

РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНО-ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН В МИКОЛАЇВСЬКІЙ ОБЛАСТІ

О.В.Лазарєва, аспірант

Миколаївський державний аграрний університет

В сільськогосподарському виробництві земля виступає одночасно предметом та засобом праці. Визначальне місце у виробничому процесі повинно відводитись земельним відносинам, де значну долю займає оренда, як особлива форма реалізації земельної власності і господарського використання землі, яка є головним засобом виробництва в сільському господарстві, слугує одним з елементів соціального захисту селян-власників паїв.

Оренда землі в Україні відновилася після 70-річної перерви в результаті прийняття у жовтні 1998 року Закону України “Про оренду землі”, який визначив загальні засади набуття, реалізації і припинення права на оренду земельної ділянки. Значного поштовху даному процесу в сфері сільськогосподарського виробництва надало паювання земель недержавних сільськогосподарських підприємств та створення системи господарств нового ринкового типу.

Як свідчить історія, оренда землі бере свій початок з часу зародження приватної власності на землю. Питанням розвитку земельно-орендних відносин протягом останніх кількох років присв'ячені наукові дослідження багатьох авторів, зокрема І.Буздалова, А.Гальчинського, П.Гайдуцького, В.Горлачука, О.Кристалного, В.Месель-Веселяка, П.Саблука, М.Федорова, В.Юрчишина та інших. Високо оцінюючи теоретичні пізнання та внесок цих вчених у розвиток системи земельних відносин, необхідно зазначити, що в сучасних умовах ці відносини потребують подальшого дослідження.

Орендні відносини, на нашу думку, мають стати одним з головних напрямів формування ринку земель сільськогосподарського призначення. Переважна більшість селян реалізує своє право на землю через орендні відносини з новоствореними на базі реформованих КСП сільськогосподарськими підприємствами, яких станом на 1 квітня 2003р. в Миколаївській області функціонує 538.

На їх базі створено 172 господарських товариства та товариства з обмеженою відповідальністю, 16 сільськогосподарських кооперативів, 154 приватних підприємства, 101 акціонерне товариство та 95 інших формувань. Крім того, в даний час ліквідується 77 господарств за рішенням власників та 76 шляхом запровадження процедури банкрутства.

В цілому по області в 2003 році право на земельну частку (пай) набули 195,9 тис. членів цих господарств, з яких 160,7 тис. власників державних актів на право приватної власності на землю уклали договори оренди землі на площі 1098,7 тис.га.

Дослідження рівня орендної плати в Миколаївській області показує, що середній розмір орендної плати за 2003 рік становить 88,7 грн. за 1 гектар (для порівняння: по Україні 85,73 грн. за 1 га). Загальна сума орендних виплат згідно з укладеними договорами дорівнює 107886,7 тис.грн. Детальніше стан виплат орендної плати в області (форми та види орендних виплат) наведено в табл.1.

Як бачимо, орендна плата справляється переважно у натуральній формі (81%, або 86393,5 тис. грн.). Сільськогосподарська продукція, що видається орендодавцеві в рахунок орендної плати, відпускається, як правило, за собівартістю. Такий вид оплати за оренду, як надання певних послуг орендодавцеві в структурі орендної плати, становить лише 4% або 4181,6 тис.грн. До таких послуг належать: надання сільськогосподарської техніки для обробітку придбаних ділянок орендодавців, перевезення продукції до районних або обласних ринків збуту, надання транспортних засобів тощо. Розрахунки грішми складають 14,4% або 15300 тис.грн.

Якщо проаналізувати стан виплати орендної плати в розрізі районів, то можна зробити висновок, що з 19 районів області лише 4 (Братський, Врадіївський, Доманівський, Снігурівський) розраховались з орендодавцями повністю згідно з умовами договору.

Як правило, договори оренди земельних часток укладені в області на короткі строки (3-5 років). Це свідчить про те, що селяни не поспішають остаточно взяти на себе зобов'язання щодо конкретного орендаря і задовольнитись рівнем орендної плати, яку їм сьогодні пропонують.

