

УДК 332.68:631.115.17

І. В. Кошкалда,

к. е. н., доцент, Харківський національний аграрний університет ім.В.В. Докучаєва

РЕНТНИЙ ФАКТОР У СИСТЕМІ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН

У статті проаналізовано стан орендних відносин у сільському господарстві для подальшого їх розвитку. Досвід зарубіжних країн може стати у пригоді для розробки дієвого механізму державного регулювання.

In the article the state of leasings relations is analysed in agriculture with the purpose of their further development. Experience of foreign countries can become in an adventure for development of effective mechanism of government control.

*Ключові слова: оренда, орендна плата, договір оренди, дохід, орендар, грошова оцінка.
Key words: lease, rent, contract of tenancy, profit, leaseholder, money estimation.*

ВСТУП

Оренда займає важливе місце в системі економічних категорій і у ході проведення земельної реформи стала безальтернативною формою реалізації економічних та юридичних прав нових землевласників, оскільки значним відсотком землевласників були люди пенсійного віку, які не мали ні можливості, ні сил оброблювати землю.

Земельні орендні відносини, базуючись на загальних принципах, мають свою специфіку, пов'язану, в першу чергу, з особливостями даного виду майна і головного засобу виробництва у сільському господарстві. Хто б не був власником землі, вона все рівно залишається національним багатством, тому механізм орендних відносин, який пов'язаний з категорією земельної ренти має свої особливості, що зумовлені також формами земельної власності і господарювання на землі.

ПОСТАНОВКА ЗАДАЧІ

У сучасних умовах у різних країнах частка орендованої землі в загальному земельному фонді суттєво різниться. У ряді країн, що розвиваються, оренда землі є основною формою землекористування. Так, в Ірані орендують землю 60% усіх селянських сімей, у Панамі — більше ніж 75%, у Гватемалі та Аргентині — близько 40%. У країнах Європейського Союзу на умовах оренди фермери обробляють понад 40% сільськогосподарських угідь [1].

Слід сказати, що в Україні ставлення до оренди, особливо до оренди землі, неодноразово змінювалося впродовж тривалого часу. Так, Декрет про землю, прийнятий Другим Всеросійським з'їздом Рад у 1917 р., заборонив передачу землі в оренду. Але вже у 1922 р. декретом ВЦВК оренда землі на строк до шести років була дозволена. У 1925 р. за рішенням Пленуму ЦК РКП(б) максимальний строк оренди було подовжено до 12 років, з метою не допустити спроби приватного переділу,

а також заохотити вкладення накопичених у селян коштів у обробіток і удобрення землі для підвищення прибутковості. Вже у 1930 р. оренду землі було відмінено, а у 1937 р. оренда взагалі була повністю заборонена. І тільки у 90-х роках почали говорити про доцільність використання орендних відносин на селі. З прийняттям у лютому 1991 р. Закону України "Про власність" відбувся черговий етап розвитку орендних відносин, який дозволив значній частині трудових колективів працювати на умовах орендного підряду. Суттєві зміни у розвиток орендних відносин вніс Закон України "Про оренду землі", яким було визначено основні положення правового регулювання оренди землі.

На сьогоднішній день оренда виступає єдиною формою реалізації права власності власників земельних паїв; оренда дозволяє формувати та укрупнювати земельний фонд практично всіх форм господарювання; механізм орендних відносин забезпечує реалізацію соціальних гарантій селянам [2].

Встановлення терміну оренди має важливе значення для розвитку орендних відносин. На початку 2000 р. була розповсюджена короткострокова оренда, яка стала найпривабливішою для орендаря, оскільки давала можливість одержати максимальний прибуток при мінімальних витратах коштів. Але таке ставлення до землі у подальшому може привести до виснаження ґрунту і, як наслідок, до зниження прибутковості. Тому, якщо орендар планує отримувати прибуток і вести ефективно своє господарство, то він повинен укладати договір оренди на більш тривалий період. Оскільки більший термін дає можливість орендареві сформувати раціональну сівозміну, стимулює здійснення значних витрат на підвищення родючості ґрунтів, поліпшення угідь і в кінцевому підсумку сприяє підвищенню інтенсифікації сільськогосподарського виробництва.

