

## Регулювання орендної плати за землю

*Прус Ю.О. – ст. викладач Таврійської державної агротехнічної академії*

Однією з умов досягнення мети сучасної земельної реформи в Україні є розробка та впровадження дієвого і ефективного механізму оренди, центральним елементом якого є орендна плата. Практика свідчить про деяку неврегульованість визначення вартісних розмірів орендної плати за землю при видачі її натурою.

Регулювання орендної плати, яке включає в себе регулювання її розмірів, форм, строків внесення і здійснюється державою та суб'єктами договору оренди, повинне забезпечити результативність земельної реформи через створення економічних умов ефективної діяльності реформованих та новоутворених сільськогосподарських підприємств і врахування економічних інтересів власників землі.

Держава встановлює мінімальний розмір орендної плати в вартісному виразі на основі єдиної методики грошової оцінки землі [1], встановленого порядку її індексації [2], відсотку від поточної вартості землі (для власників земельних паїв) [3], розміру земельного податку (для земель державної і комунальної власності) [4]. Також для земель державної і комунальної власності встановлена тільки грошова форма орендної плати; крім того, для земель всіх форм власності обмежується передоплата орендної плати одним роком [4]. Конкретні розмір, форма і строки виплати орендної плати (з врахуванням вказаних обмежень) встановлюються в договорі оренди.

Встановлення державою мінімального розміру орендної плати з одного боку виконує функцію забезпечення інтересів власників земельних паїв, а з іншого – обмежує використання землі підприємствами, які не здатні забезпечити мінімальну ефективність господарювання. Аналіз показує, що низька економічна ефективність господарської діяльності створює проблеми з виплатою орендної плати [5].

Переважання натуральної форми орендної плати базується, передовсім, на інтересах основних орендодавців – власників земельних паїв, які є жителями сільської місцевості і яких цікавить можливість традиційного ведення ОПГ. Обстеження 50 крупних сільськогосподарських підприємств півдня Запорізької області показує, що основними компонентами натуральної орендної плати є зерно (видавали 100% господарств), соняшникова олія (50% господарств), мука і крупи (по 20% господарств). Розмір орендної плати в досліджуваній сукупності коливається, переважно, в межах 90-200 кг зерна на гектар.

Особливістю сучасних орендних відносин є те, що орендарі, повністю виконуючи (чи перевиконуючи) домовленості щодо натурального розміру орендної плати при вираженні її в вартісному виразі повинні досягти визначеного державою мінімального розміру. При цьому є важливим, в яких цінах виражена ця продукція. Розрахунки показують, що один і той самий натуральний розмір орендної плати в залежності від прийнятих цін може і забезпечувати, і не забезпечувати мінімальний рівень орендної плати. Тому ці ціни повинні бути також об'єктом домовленості і відображатись в договорі оренди (або додатках до нього). Але часто власники земельних паїв не цікавилися вартісною оцінкою орендної плати, так як в натуральному обсязі орендар виконував (або перевиконував) взяті зобов'язання.

В умовах відсутності обґрунтованих методичних розробок щодо оцінки продукції власного виробництва, яка видається в рахунок орендної плати, господарствам рекомендовано використовувати ціни не менше собівартості і не більше ціни реалізації. В результаті однакова в натуральному виразі орендна плата в різних господарствах має різну вартісну оцінку (перш за все – з-за рівня урожайності). Це не дає уявлення про дійсний рівень орендної плати як плати за користування, "ціни найму" земель в господарствах і регіонах.

В собівартості, як грошовому виразі витрат, відображаються як про-

дуктивні, так і не продуктивні витрати, помилки, безгосподарність, тощо. Собівартість не є відображенням якісних, споживчих характеристик продукції. Тому вона, на нашу думку, не може використовуватись для оцінки натуральної орендної плати. Тим більше, що в поточному році оцінка видачі натури по фактичній собівартості одиниці продукції є некоректною, адже в собівартість 1 ц зерна повинна входити орендна плата (вартісний розмір якої і встановлюється). Використання очікуваної собівартості 1 ц має ті ж вади, що свідчить про неправильність і цього підходу. Збіг оцінки натуральної орендної плати і фактичної собівартості (табл. 1) може бути досягнений тільки шляхом підбору самої ж оцінки, що також характеризує штучність, умовність розрахунку.

Орендна плата має рентну основу, є частиною вартості, що створюється в процесі господарювання на орендованій землі. Тому грошова оцінка натуральної орендної плати повинна мати такий же характер, що досягається використанням на продукцію визначеного виду та якості ціни реалізації, яка склалася в даному господарстві. Але підприємствам не завжди вигідно використовувати реальну оцінку натуральної орендної плати (див. табл. 1). В цілому розрахунки, проведені нами, дозволяють зробити наступні висновки:

◀ при існуючому варіанті оподаткування, коли підприємства є платниками фіксованого с.-г. податку і мають пільги по сплаті ПДВ, нема різниці, яким чином оцінена продукція, оскільки після вирахування з виручки від реалізації (за гроші) виробничих витрат (без орендної плати) залишається однакова сума коштів, частина з яких є прибутком, частина – ПДВ, який залишається в розпорядженні господарства (див. ряд. 25). Держава при оцінці по собівартості втрачає на прибутковому податку;

◀ якщо буде сплачуватись фіксований с.-г. податок, а пільги по сплаті ПДВ будуть зняті, то підприємству вигідніше використовувати оцінку по собівартості (див. ряд. 21). Держава втрачає при цьому на прибутковому податку і ПДВ;

