

УДК 333.68

РЕГІОНАЛЬНІ АСПЕКТИ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ ТА ОСНОВНІ НАПРЯМКИ ЇХ  
УДОСКОНАЛЕННЯ

**Червен І.І.** д.е.н., професор, завідувач кафедри, **М.І. Кареба** к.е.н., ст. викладач  
**Миколаївський державний аграрний університет**

*Отражена ретроспектива и современное состояние развития арендных земельных отношений в разных регионах Украины и опыт развитых стран мира. Предложены важнейшие направления их совершенствования.*

*Ключевые слова: аренда земель, арендные отношения, ретроспектива, совершенствование, арендная плата, дифференциальная рента, расходы.*

*A retrospective view and modern development of the leasings landed relations status in the different regions of Ukraine and experience of the developed countries of the world is reflected. Major directions of their improvement are offered.*

*Keywords: a lease of earths, leasings relations, retrospective view, improvements, is a lease plateau, differential rent, charges.*

Важливою умовою забезпечення сталого розвитку сільського господарства є оренда, яка одержала поширення майже у всіх країнах світу. Зокрема, за даними Л.М. Діденка [1], у світі в цілому за орендними відносинами використовується 40-50% загальної площі в обробітку, у тому числі у Східній Європі - 45-60%, у США – 50%, у Франції – більше половини, у Бельгії – майже дві третини, в Ізраїлі – 90%. Значну частину земельних угідь займають орендовані площі в Канаді, Німеччині, Голландії, Швейцарії та ряді інших країн.

Розмір цього показника у різних країнах світу є неоднаковим. Відрізняється він навіть по регіонах однієї і тієї ж країни. І це обумовлено різницею і в їх природно-кліматичних умовах, і в рельєфах їх місцевостей, і в спеціалізації аграрного виробництва, і в інших їх характеристиках.

В останні роки оренда землі одержала поширення і в Україні. Нині практично всі її сільськогосподарські підприємства є орендарями земельних угідь. Найбільші площі орендованих земель у нашій країні мають підприємства, розташовані у східних та південних її областях. На Миколаївщині, зокрема, самими великими у цьому плані формуваннями є ТзОВ СП «Нібулон» та ТзОВ «Агрофірма Корнадських».

Проблемою оренди сільськогосподарських земель займається певна частина вчених - економістів, серед яких: В.Г. Андрійчук, А. Артюшин, Ю.Білик, П.І. Гайдуцький, А. Даниленко, А. Данкевич, М.Й. Малік, В.Я. Месель-Веселяк, П. Саблук, В. Ситник, М. Федоров, О.В. Шобаніна, О.В. Шкільов, В. Юрчишин та ін. Проте слід визнати, що деякі пов'язані з нею питання все ж залишаються не до кінця вирішеними.

Метою даної статті є висвітлення ретроспективи і сучасного стану розвитку орендних земельних відносин в різних регіонах України, виявлення

існуючих у цій сфері недоліків і основних напрямів їх усунення та підвищення ефективності орендних відносин.

Загальна кількість договорів оренди земель по Україні в цілому станом на 01.01.2011р становила 4620241 од., із яких 2429459 од., (тобто 52,6%) – з селянами – пенсіонерами, а площа переданих в оренду земель на вказану дату досягла 17396,7 тис. га. Необхідно вказати, що загальна кількість договорів оренди земель в нашій країні за 10 останніх років (з 2001- 2011 рр.) зменшилася з 5587 тис. од. до 4620 тис. од., тобто на 967 тис. од. (або в 1,2 раза), а площа орендованих паїв за цей проміжок часу – з 22,37 млн га. до 17,4 млн га, тобто на 4,97 млн га., або на 22,2%.

Інформація про те, якими були станом на початок 2011 р. загальні площі сільськогосподарських угідь, у тому числі – розпайованих та орендованих по областях нашої країни наведена в табл.1, зробленої нами за матеріалами семінару щодо запровадження ринку земель (м. Одеса, 2011р.)

Таблиця 1

Вартість сільськогосподарських земель по регіонах України станом на 01.01.2011р.