У багатьох країнах держава регламентує стро-

Таблиця 1. Кількість укладених договорів оренди земельних часток (паїв) сільськогосподарських угідь у Харківській області

	Короткострокова		Довгострокова		Разом
	1–3 років	4–5 років	6–10 років	понад 10 років	
2000р., од.	69333	88180	39790	6093	203396
у %	34	43	20	3	100
2001р., од.	97762	150327	104529	16257	368875
у %	27	41	28	4	100
2002р., од.	42694	120772	57699	8694	229859
у %	19	52	25	4	100
2003р., од.	47399	135426	36114	6771	225710
у %	21	60	16	3	100
2007р., од.	15642	76788	32706	17064	142200
у %	11	54	23	12	100
2008р., од.	10472	53856	50864	34408	149600
у %	7	36	34	23	100
2009р., од.	7930	52338	58682	39650	158600
у %	5	33	37	25	100
2010р., од.	9229	50306	62333	42690	164558
у %	5	31	38	26	100

ки оренди землі. Так, у Франції і Бельгії встановлені мінімальний 9-річний строк оренди і право її автоматичного продовження. Від 30 до 50 років становить в середньому строк оренди землі у Китаї, а при освоєнні цілини і перелогів — від 50 до 70 років. У країнах Західної Європи майже 98% орендних договорів складають на термін понад 9 років, тобто повний цикл сівозмін, і середній — окупності основних фондів [1; 3].

РЕЗУЛЬТАТИ

У Харківській області за період з 2000 р. по 2010 р. кількість укладених договорів оренди зменшилася на 19,1%, що свідчить про бажання окремих орендодавців самостійно господарювати на своїх земельних ділянках. Щодо строків дії договорів оренди сільськогосподарських угідь, то тут відбулися певні зміни. Так, кількість договорів, укладених строком на 1—3 роки, за досліджуваний період значно зменшилася (з 34% до 5%), а кількість договорів терміном на 6—10 і понад 10 років значно підвищилася (з 20 до 38% і з 3 до 26% відповідно). Такий перерозподіл є результатом того, що орендарі починають усвідомлювати доцільність ефективного землеробства, яке неможливе без відповідних капіталовкладень, які повинні окупитися протягом строку дії договору оренди, а тому намагаються укладати договори оренди на тривалий термін (табл. 1).

Не дивлячись на той факт, що оренда має багатовікову історію, все одно залишається ряд питань, які потребують подальшого вивчення. Так, одним із таких питань є положення відносно орендної плати.

Орендна плата при розвиненій системі ринкових відносин включає як процент на капітал, так і ренту тобто надприбуток, додатковий дохід, який отримує власник за передані в оренду засоби виробництва.

Вартість землі, а відповідно і величина орендної плати залежить від якості землі і місцезнаходження земельних ділянок. Отже, від названих показників залежить отримання додаткового доходу і перетворення його у диференціальну ренту. А тому класичним є положення, що вартість

землі є капіталізована рента.

Довгий час вважали, що в основі ренти і орендної плати лежить нетрудовий дохід, що ці категорії породжують експлуатацію. Але слід сказати, що за кожним суб'єктом орендних відносин стоїть праця, і не тільки фізична. Так, щоб отримати у власність землю майбутній землевласник витрачає на її придбання грошові кошти, які він заробив докладаючи немало зусиль — і фізичних, і розумових. Також передана в оренду земля може бути здобутком не одного покоління родини власника і

може примножуватися його нащадками. Землевласник, як і будь-який інший підприємець, отримує на вкладений і зароблений ним капітал суспільно необхідний рівень доходу а також прагне отримати додатковий дохід, раціонально використовуючи орендовані земельні ділянки.

Джерелом ренти, а отже, і орендної плати, дійсно, є праця, і не обов'язково самого орендаря. Для орендаря утворення диференціальної ренти. І не пов'язано з додатковими трудовими зусиллями, оскільки передумовами утворення саме цієї ренти є природні фактори.

Орендар не платить земельний податок, якщо це не передбачено в договорі оренди. Але здаючи землю в оренду, її власник враховує, що розмір орендної плати повинен бути таким, щоб через земельний податок у нього не вилучали земельну ренту, яка йому належить. У свою чергу, орендар розраховує на те, щоб розмір орендної плати не скорочував його запланованого доходу і дозволяв отримувати створену ним диференціальну ренту.

