в Запорізькій області

Дата	Питома вага (%) договорів оренди земельних часток (паїв), укладених на термін			
	1-3 роки	4-5 років	6-10 років	більше 10 років
На 01.01.2001 року	5,6	53,2	38,2	3,0
На 01.01.2002 року	13,8	50,0	33,2	3,0
На 01.01.2003 року	12,8	58,6	25,7	2,9
На 01.01.2004 року	12,9	60,4	23,4	3,3
Довідково: на 01.01.2001 року в цілому по Україні	46,5	41,1	11,0	1,4

Як видно, на протязі досліджуваного періоду частка угод тривалістю до 5 років зростає з 58,8 до 73,3%, натомість частка угод на термін більше 5 років зменшилася з 43,2 до 26,7%. Загальне зменшення тривалості оренди землі відбулося за рахунок договорів, які уклалися вперше, та внаслідок переукладення договорів при видачі власникам земельних часток державних актів на право приватної власності на землю. На нашу думку, терміни оренди в Запорізькій області, а тим більше, в Україні, створили не достатньо стійке землекористування. Звичайно, це дозволяє орендодавцеві здійснювати постійний пошук кращого, найбільш ефективного (вірніше, найбільш платоспроможного) орендаря. Але короткочасність не сприяє необхідному розвитку інвестиційних процесів. Це приводить до того, що інвестиції в аграрну сферу в постреформований період не зростають в тій мірі, яка б забезпечила необхідний рівень розвитку виробництва. Банками кредитуються, переважно, тільки короткострокові проекти. Господарства, в свою чергу, не прагнуть вкладати кошти в напрями, окупність яких буде перевищувати термін оренди землі.

Тому кількісна оцінка ризику терміновості оренди для орендаря полягає в визначенні додаткового прибутку, який міг би бути отриманим при триваліших термінах оренди за умови додаткових капітальних вкладень. Коли ж мова йдеться про не переукладення договору, то слід визначати втрати прибутку від невикористання в виробництві уже вкладених інвестицій шляхом порівняння їх віддачі в сільському господарстві та в іншій (альтернативній) сфері за час можливого використання. На макрорівні цей ризик можна оцінити через визначення не отриманих податків внаслідок можливого збільшення орендної плати, втрат внаслідок погіршення якості землі, мультиплікативних втрат внаслідок неповної завантаженості потужностей переробних підприємств, ін.

Зменшити ці ризики земельної оренди можна шляхом встановлення її більшої тривалості (позитивно, що це стало регулюватися законодавством [3]) та шляхом повного виконання умов договору оренди. Ще один спосіб зменшення ризиків в терміновості оренди лежить поза межами останньої. Мова йдеться про забезпечення стійкості землекористування агропідприємств шляхом купівлі ними с.-г. угідь у власність, що, можливо, буде запроваджено з початку наступного року.

Якщо негативні наслідки ризику тривалості оренди настають в більш-менш віддаленій перспективі, то наслідки ризику невиплати орендної плати проявляються безпосередньо після кінцевого терміну платежу: орендодавець має всі підстави для розірвання угоди в одно-

торонньому порядку. За період 2000-2002 рр. в досліджуваній підзоні (південь Запорізької області) 35% орендарів не розраховувалися по орендній платі, не доплачуючи близько 20% обумовленої суми. Причому таких орендарів, які щорічно не розраховувалися, було 17%, і вони не додавали, в середньому, по 30% орендної плати. В цілому кожен орендодавець, з яким не розраховувалися по орендній платі, недоодержував щорічно до 200 грн, що в зерновому еквіваленті складало 5-6 ц.

В визначеній мірі все це вплинуло на збільшення з 6 до 12% питомої ваги паїв, які власниками використовуються самостійно. В результаті площа землекористування орендарів, які не виплачують орендну плату в повній мірі, скоротилася на четверть, що призвело до втрати прибутку від 4 до 150 тис. грн. щорічно в залежності від вихідних розмірів землекористування. Щодо ймовірності несплати орендної плати слід відмітити, що 50% орендарів її постійно сплачують, 17% - постійно не сплачують і, відповідно, у 33% орендарів спостерігається нестійкість у виплатах. **Значна частка господарств, які коливаються від сплати до несплати і навпаки, свідчить як про їх внутрішні проблеми, так і про суттєву нестабільність зовнішніх факторів, зокрема, цін на продукцію с.-г. та матеріально-технічні ресурси. В результаті держава втратила на прибутковому податку близько 500 тис. грн.**

Зменшення ризику несплати орендної плати досягається, перш за все, за рахунок підвищення ефективності виробничої діяльності [4]. Також важливим є врахування природнокліматичних умов (ризиків) при визначенні мінімальної та договірної орендної плати, чого, практично, не відбувається. Ще одним способом зменшення ризику несплати орендної плати виступає резервування, для чого орендарям необхідно створити резервний фонд на випадок недостатності коштів від виробничої діяльності. За нашими розрахунками, для середнього підприємства (1500-2000 га землекористування) в резервному фонді з цією метою необхідно мати 50-70 тис. грн. В майбутньому, наявність резервного фонду в науково обґрунтованих розмірах повинна бути умовою відбору орендарів.

Висновок. Таким чином, проведені дослідження на основі класифікації ризиків земельної оренди та встановлення факторів, які формують і впливають на їх рівень, на основі виявлення можливих наслідків ризиків дозволяють зробити наступні висновки:

- вивчення економічних ризиків земельної оренди вимагає комплексності та ієрархічності;
- спостерігається досить високий ризик в терміновості оренди, що не дозволяє інвестиціям здійснюватися в необхідних ро-

змірах;

- ризики не виплати орендної плати суттєво впливають і на орендодавців, і на орендарів, і на державу.

Запропоновані способи зменшення ризиків земельної оренди дозволяють забезпечити необхідну стійкість орендного землекористування. Разом з тим, залишаються найменш розробленими питання визначення наслідків ризику погіршення якості с.-г. угідь, що відбувається внаслідок нерегулярності та несучільності ґрунтових обстежень і складнощами в нівелюванні впливу інших факторів на урожайність та прибутковість (опади, агрофон та ін.) Це перешкоджає встановленню повноцінних, взаємовигідних орендних відносин, тому даний напрямок економічних ризиків земельної оренди вимагає подальших досліджень.

Бібліографічний список

1. Чепурко В.В. Экономический риск аграрного производства: теория, методы оценки, управление. – Симферополь: Таврия, 2000. – 308 с., С.47.
2. Формування та функціонування ринку агропромислової продукції (практичний посібник) / За ред. П.Т. Саблука. – К.: ІАЕ, 2000.- С.175
3. Закон України «Про внесення змін до Закону України "Про оренду землі"», ст. 1, ст. 19// Урядовий кур'єр. — 2003. — 05 листопада. — № 208.
4. 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.