

Динаміка орендного землекористування

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

Формування та вдосконалення механізму оренди повинне враховувати конкретно-історичні умови відтворення в народному господарстві та його галузях, рівень розвитку продуктивних сил та виробничих відносин. Тому дослідження землекористування орендарів та орендодавців є необхідним і дозволить визначати подальші напрямки розвитку орендних відносин, досягти їх високої соціально-економічної ефективності.

Земельні орендні відносини завжди мали важливе значення в світовій аграрній економіці, вирішуючи проблему невідповідності землеволодіння та землекористування. В Україні оренда землі була відновлена в кінці 80-х років і в формі внутрішньогосподарського орендного підряду швидко набула розповсюдження. За період 1988-1991 р.р. в Запорізькій області питома вага орендованих угідь складала 25-30%. Дослідження стану тодішніх орендних відносин дозволяє зробити висновок, що оренда як інститут не була сформована до кінця – суб'єкти угоди не були відокремлені один від одного юридично і економічно, залишалась значною адміністративна залежність, орендарі не мали реальних фінансових можливостей для здійснення процесу виробництва. Оренда в тих формах не стала елементом земельної реформи, оскільки не було створено механізм конкуренції та відбору кращих орендарів.

Після ліквідації монополії державної власності на землю в орендних відносинах відбулися зміни. Головне те, що змінились суб'єкти оренди – замість аморфних (по економічному і юридичному змісту) підрозділів орендарями стали окремі юридичні і фізичні особи, повноправними орендодавцями стали місцеві Ради та в основі орендних відносин стала полягати економічна необхідність, а не виховання "почуття господаря". На протязі 1993-1997 р.р. орендні відносини мали слабкий розвиток, що обумовлюва-

лося, перш за все, недосконалою законодавчою базою. Тим не менш, внаслідок стрімкого погіршення фінансового стану сільськогосподарських підприємств, збільшення питомої ваги збиткових господарств (в 1994 р. – 4,7% в 1997 р. – 75,2%) в 1998 р. землю в оренду здавали 20% КСП. Прийняття Закону "Про оренду землі" та інших законодавчих актів сприяло збільшенню оренди сільськогосподарських угідь в Запорізькій області (табл. 1)

Слід зауважити, що фактичні обсяги оренди сільськогосподарських угідь в 1999 р. були дещо більшими, ніж ті, які відображені в звітності управлінь земельних ресурсів, оскільки не всі суб'єкти оформляли договори нотаріально. Як видно з даних таблиці, за досліджуваний період щорічно змінювався основний орендодавець: держава – КСП – власники земельних паїв. Збільшення площ, які передаються в оренду державою, обумовлене тим, що попередні землекористувачі або переоформляли постійне користування резервним фондом в договори оренди, або відмовлялися від користування державними землями. Аналіз показує, що питома вага і площа державних земель (без земель загального користування), які не були задіяні в с.-г. виробництві, зменшилась і складає на 01.01. 2001 р. 14,6% або 30,2 тис. га. Органам місцевого самоврядування необхідно забезпечити використання цих угідь (переважно, сінокосів і пасовищ), що є важливим з точки зору збільшення виробництва продукції тваринництва і наповнення бюджету.

Здача в оренду земель КСП обумовлювалась економічними факторами, головним чином, недостатністю власних ресурсів та низькою ефективністю виробництва. Так, КСП Оріхівського та Василівського району в 1999 р. передали в оренду 35,2% та 25% угідь колективної власності. При цьому в середньому за 1997-98 р.р. в цих районах виробництво валової продукції на 100 га с.-г. угідь було серед найнижчих в області – 21,3 і 22,4 тис.грн.(по області 28,4 тис. грн.) та була "досягнута" найвища

Таблиця 1

Обсяги оренди сільськогосподарських угідь

Землекористувачі та землевласники	на 1 січня 1999 р.		на 1 січня 2000 р.		на 1 січня 2001 р.	
	Здано в оренду сільськогосподарських угідь					
	га	в % до угідь у власності і постійному користуванні	га	в % до угідь у власності і постійному користуванні	га	в % до угідь у власності і постійному користуванні
1. Сільськогосподарські підприємства, всього	12455	0,7	112018	6,2	1662	0,8
з них недержавні	12455	0,7	111058	6,6	1662	1,5
з них КСП	12455	0,8	102578	6,9	-	-
2. Громадяни, всього	2075	0,9	34759	12,1	1417638	78,5
з них фермери	-	-	-	-	-	-
власники земельних паїв	1831	11,4	28810	46,8	1400642	90,3
3. Держава (без земель, які надані в постійне користування)	66264	66,8	86647	61,2	128947	59,8
4. Інші користувачі	-	-	-	-	-	-
	Орендовано сільськогосподарських угідь					
	га	в % до землекористування	га	в % до землекористування	га	в % до землекористування
1. Сільськогосподарські підприємства, всього	27258	1,4	159260	8,6	1378921	85,6
з них недержавні	25723	1,5	147208	8,5	1366337	91,2
з них КСП	18171	0,3	21525	1,5	-	-
2. Громадяни, всього	52159	18,4	70716	21,5	166805	29,4
з них фермери	18522	24,3	35204	36,6	116348	62,8
власники земельних паїв	-	-	-	-	3486	2,3
3. Держава (без земель, які надані в постійне користування)	-	-	-	-	-	-
4. Інші користувачі	1377	13,3	3447	27,4	2521	16,3
Всього здано в оренду (ореновано)	80794	3,6	233423	10,4	1548247	68,9

збитковість – 40,3% і 41,1% відповідно (по області 23,0%).