Отже, кожний учасник відтворювального процесу має свої економічні інтереси, які проявляються для землевласника в орендній платі, для орендаря — у розмірі прибутку.

Аналіз орендних відносин по Харківській області свідчить про те, що розмір орендної плати не залежить від результатів господарювання (табл. 2).

Так, за досліджуваний період розмір орендної плати мав тенденцію до збільшення. Якщо у 2004 р. розмір орендної плати у більшості підприємств був близько 100,0 грн. за 1 га (248 підприємств), при середньому рівні 80,6 грн., то у 2010 р. переважно виплачували вже по 200—300 грн. за 1 га (153 підприємств), при середньому рівні 292,1 грн. Збільшення орендної плати було спричинено як підвищенням її мінімального розміру (з 1,5—2% до 3% від грошової вартості землі), так і індексацією грошової оцінки сільськогосподарських угідь.

На сьогоднішній день, відповідно до чинного законодавства, розмір орендної плати становить 3% від грошової оцінки сільськогосподарських угідь з урахуванням коефіцієнта індексації (за-

гальний коефіцієнт індексації станом на 2009 р. становить 3,2) [4]. За допомогою табл. 3 проаналізуємо співвідношення орендної плати до вартості орендованих земель у Харківській області.

Дані таблиці дозволяють зробити висновок, що по області середній розмір орендної плати складає 2,84% від вартості орендованих земель, в той час як рекомендований мінімальний розмір дорівнює 3%. Найменшу орендну плату виплачують у Дергачівському районі (1,79%), а найбільшу — у Золочівському районі 3,99%. Лише у 11 районах області із 27 виплачують орендну плату у розмірі 3% і вище.

Слід сказати, що при виплаті орендної плати переважає натуральна форма, у той час як в інших країнах перевага надається грошовій формі розрахунку (табл. 4).

Так, за досліджуваний період виплата орендної плати у грошовій формі з кожним роком збільшується (у 2000 р. було 22%, у 2010 р. — 37%) у порівнянні з натуральною формою, розмір якої за досліджуваний період зменшилася на 16%. При натуральній формі орендна плата, як правило, видається зерном, причому за цінами, які перевищують середні реалізаційні (табл. 5).

Так, по Харківській області за 2010 р. ціна зерна, виданого в рахунок орендної плати, на 2,9% вище ціни реалізації зернових. Лише у семи районах ціна реалізації зернових була вищою від ціни зерна виданого в рахунок орендної плати.

Яким повинен бути розмір орендної плати? Відповідь на це питання хвилює і власника земельної ділянки, і орендаря. Якщо брати до уваги той факт, що у сільському господарстві має місце відсутність конкуренції серед орендарів та перевищення пропозиції над попитом на орендовані землі, то розмір орендної плати не буде високим.

За законами ринкової економіки розмір орендної плати за земельну ділянку, яку отримує орендавець повинен бути не меншим від тих коштів, які б він отримав у випадку вибору іншого напрямку реалізації свого права власності. Так, наприклад, якщо б власник землі продав свою ділянку і вніс виручені

Таблиця 2. Вплив рівня рентабельності на розмір орендної плати у сільськогосподарських підприємствах Харківської області