Стан виплати орендної плати за використання земельних часток (паїв) на 1 квітня 2004 року

| Назва району | Сума орендної плати, тис. грн. | Виплачено всього, тис. грн. | в тому числі | | | | | | % |
|-------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------|---------|-----------------------------|----------------------|------------------------------|-------|---|
| | | | зерном | | іншою продукцією, тис. грн. | послугами, тис. грн. | грошовими коштами, тис. грн. | | |
| | | | тис. грн. | тонн | | | | | |
| Арбузинський | 6537,0 | 6492,9 | 1585,3 | 3041,6 | 1445,4 | 13,8 | 3394,8 | 99,3 | |
| Баштанський | 6835,4 | 6369,4 | 1952,8 | 3793,0 | 2912,9 | 300,4 | 1203,3 | 95,3 | |
| Березанський | 3193,5 | 2942,1 | 1238,2 | 2121,6 | 1511,8 | 102,7 | 89,4 | 92,1 | |
| Березнегуватський | 4426,0 | 4390,0 | 1568,3 | 3510,9 | 2270,9 | 406,2 | 144,6 | 99,2 | |
| Братський | 5576,2 | 5576,2 | 1776,6 | 2305,6 | 2165,6 | 611,4 | 1022,6 | 100,0 | |
| Веселинівський | 7503,0 | 7352,0 | 1624,0 | 2165,0 | 5414,0 | 56,0 | 258,0 | 98,0 | |
| Вознесенський | 5597,0 | 5404,0 | 1430,0 | 2500,0 | 3190,6 | 250,4 | 533,0 | 96,7 | |
| Врадіївський | 4118,6 | 4118,6 | 3008,8 | 3343,0 | 486,0 | 297,7 | 326,1 | 100,0 | |
| Доманівський | 7032,5 | 7032,5 | 2599,9 | 3345,0 | 4303,2 | 7,9 | 121,5 | 100,0 | |
| Єланецький | 3051,0 | 2802,0 | 691,3 | 1162,8 | 1477,2 | 81,1 | 552,4 | 91,8 | |
| Жовтневий | 4683,3 | 4542,8 | 707,3 | 1280,0 | 3106,8 | 68,0 | 660,7 | 97,0 | |
| Казанківський | 6825,3 | 6814,0 | 2739,5 | 3289,3 | 3033,6 | 413,0 | 627,9 | 99,8 | |
| Кривоозерський | 5753,0 | 5637,0 | 2405,0 | 4037,0 | 2171,0 | 286,0 | 775,0 | 98,0 | |
| Миколаївський | 3718,2 | 3628,7 | 603,7 | 918,7 | 2868,7 | 138,3 | 18,0 | 97,5 | |
| Новобузький | 6706,0 | 6618,9 | 696,0 | 1050,3 | 3313,4 | 118,6 | 2490,9 | 98,7 | |
| Новоодеський | 6184,3 | 6122,5 | 1340,5 | 2071,0 | 3769,8 | 213,4 | 798,8 | 99,0 | |
| Очаківський | 3073,9 | 2932,1 | 749,7 | 1305,5 | 1726,9 | 127,2 | 328,3 | 95,4 | |
| Первомайський | 8999,5 | 8820,0 | 4621,5 | 8880,0 | 2936,5 | 597,0 | 665,0 | 99,1 | |
| Снігурівський | 8333,0 | 8333,0 | 1802,2 | 2517,0 | 5148,6 | 92,5 | 1289,7 | 100,1 | |
| Всього | 107886,7 | 105928,7 | 33140,6 | 52637,3 | 53252,9 | 4181,6 | 15300,0 | 98,2 | |

В умовах, коли тільки виникає конкурентний попит на землю, це явище цілком виправдане і логічне. Орендодавець чекає вигідніших пропозицій. Однак, з точки зору організації стабільного виробництва, підвищення економічної родючості ґрунтів, короткострокова оренда є перешкодою для капіталовкладень в довгострокове поліпшення землі.

Орендна плата за землю є однією з найважливіших істотних умов у договорі оренди, який регулює орендні відносини. Передаючи в оренду земельний пай своєму підприємству, його власник зобов'язує цим орендаря (керівника) ефективно використовувати землю, бо за користування землею орендар має сплачувати орендну плату.

У 2002 році в Україні Указом Президента “Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)” від 2 лютого 2002 року встановлений мінімальний розмір орендної плати на рівні 1,5% від грошової оцінки земель. Огляд літературних джерел [2] показав, що розмір орендної плати у приватних господарствах був значно вищим, ніж у колективних. Деякі фермери в Україні платили орендодавцям 15-20 % від вирошеного врожаю.

Для порівняння рівнів орендної плати на 1 га зробимо розрахунки за двома варіантами: I – орендна плата розраховується як мінімальний розмір до грошової оцінки землі, встановлений на законодавчому рівні, II – 15% від вирошеного врожаю зернових культур за цінами, що склалися у 2003 році в період збирання зернових культур на Миколаївщині.