Області	Вартість загальних угідь, млн., грн.			Частка в загальній вартості сільгоспугідь, %	
	загальна	у т. числі		розпайованих	орендованих
		розпайованих	орендованих		
Волинська	10878	6792	2199	62,4	20,2
Рівненська	10080	7294	3107	72,4	30,8
Львівська	11281	6053	2030	53,7	18,0
Тернопільська	11904	8174	5238	68,7	44,0
Закарпатська	4110	1689	235	41,1	5,7
Івано-Франківська	6305	2371	889	37,6	14,1
Чернівецька	6046	3379	1512	55,9	25,0
Хмельницька	19979	13515	8900	67,6	44,5
Житомирська	12297	8604	3252	70,0	26,5
Вінницька	26716	15344	12530	57,4	46,9
Київська	20059	12628	9683	62,3	48,3
Чернігівська	17658	13413	6675	76,0	37,8
Черкаська	21284	14209	11974	66,8	56,3
Кіровоградська	22977	17945	12834	78,1	55,9
Миколаївська	19167	13733	9466	71,6	49,4
Одеська	27355	18931	12550	69,2	45,9
Полтавська	26880	18888	14380	70,3	53,5
Харківська	26865	21092	11319	75,5	42,1
Дніпропетровська	28276	20427	16559	72,2	58,6
Запорізька	26621	21073	15341	79,2	57,6
Херсонська	25192	18843	10889	74,8	43,2
Донецька	25178	19293	13012	76,6	51,7
Луганська	16798	14473	8216	86,2	48,9
АР Крим	27875	15635	9577	56,1	34,4
Сумська	17019	12502	7400	73,5	43,5

Як бачимо, найбільшу вартість сільськогосподарських земель станом на початок 2011 мали АР Крим, Дніпропетровська, Одеська, Полтавська, Харківська, Вінницька та Запорізька області (в яких зосереджені самі великі за своїми розмірами площі аграрних земель), а найменшу – Івано-Франківська,

Чернівецька та Закарпатська. Тобто регіон з найбільшою вартістю сільгоспугідь (Дніпропетровська область) за розміром цього показника перевищує регіон з найменшою вартістю аграрних земель (Закарпатська область) в 6,9 раза.

Майже аналогічна ситуація склалася і з часткою орендованих земель. Самою великою вона нині є на Дніпропетровщині і мінімальною - на Закарпатті. Розрив між ними становить 10,3 раза, що свідчить про досить значну різницю в організації оренди сільськогосподарських земель в регіонах України. В певній мірі це пов'язано з далеко неоднаковою часткою розпайованих земель, яка найбільшою (86,2%) нині є в Луганській області, а найменшою (37,6%) - в Івано-Франківській.

Таким чином, в різних регіонах нашої країни оренда земель здійснюється далеко неоднаково. У певній мірі це пояснюється тим, що кількість осіб, які набули право на земельну частку, в її областях, є досить різною. Уявлення про це надає рис.1.

