

ПІДВИЩЕННЯ РОЛІ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

І.П. Саваріна, аспірант

Миколаївський державний аграрний університет

У статті висвітлено стан розрахунків за оренду земельних часток паїв в Україні та Миколаївській області, визначено ситуацію щодо строків укладення договорів оренди землі, наведено розрахунок варіантів підвищення орендної плати за землю.

***Ключові слова:** земля, орендна плата, договір, земельна реформа, право власності, грошова оцінка.*

Постановка проблеми. З точки зору надійності партнерських стосунків в орендних відносинах була і залишається відповідальність орендаря за якісне господарське використання орендованої землі та своєчасність проведення розрахунків за передану йому в оренду землю. Одним із важливих аспектів є і задоволення інтересів учасників договору оренди, який базується на оцінці майбутнього ефекту не лише від результату їх відносин, а й безпосередньо від ефективності існуючої системи земельних відносин в країні, що обумовлює актуальність дослідження.

Аналіз останніх досліджень. Проблемам формування інституту оренди землі сільськогосподарського призначення, з врахуванням актуальності цього питання, для забезпечення соціальної стабільності на селі присвячені роботи Л.Антіпової, А.Артюшина, Ю.Білика, А.Даниленка, А.Данкевича, П.Саблука, І.Червена, О.Шебаніної, В.Юрчишина та інших вчених.

Мета статті. Метою дослідження є теоретичне обґрунтування шляхів оптимізації строків оренди земельних ділянок як одного із основних чинників удосконалення земельно-орендних відносин, на основі аналізу стану розрахунків за оренду земельних часток паїв та нормативної грошової оцінки з урахуванням регіональних особливостей.

Викладення основного матеріалу. Організаційні заходи та нормативно - правове забезпечення проведення аграрної реформи щодо встановлення приватної власності на засоби виробництва створили відповідні умови розвитку ринкових відносин на селі, формування нових агропідприємств, які у своїй виробничій діяльності використовують земельні та майнові паї, що передані їм в оренду колишніми членами колективних сільськогосподарських підприємств. В контексті цього та з врахуванням значимості соціального питання розпорядженням голови облдержадміністрації № 7-р від 14.01.2010 р. „Про заходи щодо виконання 2010 року Стратегії економічного та соціального розвитку Миколаївської області на період до 2015 року" п.6 „Розвиток аграрного сектора" передбачено: „Сприяти підвищенню рівня життя сільського населення за рахунок ... своєчасних виплат за оренду земельних та майнових паїв" [1].

Станом на 01.01.2010 року за оренду земельних часток паїв в країні фактично виплачено 4166,1 млн грн (91,6%). У 2009 році власниками права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом або державним актом на право власності на земельну ділянку, укладено 4613,6 тис. договорів оренди. З них 42,2% договорів (1945,8 тис.) укладено з господарствами, із земель яких виділено земельний пай, або їх правонаступниками, 14% (647,2 тис.) фермерськими господарствами, а з іншими господарствами – 43,8% (2020,8 тис.). Із загальної кількості селянами-пенсіонерами укладено 2 млн 441,7 тис. Договорів, що складає 52,9%.

Переважна більшість договорів оренди (59%) укладена на строк до 5 років: за терміном дії на 1-3 роки – 460,7 тис. договорів (10%), 4-5 років – 2259,3 тис. договорів (49%). За терміном дії 6-10 років – 1413,8 тис. договорів, що становить 30,6% та 10 і більше років, – 479,8 тис. договорів або 10,4%. Щодо розміру орендної плати, то 2765 тис. (59,9%) з них укладено на 1,5 – 3% грошової оцінки землі, 1435,2 тис. (31,1%) - від 3% оцінки земель, 413,3 тис. (9%) - до 1,5% вартості ділянки. При розрахунках

із селянами превалює натуральна форма, і її частка складає 71,6% серед форм орендної плати [2].

За аналізуємий період (2002 – 2009 роки) в Миколаївській області відсоток виплати від грошової вартості орендованої земельної частки (паю) з 1,5 % у 2002 році зріс до 2,9 % у 2009 році, а загальна сума орендної плати за землю відповідно до договорів оренди - з 123,4 млн грн до 236,8 млн грн. Загальну суму орендної плати за землю відповідно до договорів у 2009 році (236,8 млн грн) формують: кошти - 139,1 млн грн. (58,7 %); зерно - 59,4 (25,0 %); інша продукція - 22,9 (9,7 %) та послуги - 15,4 млн грн (6,5 %).