	Орендна плата у розрахунку на 1 га с.-г. угідь, грн					
	до 100,0	100,1-200,0	200,1-300,0	300,1-400,0	понад 400,0	в середньому
2004 р.						
Кількість підприємств	248	92	7	4	5	356
Середня орендна плата, грн.	49,3	131,8	229,7	319,4	482,9	80,6
Рівень рентабельності, %	-2,4	7,5	14,0	6,2	-2,0	2,3
2005 р.						
Кількість підприємств	161	131	3	-	-	295
Середня орендна плата, грн.	72,1	128,8	216,5	-	-	98,1
Рівень рентабельності, %	6,4	5,9	15,6	-	-	6,7
2006 р.						
Кількість підприємств	126	136	7	2	-	271
Середня орендна плата, грн.	69,9	128,8	225,1	378,8	-	106,3
Рівень рентабельності, %	1,4	2,6	6,2	13,2	-	2,7
2007 р.						
Кількість підприємств	132	249	10	2	3	396
Середня орендна плата, грн.	67,2	135,8	233,8	319,8	531,4	124,8
Рівень рентабельності, %	29,2	30,7	-19,4	43,1	51,8	25,0
2008 р.						
Кількість підприємств	88	211	129	31	9	468
Середня орендна плата, грн.	62,3	152,2	235,3	332,8	657,8	191,0
Рівень рентабельності, %	10,8	11,9	0,4	13,5	19,7	8,9
2009 р.						
Кількість підприємств	49	132	149	104	24	458
Середня орендна плата, грн.	68,5	148,4	255,7	342,7	661,8	256,1
Рівень рентабельності, %	21,1	16,9	-0,6	-2,1	13,2	4,5
2010 р.						
Кількість підприємств	41	82	153	143	57	476
Середня орендна плата, грн.	60,7	152,7	261,3	344,4	540,5	292,1
Рівень рентабельності, %	41,7	30,8	12,8	12,4	27,6	18,2

кошти до установи банку, тоді орендна плата повинна дорівнювати сумі, яку нараховуватиме банк за річними відсотками на строкові вклади.

У Харківській області у 2010р. середній розмір орендованої земельної ділянки складає 5,7 га, а проіндексована середня грошова оцінка одного гектара дорівнює 11005,2 грн., то сума виручених коштів від продажу середньої земельної ділянки становитиме 62729,6 грн. (5,7га * 11005,2 грн.). Середня процентна ставка по депозиту складає 13% річних [5], тоді прибуток власника від продажу земельної ділянки складатиме 8155 грн. (62729,6грн. * 13%) в той час як орендна плата дорівнює лише 1784 грн. (5,7га * 313 грн./га). Отже, у сільському господарстві рівновеликий прибуток на рівнове-

Таблиця 3. Визначення співвідношення орендної плати до вартості орендованих земель у Харківській області (2010 р.)

Райони	Вартість орендованих земель, тис. грн.	Розмір орендної плати, всього, тис. грн.	Співвідношення орендної плати до вартості орендованих земель, %
Балаклійський	631706,3	17876,4	2,83
Барвінківський	516317,8	16858,7	3,27
Близноківський	294684,7	7485,4	2,54
Богодухівський	562084,5	13545,7	2,41
Борівський	358476,6	10754,3	3,00
Валківський	253992,5	8768,4	3,45
Великобурлуцький	414055,1	11934,0	2,88
Вовчанський	754144,5	16142,7	2,14
Дворічанський	399105,0	11681,7	2,93
Дергачівський	174593,5	3132,1	1,79
Зачепилівський	481558,0	14583,2	3,03
Зміївський	305507,9	9147,4	2,99
Золочівський	321381,9	12830,6	3,99
Ізюмський	381803,1	11502,1	3,01
Кегичівський	386493,0	11568,6	2,99
Коломацький	132401,8	3855,8	2,91
Красноградський	597380,0	17507,0	2,93
Краснокутський	428423,0	12852,7	3,00
Куп'янський	670782,9	13223,9	1,97
Лозівський	694324,0	19876,5	2,86
Нововодолазький	464261,4	14335,2	3,09
Первомайський	540200,0	16354,1	3,03
Печенізький	148231,0	3225,1	2,18
Сахновщинський	602725,0	18340,8	3,04
Харківський	199161,5	5840,2	2,93
Чугувський	569538,1	16910,8	2,97
Шевченківський	461828,9	13886,6	3,01
Харківська область	11745161,9	334020,0	2,84

винен залежати від результатів виробничої діяльності орендаря. Тому ми вважаємо, що мінімальний розмір орендної плати все-таки доцільно встановлювати як певний відсоток від грошової оцінки земельної ділянки. І щоб цей відсоток покривав хоча б ті збитки, які пов'язані з виносом гумусу з ґрунту врожаєм сільськогосподарських культур, які вирощуватиме орендар.