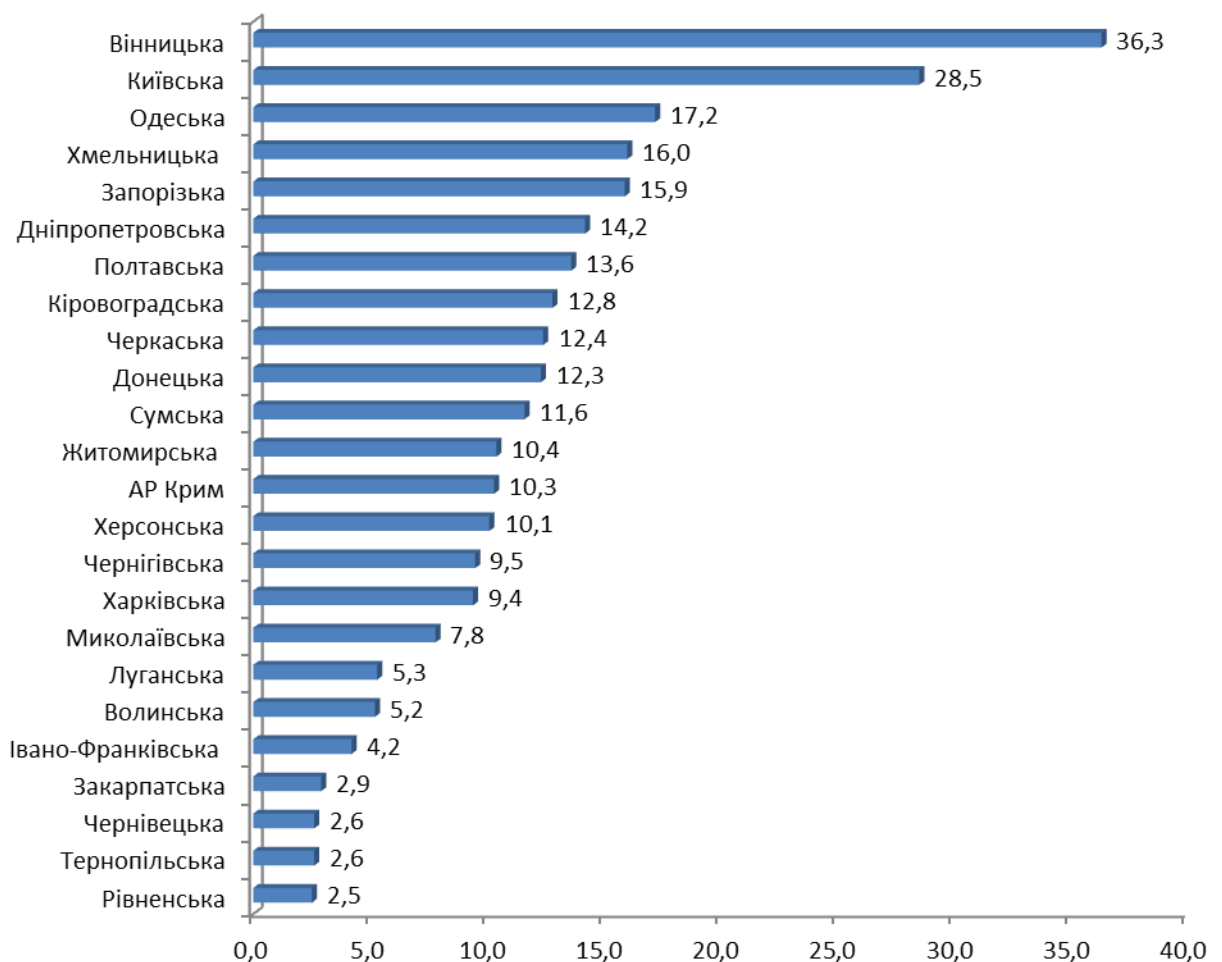


Рис.1. Кількість осіб, що набули право на земельну частку (пай) за 2001-2011 рр. по областях України, тис. осіб (за матеріалами семінару щодо запровадження ринку земель в м. Одеса, 2011р.)

Однак слід визнати, що далеко не всі особи, які набули право на земельну частку (пай), фактично отримали відповідні сертифікати на це. Причому, наприклад, станом на 01.01.2011р. вказане мало місце майже у всіх областях

України. Позитивним виключенням була тільки Івано-Франківська область. Стосовно інших областей необхідно вказати, що найбільшу кількість не отриманих сертифікатів у вказаному році мали АР Крим (19147 од.), Чернігівська (9131 осіб), Київська (7217 од.) та Житомирська (7217 осіб) області. Тобто саме в них є найгірший стан справ у цьому плані. Краща ж ситуація склалася в Чернівецькій, Закарпатській, Тернопільській, Миколаївській та Сумській областях, де загальна кількість осіб, які не отримали сертифікати на землю, в аналізованому році становила відповідно 147, 422, 435, 817 і 818 осіб.

Стосовно України в цілому слід вказати, що уявлення про динаміку видачі державних актів на право власності на земельну частку (пай) від кількості осіб, що набули право на пай, по роках надає рис.2.

