

Можливість сплати орендної плати за землю

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

Результативність земельної реформи у визначальній мірі залежить від створення економічних умов ефективної діяльності реформованих і новоутворених сільськогосподарських підприємств. Становлення оренди, яка є головною складовою частиною сучасної земельної реформи, вимагає вдосконалення її економічного механізму.

Оренда землі на сучасному етапі є, фактично, єдиним джерелом залучення сільськогосподарських угідь у виробництво. Так, в Запорізькій області після реформування вони стали на 75% приватними, причому 90% з них здаються в оренду. Світова та історична практика показують як позитивний, так і негативний аспекти впливу оренди на с.-г. виробництво, соціально-економічний стан села. Це залежить від тих механізмів, які були утворені державою і суспільством стосовно оренди. Тому досягнення мети сучасної земельної реформи в Україні можливе за умови розробки та впровадження дієвого і ефективного механізму оренди.

Орендна плата, як центральний елемент цього механізму, виступає важелем розподілу між орендарем і орендодавцем доходу від використання землі в процесі виробництва. Розмір орендної плати, задовольняючи інтереси орендодавця, впливає на можливості відтворення на підприємстві, які формуються, перш за все, за рахунок прибутку. Безплатність землі, як відомо, не сприяла підвищенню ефективності її використання. Встановлення ж орендної плати стимулює зростання прибутку за рахунок вдосконалення технології, економії витрат та інших заходів. Але на протязі періоду, який має сталий рівень розвитку продуктивних сил, це не може бути постійним. Настає межа, за якою збільшення орендної плати буде зменшувати прибуток навіть за умови різноманітних вдосконалень, що впливає з принципів граничної

ефективності. Отже, розмір орендної плати повинен знаходитись на такому рівні, щоб водночас зацікавити орендодавця здати землю в оренду і не перевищити межу, за якою у товаровиробників буде порушуватись нормальний процес відтворення. Вивчення можливостей крупних сільськогосподарських підприємств півдня Запорізької області (станом на 01.01. 2000 р) показує, що багато з них в перспективі буде мати проблеми з виплатою орендної плати.

Таблиця 1

Можливість сплати орендної плати за землю

Господарства, які можуть сплачувати орендну плату	Орендна плата			
	0,5% від вартості с.-г. угідь		1% від вартості с.-г. угідь	
	кількість	%	кількість	%
Повністю:				
- перший варіант	37	48,1	14	18,2
- другий варіант	13	16,9	5	6,5
Частково:				
- перший варіант	27	21,3	45	58,4
- другий варіант	14	18,2	22	28,6
Всього господарств	77	100	77	100

Примітка: **перший варіант** – аналізувалось окремо рослинництво,
другий варіант – аналізувалось рослинництво і тваринництво разом

Орендна плата, як витрати підприємця, включається до собівартості продукції. Але, як відомо, в основі орендної плати лежить земельна рента, і зміни в ній приводять до відповідних змін орендної плати. Тому, виходячи з економічних основ орендної плати, аналіз здійснювався через порівняння розміру орендної плати з прибутком від рослинництва та сільського господарства в цілому (з врахуванням того, що основні засоби є орендованими).

Як видно, частка господарств, які можуть повністю розрахуватися по орендній платі, є незначною. Практично, єдиним джерелом сплати орендної плати є прибуток рослинництва (враховуючи збитковість тваринництва). Тому частка цих господарств збільшується, коли розглядається тільки галузь рослинництва. Для поглибленого аналізу можливостей сплати орендної плати проведено наступне групування господарств. До третьої групи ввійшли господарства, які можуть повністю чи частково сплачувати орендну плату в

розмірі 1% від вартості с.-г. угідь (виходячи з прибутковості с.-г.), до першої – господарства, які не можуть сплачувати орендну плату ні в розмірі 0,5%, ні в розмірі 1% (виходячи і з прибутковості с.-г., і з прибутковості рослинництва), до другої – всі інші господарства, які, по нашим оцінкам, мають можливість сплачувати орендну плату за умови суттєвого покращання свого економічного стану.