Характерно, що на перших етапах утворення ділянок для ведення товарного виробництва на земельних паях селяни їх використовували переважно самостійно. Після Указу Президента № 1529/99 тільки 9,7% власників земельних паїв господарюють без створення юридичної особи; інші – здають їх в оренду, що свідчить про незначний власний ресурсний потенціал цього сектору. Крім того, практично відсутня інфраструктура по виробничому обслуговуванню господарств селян. Тому основними орендарями є недержавні сільськогосподарські підприємства, а оренда громадян це, переважно, оренда фермерів. Громадяни (без фермерів) орендують ділянки для сінокосіння та випасання худоби, городництва та ведення ОПГ. Обсяги орендованих з цією метою угідь збільшились на 30,4% (з 22,5 тис. га до 29,3 тис. га), тоді як землі, орендовані фермерами, збільшились в 6,3 рази і становлять 7,5% від всіх орендованих в області с.-г. угідь. В результаті середній розмір фермерських господарств за період виріс з 51,0 га до 78,5 га. Спостерігається нерівномірність розподілу с.-г. угідь між фермерами – господарства з площею більше 250 га становлять 4,8% загальної їх кількості та займають 46,3% фермерських земель. Тобто ефективна частина фермерського сектору формується на основі оренди. Також на збільшення орендованих угідь вплинуло зниження податкового тиску на сільське господарство. Так, тільки за 1999 р. збільшилась кількість недержавних землекористувачів (крім КСП, СВК і ТОВ) з 73 до 146 та збільшився середній розмір їх землекористування з 424 до 639 га.(83,7% з них були орендованими). Таким чином, відбувається перелив коштів з інших галузей в сільське господарство, що повинне сприяти підвищенню ефективності використання землі.

На сьогодні питома вага орендованих с.-г. угідь в Україні є однією з найвищих в світі. В подальшому можливе зниження цього рівня на основі законодавчого вирішення питання купівлі-продажу землі. Але на найближчу перспективу масштаби оренди будуть визначатись економічним ста-

ном орендарів та терміном оренди.

Таблиця 2

Розподіл земель, які знаходяться в тимчасовому користуванні, по термінам

(в %)

Землекористувачі	на 1 січня 1999 р.		на 1 січня 2000 р.		на 1 січня 2001 р.	
	довгострокове	короткострокове	довгострокове	короткострокове	довгострокове	короткострокове
1 Сільськогосподарські підприємства, всього	14,6	85,4	50,9	49,1	61,3	38,7
з них недержавні	13,8	86,2	52,5	47,5	61,5	38,5
з них КСП	13,7	86,3	25,0	75,0	-	-
2 Громадяни, всього	16,5	83,5	25,4	74,6	40,7	59,3
з них фермери	25,4	76,4	34,5	65,5	49,4	50,6
власники земельних паїв	-	-	-	-	11,0	89,0
3 Інші користувачі	25,8	74,2	34,1	65,9	59,5	40,5
Всього	15,9	84,1	42,8	57,2	59,0	41,0

Як видно, питома вага довгострокового тимчасового землекористування зростає. В цілому, на 01.01.2001 р. в Запорізькій області 40,7% с.-г. угідь використовується на умовах довгострокової оренди і 28,2% – на умовах короткострокової оренди. Отже, оренда землі буде і надалі визначати напрямки розвитку аграрного сектора економіки. Тому необхідне формування таких механізмів орендних відносин, які задовольняють інтереси громадян і держави як орендодавців та інтереси підприємств і громадян як орендарів. Ці механізми повинні забезпечити збереження родючості ґрунтів, надходження коштів до бюджету, розширене відтворення агровиробництва та високу економічну ефективність використання землі.

Бібліографічний список

1. Вісник ХДАУ Збірник наукових праць. Серія "Економіка АПК і природокористування", №2 / Харків, 2000.. –182 с.
2. Земельный вопрос / Е.С. Строев, С.А. Никольский, В.И. Кирюшин и др.; Под. ред. Е.С. Строева. – М.: Колос, 1999. – 536 с.
3. Проблеми економіки агропромислового комплексу і формування його кадрового потенціалу: Кол. монографія у двох томах. Т.1/ За ред. П.Т. Саблука, В.Я.Амбросова, Г.Є. Мазнева. – К.: ІАЕ, 2000. – 732 с.
4. Федоров М.М. Економічні проблеми земельних відносин у сільському господарстві. – К.: ІАЕ, 1998. – 263 с.