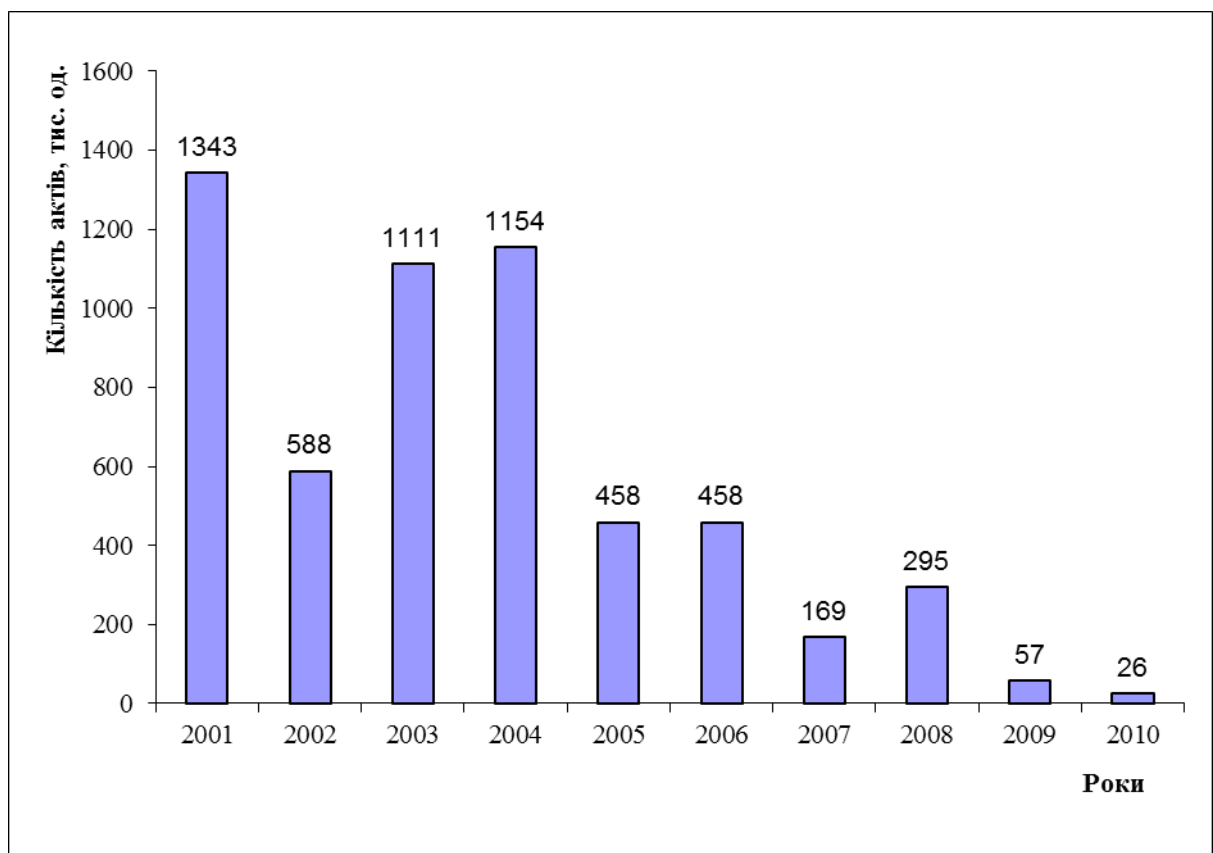


Рис.2. Динаміка видачі державних актів на право власності на земельну частку (пай) в Україні, тис. од. (за матеріалами семінару, щодо запровадження ринку земель, м. Одеса, 2011р.)

Наведені на ньому дані свідчать, що єдиної закономірності у зміні загальної кількості осіб, яким були видані державні акти на право власності на земельну частку (пай), немає. І це мало місце і по частках від кількості осіб, що набули право на пай.

В Україні станом на 01.01.2011р. загальна кількість осіб, які вже отримали сертифікати на землю, дорівнювала 6810116од., що становить 98,5% від кількості осіб, які набули права на пай, а загальна кількість виданих

держаків досягла 6284195од. (тобто 92,3% від кількості отриманих сертифікатів). При цьому найменшу кількість сертифікатів видано у Львівській (79,1%), Волинській (80%), Закарпатській (81,3%) та Чернівецькій (81,4%) областях, а найбільшу — в Дніпропетровській (99,4%), Одеській (99,1%), Кіровоградській (99,0%) та Запорізькій (98,6%).