Зробимо розрахунок орендної плати з урахуванням компенсації витрат гумусу з 1 га землі при посіві озимої пшениці з урожайністю 30 ц/га. Так, вирощування даної культури супроводжується втратою гумусу на рівні 0,7 т/га. Щоб компенсувати ці втрати гумусу, потрібно буде внести 14 т гною (07т/га: 0,05 = 14; де значення 0,05 означає, що в 1 т гною міститься 50 кг гумусу). Вартість 1 т гною складає 200,0 грн., то для компенсації витрат гумусу з 1 га землі орендодавцю потрібно витратити 2800 грн. (14т x 200,0 грн.). Тому мінімальний розмір орендної плати повинен бути близько 25% від грошової оцінки земельної ділянки (при середній грошовій оцінці 1 га з урахуванням індексації — 10604,5 грн.) (табл. 6).

ликий капітал не забезпечується.

Одним із варіантів визначення рівня орендної плати є різниця між можливою рентабельністю і нормою рентабельності, що забезпечить розширене відтворення виробництва [6, с.180]. На наш погляд, такий розрахунок є не коректним по відношенню до орендаря, оскільки він повинен планувати свої витрати заздалегідь і не пов'язувати свою виробничу діяльність з витратами на оренду, щоб мати можливість отримувати створену ним диференціальну ренту. Такий підхід до визначення орендної плати може не задовольняти і орендодавця, оскільки він розраховує отримати відповідний прибуток, який не по-

Розрахований у табл. 6 розмір орендної плати на сьогоднішній день є високим для орендарів, тому ми вважаємо, що загальною умовою введення нормативів орендної плати повинна бути збалансованість цінового механізму і встановлення, при відповідному державному регулюванні, рівноважних ринкових цін на сільськогосподарську продукцію і землю.

Встановлення граничних розмірів орендних ставок у законодавчому порядку не суперечить принципам ринкової економіки. У деяких розвинутих країнах світу з метою захисту економічних інтересів як орендарів, орендодавців, так і держави на державному рівні регулюється не тільки нижня, а й верхня межа орендних ставок. Наприклад, у Німеччині органи державної та місцевої влади можуть у судовому порядку вимагати від орендаря зменшення орендної плати, щоб його земельна ділянка не залишалася невикористаною. В такий спосіб держава піклується про продовольчу безпеку країни [6].

Таблиця 4. Плата за оренду земельних часток (паїв) за формами орендної плати у Харківській області

Роки	Форми орендної плати						Загальна сума виплат	
	грошова, тис. грн.	%	натуральна, тис. грн.	%	вдобріткова, тис. грн.	%	тис. грн.	%
2000	11208,0	22	40271,3	77	492,0	1	51971,3	100
2001	38628,6	20	149179,1	76	7956,6	4	195764,3	100
2002	10249,0	7	135882,1	89	6053,4	4	152184,5	100
2003	11634,4	13	73386,6	82	4474,8	5	89495,8	100
2007	28483,6	29	67771,2	69	1964,4	2	98219,2	100
2008	32437,5	27	84097,3	70	3604,2	3	120139,0	100
2009	59608,1	36	102658,4	62	3311,5	2	165578,0	100
2010	92600,7	37	152540,2	61	4947,2	2	250088,1	100

ВИСНОВОК

Отже, орендні відносини, не дивлячись на тривалий історичний розвиток в Україні, залишаються ще не повністю врегульованими. І на наш погляд, саме на державному рівні необхідно розробити механізм їх регулювання, який би спирався на економічні методи.

Особливо актуальним залишається питання відносно розміру орендної плати. Ми вважаємо що, на розмір орендної плати повинен впливати строк договору оренди. Так, при короткостроковій оренді розмір плати повинен бути більшим, а при довгостроковій — меншим, адже короткострокова оренда не стимулює раціоналізацію землекористування. Також при укладанні договорів оренди повинен діяти принцип домовленості сторін, який би передбачав визначені, відповідаючи конкретним умовам, нормативні строки оренди землі, враховуючи практику оптимальних рішень.

Тому в процесі нормально-го функціонування і подальшого розвитку сільськогосподарського виробництва важлива роль повинна відводиться формуванню цивілізованих орендних відносин.

Література:

1. Москаленко А. Еволюція орендного землекористування: зарубіжний та вітчизняний досвід / А. Москаленко // Економіка України. — 2001. — № 9. — С. 88—94.