Таблиця 2

Залежність сплати орендної плати від рівня та результатів інтенсифікації

Показники	Групи по рівню можливості сплати орендної плати		
	слабка	потенційна	реальна
Кількість господарств	16	34	22
Перспективний рівень сплати орендної плати, %	0	39,4 ¹⁾	57,3 ²⁾
На 100 га с.-г. угідь:			
- затрат праці, тис. люд.-год.	4,1	4,7	6,0
- основних виробничих фондів с.-г. призначення, тис грн	260,7	266,1	239,2
- оборотних фондів, тис. грн.	19,4	23,5	30,2
- матеріальних затрат, тис. грн.	21,9	24,5	26,9
- валової продукції с.-г., тис. грн.	13,6	22,5	27,7
- виручки від реалізації, тис. грн.	13,6	19,3	25,5
- прибутку, тис. грн.	-12,3	-9,6	0,4
Собівартість 1 грн валової продукції с.-г., грн	2,42	1,75	1,45
Фондовіддача	0,05	0,08	0,12
Тривалість обороту оборотних засобів, днів	448	384	361
Урожайність зернових, ц/га	15,3	18,8	21,1
Надій молока від корови, ц	11,1	13,8	17,0

Примітки: ¹⁾ – враховувалась прибутковість тільки рослинництва, ²⁾ - враховувалась прибутковість сільськогосподарського виробництва

Дані таблиці 2 свідчать, що можливості сплати орендної плати збільшуються з ростом інтенсифікації та її результативності, з більш ефективним використанням ресурсів. Слід додати, що землекористування господарств першої групи за період з 01.01. по 01.07. 2000 р. зменшилось на 30% (тоді як третьої – на 8%), а аналіз фінансового становища свідчить, що ці

господарства знаходяться на межі банкрутства.

В цілому ж мінімальний розмір орендної плати, встановлений на рівні 1% від грошової оцінки с.-г. угідь в сучасних економічних умовах не є занадто низькими. Без сумніву, ця норма є позитивною з точки зору соціального захисту селян, забезпечення їх інтересів як власників землі. Але економіка господарств часто не витримує цього навантаження. Головні причини, на нашу думку, це низька ефективність с.-г. виробництва та невідповідність існуючої грошової оцінки землі її реальній економічній оцінці. Так, вартість 1 га с.-г. угідь першої і третьої груп відрізняються тільки на 1,6%. Звичайно, в розрахунках не враховувалась позитивна для селян динаміка цін на продукцію та ряд заходів, які були здійснені державою для покращання ситуації в АПК на протязі 2000 р. Це, в цілому, повинне позитивно вплинути на платежі за земельні паї. Але ціни на сільськогосподарську продукцію за 2000 р. приблизно виросли на 30%, тоді як для забезпечення 10% рентабельності для господарств третьої групи необхідно, щоб це зростання склало 25%, для другої – 80%, для першої – 130%. Тобто, тільки найбільш ефективні господарства можуть повністю розрахуватися за землю та мати мінімальні прибутки. В результаті в ряді господарств в 2000 р. виникла "реструктуризація" орендної плати

По розрахунках, більшу ефективність і більш значний потенціал на майбутнє мають господарства, які розвивають і рослинництво, і тваринництво. Підприємства, що вкладають більше коштів в розрахунку на одиницю площі, будуть мати і більший ефект. Це дозволить сплачувати орендну плату, яка перевищує встановлений мінімальний рівень, заохочуючи орендодавців до продовження строків угоди. Господарства, які будуть спеціалізуватися виключно на рослинництві, щодо вищесказаного мають обмежені можливості. На нашу думку, скорочення поголів'я худоби та надмірне розширення площ під зерновими буде мати короткострокові переваги.

Таким чином, обґрунтована орендна плата повинна базуватись на вдосконаленій методиці грошової оцінки с.-г. угідь та враховувати реальний рівень ефективності виробництва. При цьому господарства повинні як

найшвидше і як найефективніше використати всі можливості, які надаються державою, для виведення галузі з кризи. Підвищення ефективності зменшить залежність від цінового фактору, забезпечить стабільність землекористування та господарювання.

Бібліографічний список

1. Гайдуцький П.І., Стельмащук А.М. Земля: власність, оренда, рента. – К.: Урожай. 1994. – 184 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.