Загальна сума фактично виплаченої орендної плати за оренду земельних часток (паїв) у 2002 році (123,4 млн грн) забезпечувалось за рахунок : кошти - 5,7 млн грн (4,6 %); зерно - 76,8 млн грн (62,2 %); інша продукція - 28,3 млн грн (22,9 %); послуги - 11,2 млн грн (9,1 %) при відсотку виконання договірних зобов'язань - 98,5%. У 2009 році загальну суму (235,9 млн грн) виплаченої орендної плати за оренду земельних часток (паїв) сформовано складовими: кошти - 104,6 млн грн (44,3 %); зерно - 100,3 (42,5 %); інша продукція - 26,1 (11,0 %); послуги - 4,9 млн грн (2,1 %).

Основним при виплаті орендної плати за використання земельних часток (паїв) є проведення розрахунків в переважній більшості коштами (в 2002 році виплата коштами склала 4,6%, у 2009 році - 44,3%), скороченням виплати зерном (з 62,2 % до 42,5 %), іншою продукцією та послугами (в середньому на 7 - 10 в. п.)

Станом на 01.02.2010 року загальна кількість укладених договорів оренди земельних ділянок (паїв) по області складає 147,1 тис. На підставі вищезазначеного Указу кількість укладених договорів оренди та додаткових угод до договорів оренди з відсотком орендної ставки від грошової оцінки землі не менше 3% зафіксовано на рівні 141,9 тис., що складає 96,5 % до загальної кількості укладених договорів. В районних

управліннях Держкомзему зареєстровано договорів оренди та додаткових угод до договорів оренди з відсотком орендної плати не менше 3% всього 47,3 тис. або 33,3 % (до 141,9 тис. договорів), тобто лише третина від укладених договорів пройшла реєстрацію та легалізована.

У 2011 році нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, яка проведена станом на 01.07.1995 року підлягає індексації станом на 01.01.2011 року на коефіцієнт 3,2 (відповідно до виконання п.3 постанови Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 р. № 783 „Про проведення індексації грошової оцінки земель“), який визначається виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за 1996 рік - 1,703; 1997 рік - 1,059; 1998 рік - 1,006 ; 1999 рік - 1,127; 2000 рік - 1,182; 2001 рік - 1,02; 2005 рік - 1,035; 2007 рік - 1,028; 2008 рік - 1,152, за 2009 рік - 1,059 та за 2010 рік – 1,0 (нормативна грошова оцінка земель за 2002, 2003, 2004 та 2006 роки не індексувалась) [3].

У відповідності до зазначеної постанови розроблено шкалу оцінки розрахунку орендної плати за використання 1 га ріллі від нормативної грошової оцінки з урахуванням коефіцієнту індексації (3,2) в розрізі адміністративно – територіальних утворень Миколаївської області станом на 01.01.2011 року (табл. 1).

В середньому по області грошова оцінка 1 га ріллі складає 3130 грн з коливанням: найвища - у Кривоозерському районі (3754); найнижча - у Березнегуватському – (2846). Грошова оцінка 1 га ріллі з коефіцієнтом індексації (3,2) в середньому по області 10,0 тис. грн з відповідним розмахом: від 9107,2 грн до 12,0 тис. грн. Розрахункове надходження орендної плати від нормативної грошової оцінки землі з 3 % вартості земельної ділянки до 12 % складатиме 300,48 грн - 1201,92 грн.

Розроблена шкала розрахунку орендної плати за використання 1 га ріллі з врахуванням коефіцієнту індексації заслуговує на увагу, оскільки представляє практичний інтерес для орендодавця для можливості оцінювання ним орієнтовного надходження орендної плати від

нормативної грошової оцінки землі. Її використання змушуватиме орендаря більш ефективно використовувати економіко-територіальний та господарсько-виробничий потенціал для досягнення стабільної фінансово-економічної ситуації сільськогосподарського підприємства та проведення розрахунків за орендовані землі. Разом з цим середньорічні затрати за розрахунками виробництва основних сільськогосподарських культур за останні 5 років складають 2344 грн/га, вартість одержаної валової продукції - 2740 грн/га, прибуток складає в межах 396 грн/га, рівень рентабельності - 16,9% за умови проведення розрахунків за оренду земельної ділянки (паю) у розмірі 3% від вартості землі. За сучасного рівня господарювання, далекого до досконалого, збільшення орендної плати до 5% призводить до одержання рівня рентабельності близько 9,8% [1].