Ефективність розвитку орендних відносин визначається розмірами та складом орендної плати. Саме завдяки одержанню орендодавцями відповідної орендної плати досягається їх матеріальна підтримка. Говорячи про орендну плату, слід вказати, що в різних країнах світу вона є досить неоднаковою. Зокрема, наприклад, орендна плата за 1 га ріллі у США дорівнює 187,0 дол., у Канаді – 132,2 дол. США, у Франції – 230,0 дол. США, в Німеччині – 260,0 дол. США, у Нідерландах – 310,0 дол. США, у Бельгії – 175,0 дол. США, у Данії – 207,0 дол. США, у Японії – 1687,5 дол. США [2], що в 6,3-8,0 разів перевищує її середній розмір в нашій країні.

В 2010 році від здачі свого земельного паю в оренду їх власники в середньому по Україні отримали 1204 грн. на рік, що становить близько 150 дол. США. При цьому найменші доходи від здачі паю в оренду отримали селяни Закарпатської та Івано-Франківської областей (275-313 грн.), а найбільші — власники паїв Луганщини та Запоріжжя (2110 і 2228 грн. на рік).

Кращими з точки зору розмірів орендної плати за землю з областей нашої країни станом на 01.01.2011р. є Черкаська, Одеська, Миколаївська, Кіровоградська та Волинська області, в яких зовсім немає орендної плати з розміром менше 1,5%. Найгірший ж стан справ у цьому плані спостерігався в Київській, Чернівецькій та Рівненській областях, де розмір орендної плати був значно меншим. Зокрема, наприклад, а АР Крим 65% договорів оренди передбачають оплату менше 1,5%. Середній розмір орендної плати за 1 га на рік на 01.01.2011р. становив 303 грн. Серед причин низького рівня орендної плати за землю головною є слабка конкуренція між орендарями.

Слід вказати, що в останні роки в Україні відбулися помітні зміни у формах оплати за оренду паїв: в 2 рази зросла грошова складова, а натуральна і відробіткова зменшилися відповідно в 1,1 і 2,6 разів. Вважаємо, що ці зміни є сприятливими.

В середньому по Україні частка грошової форми оплати за оренду земельних паїв складає близько 25%. Причому, в 2010 році найбільша її частка була а Донецькій (54,8%), Запорізькій (48,1%) та Миколаївській (50,6%), а найменша – в Волинській (1,9%), Чернівецькій (6,2%) та Херсонській (6,7%) областях. Наочне уявлення про це надає рис.3, побудований за матеріалами семінару щодо запровадження ринку земель, м. Одеса, 2011р.

Стосовно належного розміру орендної плати за землю, на нашу думку, на увагу заслуговує її встановлення або на рівні затрат на освоєння 1 га земельних угідь, або на рівні диференціальної ренти. Лише за таких умов орендар може розраховувати не тільки на покриття виробничих витрат, а і на одержання відповідних коштів для здійснення розширеного відтворення. Одночасно необхідно, щоб держава передбачила належну відповідальність орендарів і за

господарське використання орендованих ними земель, і за підтримання їх родючості, і за ефективне використання технічних, хімічних та інших засобів виробництва.

Доцільно, щоб земельна оренда застосовувалася не тільки в межах окремого сільськогосподарського підприємства, а і переробними заводами, що орендують у аграрних формувань своїх сировинних зон відповідні земельні площі, на яких потім здійснюється вирощування власної сировини з високими якісними характеристиками. І такі підприємства у нас вже є. Зокрема, до них відносяться Одеський коньячний завод «Шустов» та ряд інших промислових формувань.

З метою підвищення ефективності орендних відносин в нашій країні необхідно урахувати досвід розвинених країн світу. Наприклад, при наявності кількох можливих орендарів перевага надається тому, який уже веде сільськогосподарське виробництво. Орендне законодавство тут протидіє як надмірній фрагментації (мінімально - 1 га), так і надмірній концентрації (максимум – 400-500 га, крім земель колишньої НДР [3, с. 301].