2. Червен І.І., Бабич М.М. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві Миколаївської області / І.І. Червен, М.М. Бабич // Економіка АПК. — 2008. — № 1. — С. 24—28.

3. Данкевич А.Є. Світовий досвід оренди земель / А.Є. Данкевич // Економіка АПК. — 2007. — № 3. — С. 138—144.

4. Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв): Указ Президента України від 19.08.2008 р. № 725/2008 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.

Таблиця 5. Визначення співвідношення середньої ціни реалізації зернових і ціни зерна, виданого в рахунок орендної плати у Харківській області за 2010 р.

Райони	Виплачено орендної плати зерном			Ціна реалізації 1 ц зернових, грн.	Співвідношення ціни реалізації зернових і ціни зерна виданого в рахунок орендної плати, %
	вартість, тис. грн.	кількість, тонн.	ціна за 1 ц, грн.		
Балаклійський	5435,0	3675,4	147,9	119,9	123,4
Барвінківський	2805,7	2156,9	130,1	105,6	123,2
Близноківський	1511,3	2017,6	74,9	117,1	64,0
Богодухівський	4806,8	3735,8	128,7	103,3	124,6
Борівський	3699,0	2932,0	126,2	123,3	102,4
Валківський	2033,9	1519,2	133,9	131,7	101,7
Великобурлуцький	5080,8	3936,3	129,1	121,8	106,0
Вовчанський	6197,4	6412,1	96,7	99,3	97,4
Дворічанський	7548,0	5416,2	139,4	118,0	118,1
Дергачівський	1453,6	948,0	153,3	115,9	132,3
Зачепилівський	2808,7	2411,0	116,5	113,2	102,9
Зміївський	3462,1	2345,6	147,6	136,6	108,1
Золочівський	5479,2	3960,8	138,3	114,7	120,6
Ізюмський	1742,4	1290,4	135,0	149,1	90,5
Кегичівський	3804,0	4470,0	85,1	183,6	46,4
Коломацький	847,3	631,1	134,3	134,9	99,6
Красноградський	3195,3	2706,0	118,1	131,3	89,9
Краснокутський	7167,0	4857,0	147,6	102,4	144,1
Куп'янський	3278,0	2222,6	147,5	109,5	134,7
Лозівський	9555,9	9422,2	101,4	106,3	95,4
Нововодолазький	5139,0	3689,3	139,3	109,7	127,0
Первомайський	4065,0	3005,0	135,3	102,3	132,3
Печенізький	1508,4	1215,8	124,1	123,0	100,9
Сахновщинський	9109,5	8787,3	103,7	97,3	106,6
Харківський	2489,6	1604,2	155,2	126,7	122,5
Чугуївський	2188,6	1796,6	121,8	116,1	104,9
Шевченківський	4337,4	3183,0	136,3	100,8	135,2
Харківська область	110748,8	90347,4	122,6	119,2	102,9

Таблиця 6. Розрахунок розміру орендної плати з урахуванням компенсації виносу гумусу посівами окремих сільськогосподарських культур (ціна гною 200,0 грн/т) [7]

Культура	Урожайність, ц/га	Винос (-)* гумусу з 1га, т.	Розмір орендної плати з урахуванням компенсації виносу гумусу, грн./га
Пшениця озима	20	-0,43	1720
	30	-0,7	2800
	45	-0,84	3360
Кукурудза на зерно	40	-1,4	5600
	60	-2,12	8480
Цукрові буряки	200	-1,36	5440
	300	-2,06	8240
Соняшник	10	-0,6	2400
	20	-1,27	5080

* У разі недотримання сівозмін.

5. Електронний ресурс. — Режим доступу: <http://www.prostobank.ua>

6. Малік М.Й., Зіновчук В.В., Лупенко Ю.О. та ін. Основи аграрного підприємництва / За ред. М.Й. Маліка. — К.: Інститут аграрної економіки, 2001. — 582 с.

7. Економічний довідник аграрника / За ред. Ю.Я. Лузана та П.Т. Саблука — К.: ІАЕ, 2003. — 799 с.
Стаття надійшла до редакції 21.10.2011 р.