Висновки. В контексті питання економічно обгрунтованого використання земель сільськогосподарського призначення є потреба вдосконалення розвитку земельних орендних відносин шляхом підвищення ролі земельних платежів, вдосконалення методичних підходів до визначення бази їх справляння. Це дозволить відображувати реальні розміри рентних доходів, запроваджувати у практику виплату орендної плати виключно коштами, вжити організаційно-правові заходи щодо забезпечення державної реєстрації договорів оренди земельних ділянок місцевими органами Держкомзему України, посилити правовий та соціальний захист орендодавців землі, гарантувати доходи відповідно до укладених договорів, забезпечити реалізацію у повному обсязі права власників земельних ділянок та суб'єктів господарювання в частині посилення відповідності за дотриманням умов договорів оренди та їх державну реєстрацію.

Таблиця 1

Шкала розрахунку орендної плати за використання 1 га ріллі від нормативної грошової оцінки з урахуванням коефіцієнту індексації (3,2) станом на 01.01.2011 року, грн

Райони	Грошова оцінка 1га ріллі станом на 01.07.1995 р.	Грошова оцінка 1га ріллі з коефіцієнт. індексації	Орієнтовне надходження орендної плати від нормативної грошової оцінки									
			2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	
Арбузинський	3222	10310,4	206,21	309,31	412,42	515,52	618,62	721,73	824,83	927,94	1031,04	
Баштанський	3131	10019,2	200,38	300,58	400,77	500,96	601,15	701,34	801,54	901,73	1001,92	
Березанський	2970	9504,0	190,08	285,12	380,16	475,20	570,24	665,28	760,32	855,36	950,40	
Березнегуватський	2846	9107,2	182,14	273,22	364,29	455,36	546,43	637,50	728,58	819,65	910,72	
Братський	3194	10220,8	204,42	306,62	408,83	511,04	613,25	715,46	817,66	919,87	1022,08	
Веселинівський	3398	10873,6	217,47	326,21	434,94	543,68	652,42	761,15	869,89	978,62	1087,36	
Вознесенський	3139	10044,8	200,90	301,34	401,79	502,24	602,69	703,14	803,58	904,03	1004,48	
Врадіївський	2879	9212,8	184,26	276,38	368,51	460,64	552,77	644,90	737,02	829,15	921,28	
Доманівський	3052	9766,4	195,33	292,99	390,66	488,32	585,98	683,65	781,31	878,98	976,64	
Сланецький	3047	9750,4	195,01	292,51	390,02	487,52	585,02	682,53	780,03	877,54	975,04	
Жовтневий	2989	9564,8	191,30	286,94	382,59	478,24	573,89	669,54	765,18	860,83	956,48	
Казанківський	2861	9155,2	183,10	274,66	366,21	457,76	549,31	640,86	732,42	823,97	915,52	
Кривоозерський	3754	12012,8	240,26	360,38	480,51	600,64	720,77	840,90	961,02	1081,15	1201,28	
Миколаївський	3373	10793,6	215,87	323,81	431,74	539,68	647,62	755,55	863,49	971,42	1079,36	
Новобузький	2588	8281,6	165,63	248,45	331,26	414,08	496,90	579,71	662,53	745,34	828,16	
Новоодеський	2910	9312,0	186,24	279,36	372,48	465,60	558,72	651,84	744,96	838,08	931,20	
Очаківський	2895	9264,0	185,28	277,92	370,56	463,20	555,84	648,48	741,12	833,76	926,40	
Первомайський	3454	11052,8	221,06	331,58	442,11	552,64	663,17	773,70	884,22	994,75	1105,28	
Снігурівський	3542	11334,4	226,69	340,03	453,38	566,72	680,06	793,41	906,75	1020,10	1133,44	
В середньому	3130	10016	200,32	300,48	400,64	500,80	600,96	701,12	801,28	901,44	1001,60	

Література

1. Саваріна І.П. Формування орендної плати за майно та землю в регіоні / І.П. Саваріна // Економіка АПК. — 2010. — №10. — С. 18 — 21.
2. Саваріна І.П. Сучасний стан розвитку земельно-орендних відносин / І.П. Саваріна // Матеріали Причорноморської науково-практичної конференції професорсько-викладацького складу, 13 — 15 квітня 2010 р.: тези допов. — Миколаїв, 2010. — С. 65 — 66.
3. Державний комітет України із земельних ресурсів:
<http://www.dkzr.gov.ua>