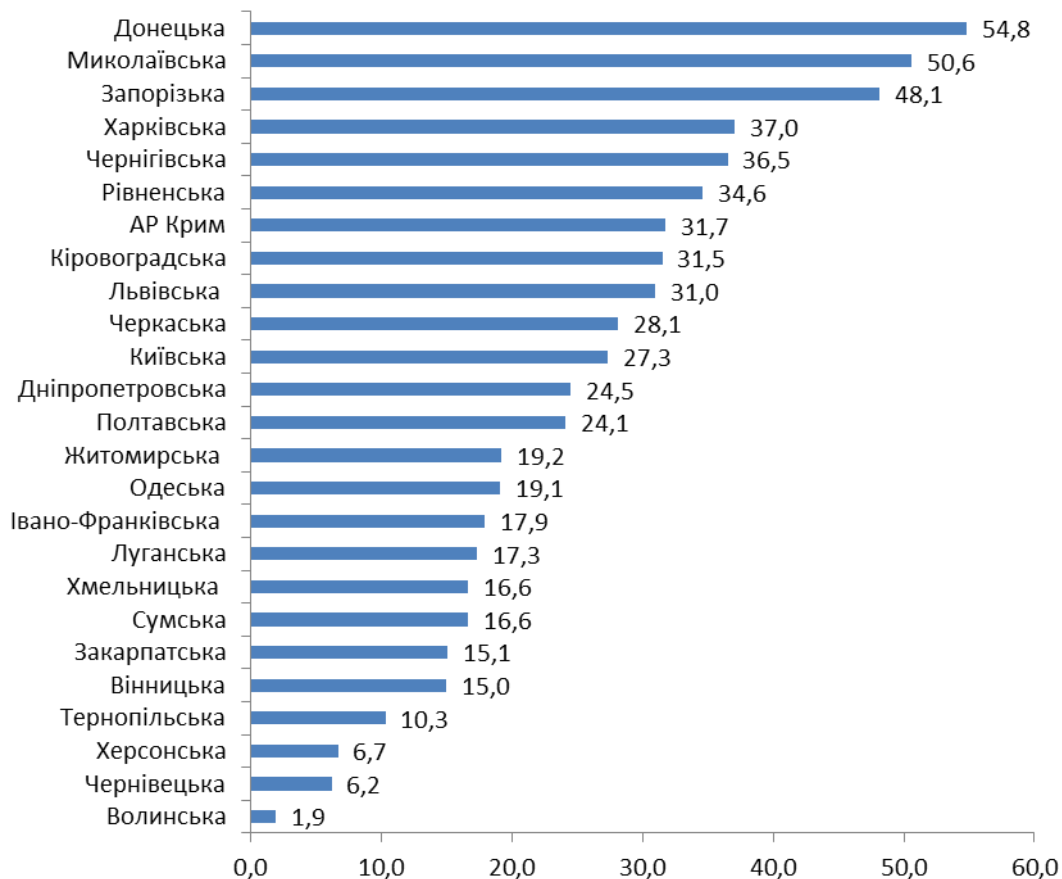


Рис. 3. Грошова частка в структурі оплати за оренду земельних паїв, % (станом на 01.01.2011р.)

У Данії від орендаря вимагається забезпечення таких цілей: збереження землі в сільськогосподарському виробництві та здоров'я тварин і навколишнього середовища. В Нідерландах держава регулює всі види земельної оренди, намагаючись не допустити ні парцеляції, ні концентрації

землекористування в одних руках. Вважаємо, що вказані заходи слід здійснювати практично у всіх регіонах України.

На наш погляд, на увагу заслуговує і досвід Китаю, де Міністерство сільського господарства поступово здійснює дійові заходи щодо посилення можливостей і розширення прав орендарів землі стосовно здавання її в суборенду, а також використання прав оренди для отримання позик.

Використання в практиці нашої країни та її регіонів висвітлених у статті пропозицій щодо усунення існуючих недоліків та впровадження в практику основних напрямків удосконалення орендних відносин сприятиме підвищенню ефективності діяльності сільськогосподарських формувань і покращенню матеріального стану сільського населення.

### Література

1. Діденко Л.М. Оренда землі : правові та облікові аспекти /Л.М. Діденко// Економіка України. — 2005. — №8. — С.186-191
2. Макаренко А.П. Теорія і практика державного регулювання в аграрній сфері: монографія /А.П. Макаренко. —К.: ННЦ «Інститут аграрної економіки» УААН, 2009. —636с.
3. Забезпечення конкурентоспроможності і економічного зростання регіонального АПК / [ за ред.. І.І. Червена, Л.Є. Євчук]. — 2005. — 440с.