Середньообласна грошова оцінка 1 га ріллі з урахуванням коефіцієнту індексації становить 7715 грн. Звідси, орендна плата в розмірі 1,5% (I варіант) дорівнюватиме відповідно 115,73 грн. за гектар, а при середньому розмірі земельного паю в області 6,9 ум.га – 798,54 гривень за пай. При середній ціні реалізації зерна на Миколаївщині 38 грн. за 1 центнер це складатиме 3,1 ц за 1 гектар переданої в оренду земельної ділянки (відповідно 21 ц за пай).

Для розрахунку наступного варіанту (з частки урожаю) візьмемо такі вихідні дані : середня урожайність зернових у масі після доробки становить 25,8 ц/га, середня реалізаційна ціна 1 ц зерна

на Миколаївщині 38 грн. Звідси, вартість врожаю зерна з одного гектара дорівнюватиме 980,4 грн.: (25,8 ц*38грн), а 15% від неї -147,06 грн. (1014,7 грн. або 26 ц за пай), що становить 1,9% від грошової оцінки земель. Отже, при встановленні орендної плати за другим варіантом, її розмір буде відповідно у 1,3 рази вищий, ніж за першим варіантом.

Проведені розрахунки щодо визначення розміру орендної плати за землю дозволяють запропонувати господарствам сплачувати орендну плату, виходячи з розміру 15 % з частки врожаю, оскільки в даному випадку розмір орендної плати вищий. Підвищення орендної плати дозволить посилити реальний захист економічних інтересів селян – власників земельних паїв. Окрім того, це заохотить селян здавати землю в оренду саме тому підприємству, в якому був наділений земельний пай, що сприятиме цілісності земельних масивів. Взагалі, якщо не відбудеться підвищення орендної плати, може виникнути загроза масового переходу селян із своїми земельними паями до інших орендарів чи самостійного обробітку власних ділянок, а це б значно ускладнило роботу на земельних масивах. Тож підвищення орендної плати за землю вигідно як селянам-орендодавцям, так і самому орендарю-господарству.

Слід зазначити, що розмір орендної плати, який господарство в змозі виплатити, значною мірою залежить ще й від ефективності виробництва, орендованої площі та кількості орендодавців, інших факторів. Тому її розмір у різних господарствах буде різним.

Але все одно можливість оренди землі важлива як для власників землі, так і орендарів. В умовах безробіття на селі орендна плата стає додатковим джерелом доходів для багатьох пенсіонерів і селян, які тимчасово не працюють. Для господарських структур, які не володіють землею в достатній кількості для товарного виробництва, оренда дозволяє розширити розміри землекористування. В перспективі розмір орендної плати має визначатися залежно від ринкової вартості орендованої ділянки, яка складається під дією попиту та пропозиції на неї.

ЛІТЕРАТУРА

1. Закон України "Про оренду землі" від 06.10.1998 №161-14.-Земельні відносини в Україні. – К.,1998.-135с.
2. М.Зубець. Ринок землі – кроки до цивілізованості.//Сільський час.-2003.-№6.-С.3-6.
3. І.Т.Кіщак. Економіко-правове врегулювання майнових та земельних відносин у період реформування сільськогосподарських підприємств //Економіка АПК.-2001.-№9.-С.19-22.

УДК 338.43.021.8:332.3

О ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕФОРМЕ

А.С.Ламакин, аспирант

Московская сельскохозяйственная академия им. К.А.Тимирязева

Задача распределение сельскохозяйственной земли и материальных средств производства в частную собственность крестьянам и фермерам состоит в том, чтобы повысить деловую активность тысяч новых собственников и обеспечить приток капиталов в сельское хозяйство. В ходе решения вопроса передачи земли в частную собственность наметились тенденции созидательного процесса. Становится очевидным, что реформа земельных отношений обеспечивает движение земли в пользу добросовестного, профессионального землепользователя.

Земельная реформа создает частную собственность на землю и вводит рыночный оборот земель сельскохозяйственного назначения на принципах относительно свободно регулируемой купли-продажи. По нашему мнению, существует необходимость формировать такую модель земельных отношений, реализация которой позволила бы обеспечить как свободу производителя, так и социально-экономический подъем сельского хозяйства.

Земельные отношения в их современном виде возникли на волне быстрых преобразований. Новые собственники земли пока не обеспечивают целевого ее использования. Часть земель сельскохозяйственного назначения, в том числе пахотные, были выведены из данной категории земель. Наблюдается некоторая деиндустриализация сельс-