Таблиця 1

## Вплив різних оцінок натуральної орендної плати на результати господарської діяльності

	Показники	Розрахунок	Варіанти оцінки натуральної орендної плати	
			по ціні реалізації (з ПДВ)	по собівартості
1	Площа, га		1000	1000
2	Урожайність, ц/га		30	30
3	Валовий збір, ц	ряд.1*ряд.2	30000	30000
4	Виробнича собівартість (без орендної плати), грн		1050000	1050000
5	Мінімальна орендна плата, грн	ряд.1*8000*0,01	80000	80000
6	Ціна реалізації 1 ц (з ПДВ), грн		60	60
7	Оцінка натуральної орендної плати, грн/ц		60	37,67
8	Орендна плата, ц		2127	2127
9	Орендна плата, грн	ряд.8*ряд.6(ряд.7)	127620	80124,09
10	Виробнича собівартість (з орендною платою), грн	ряд.4+ряд.9	1177620	1130124,1
11	Собівартість фактична, грн/ц	ряд.9/ряд.3	39,25	37,67
12	Собівартість реалізації по видачі орендної плати натурою, грн	ряд.11*ряд.8	83493,26	80125,80
13	Виручка від реалізації по видачі орендної плати натурою, грн	ряд.9	127620	80124,09
14	ПДВ по видачі орендної плати натурою, грн	ряд.9*0,1667	21274,25	13356,69
15	Прибуток по видачі орендної плати натурою, грн	ряд.13-ряд.14-ряд.12	22852,49	-13358,39
16	Реалізовано за гроші, ц	ряд.3-ряд.8	27873	27873
17	Виручка від реалізації за гроші, грн	ряд.16*ряд.6	1672380	1672380
18	ПДВ по реалізації за гроші, грн	ряд.17*0,1667	278785,75	278785,75
19	Собівартість реалізації за гроші, грн	ряд.11*ряд.16	1094126,74	1049998,3
20	Прибуток по реалізації за гроші, грн	ряд.17-ряд.18-ряд.19	299467,51	343595,96
21	Прибуток загальний, грн	ряд.15+ряд.20	322320	330237,57
22	Податок на прибуток, грн	ряд.21*0,3	96696	99071,27
23	Чистий прибуток, грн	ряд.21-ряд.22	225624	231166,3
24	Чистий прибуток + ПДВ, грн	ряд.23+ряд.14+ряд.18	525684	523308,73
25	Прибуток загальний + ПДВ, грн	ряд.21+ряд.14+ряд.18	622380	622380
26	Податок на прибуток + ПДВ, грн	ряд.22+ряд.14+ряд.18	396756	391213,7

◀ якщо оподаткування прибутку буде здійснюватись в звичайному режимі (в % від його загальної суми), а пільги по ПДВ залишаються, то підприємству вигідніше використовувати оцінку по ціні реалізації (див. ряд. 24). Держава втрачає при цьому на податку на прибуток;

◀ якщо оподаткування прибутку буде здійснюватись в звичайному режимі (в % від його загальної суми), а ПДВ необхідно буде сплачувати, то підприємствам вигідніше використовувати оцінку по собівартості (див. ряд. 23). Держава втрачає при цьому на ПДВ і прибутковому податку.

Також встановлено, що розрив між варіантами збільшується при більшій рентабельності, а в умовах збитковості характеристика варіантів змінюється на протилежну викладеній вище.

Таким чином, вибір оцінки натуральної орендної плати в межах "собівартість – ціна" залежить від умов оподаткування, а при розділі створеної вартості не можна встановити варіант, який би абсолютно задовольнив і орендаря, і державу. Тому необхідно використовувати оцінку в цінах реалізації, як економічно обґрунтовану, що також важливо при становленні ринку землі з точки зору визначення реальних цін на неї.

## Література

1. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. (затверджена постановою Кабінету Міністрів України № 213 від 23. 03. 1995 р.)
2. Порядок проведення індексації грошової оцінки земель (затверджений постановою Кабінету Міністрів України №783 від 12. 05. 2000 р.)
3. Указ Президента України №1529 від 3. 12. 1999 р. "Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки"
4. Закон України "Про оренду землі" №161- XIV від 6. 10. 1998 р.
5. Прус Ю.О. Можливість сплати орендної плати за землю // Про-

блеми ефективного функціонування АПК в умовах нових форм власності та господарювання :Кол. монографія у двох томах. Т.2/ За ред. П.Т. Саблука, В.Я. Амбросова, Г.Є. Мазнева. – К.:ІАЕ, 2001, с.107-110.

**УДК: 332. 68. : 631. 11.** *Регулирование арендной платы за землю. Прус Ю. А.*

Одним из условий достижения цели современной земельной реформы в Украине является разработка и внедрение действенного и эффективного механизма аренды, центральный элемент которого – арендная плата. Практика свидетельствует о некоторой неурегулированности определения стоимостных размеров арендной платы за землю при выдаче ее натурой.

**УДК: 332. 68.: 631. 11.** *Regulation of the rent for ground. Prus U.A.*

One of conditions of achievement of the purpose of modern agricultural reform in Ukraine is the development and introduction of the effective mechanism of the lease, central element of which - rent by. The practice testifies about some nonregulation of definition of cost scales of rent for ground when she is expressed by natural weight.