

ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВИХ РОЗМІРІВ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ

І.Н. Топіха, доктор економічних наук, професор

О.А. Мамалюк, здобувач, асистент

Миколаївський державний аграрний університет

У статті досліджено важливі фактори формування ринкової орендної плати за 1 га землі та удосконалено методика її визначення в сучасних умовах землекористування.

Постановка проблеми. Оренда земель дає можливість різним агроформуванням досягати оптимальних розмірів і при цьому залишається вигідним та легальним механізмом економічного обороту землі. Саме через неї формується справжній господар, зацікавлений в раціональному використанні економічних ресурсів. Проте в Україні, та й Миколаївській області зокрема, оренда земель сільськогосподарського призначення поки не є економічно стимулюючим чинником їх раціонального використання та охорони, а скоріше – навпаки. Однією із причин такого стану, на нашу думку, є порушення рівноваги вигідності оренди для обох сторін. У багатьох випадках це залежить від строків оренди та розмірів орендної плати, яка має враховувати природно-кліматичні умови регіону, спеціалізацію господарства, кінцеві цілі виробництва, кон'юнктуру ринку та інші фактори.

Аналіз останніх досліджень. Удосконаленню ринкових підходів до визначення орендної плати приділяють увагу такі провідні науковці як В.Я. Месель-Веселяк, П. Т. Саблук, М. Й. Малік, Грег Круз, М.М. Федоров, О. В. Шибаніна, І. Якушник, І. Н. Топіха, О. Новіков, А.Є. Данкевич, Є.В. Кривов'яз та багато інших. Проте в сучасних умовах землекористування фактори формування орендної плати вимагають ґрунтового дослідження.

Мета статті полягає в удосконаленні методики визначення орендної плати за 1 га землі сільськогосподарського призначення.

Виклад основного матеріалу. Як правило, переважна більшість договорів оренди передбачає строки оренди землі не менше 3-х років, але не

більше 50-ти років. Деякі договори укладаються строком на 12 років. На практиці існують випадки укладання договорів на один рік. В літературі можна зустріти суперечливі думки щодо оптимального строку оренди землі. Більшість науковців вважають, що в інтересах сільськогосподарського виробництва, звичайно, бажаною була б довгострокова оренда – не менше десяти років. Тоді можна було б розраховувати на прагнення орендаря не лише брати від землі, а й працювати над її поліпшенням та охороною [1].

Грег Круз має думку, що «...доцільно встановлювати досить короткий термін оренди. Це дозволяє переглядати умови оренди кожного року, якщо попит на землю зростає. Довгострокова оренда фіксує умови таким чином, що з часом вони можуть стати не вигідними для землевласника. Ще одна перевага короткострокової оренди полягає в тому, що умови оренди можуть чітко встановлюватися кожного року з урахуванням змін у сівозміні та можливостей вирощування різних сільськогосподарських культур».

На нашу думку, довгострокова оренда змушує орендаря відноситися до землі більш бережливо. Якщо брати за основу польову сівозміну, то термін договору оренди буде не менше десяти років, тобто термін ротації сівозміни. Це підтверджується економічною вигодою як для орендодавця, так і для орендаря. Буде впевненість в обох у майбутньому, оскільки офіційно оформлений і зареєстрований договір оренди має правове забезпечення, з одного боку, щодо господарської діяльності орендаря, який протягом довгострокового терміну дії оренди вкладає кошти в підвищення родючості ґрунтів й одержує відповідну віддачу. З другого боку, орендодавець має соціальну захищеність щодо одержання відповідної фінансової орендної плати, а також упевненість у тому, що його земельна ділянка не виснажується, а використовується раціонально і зростає її продуктивність. Щоб землевласник, надаючи землю в довгострокову оренду не втрачав з кожним роком (через зміни економічних умов, урядових програм, оподаткування та інше), необхідно робити щорічний перегляд умов договорів оренди сільськогосподарських земель, а також угода про оренду повинна

передбачати можливість розірвання її до кінця зазначеного терміну. Тобто землевласник повинен мати можливість укладення договорів оренди на більш вигідних умовах, якщо вони будуть запропоновані іншим орендарем, а землекористувач – можливість одержання в оренду земель від інших землевласників на більш вигідних для нього умовах [2].

В Миколаївській області договорів оренди строком дії понад 10 років укладено лише 2,5% від загальної їх кількості, при цьому площа соняшнику (однієї з найбільш виснажливих культур) становить 26,8%, а площа кормових культур – 6,0% від загальної площі посіву.

Вирішити цю проблему лише законодавчо (закріпивши норму про строки оренди земель сільськогосподарського призначення не менше 10 років) в ринкових умовах господарювання дуже складно і не завжди доцільно. На нашу думку, найефективнішим заходом буде врахування строку оренди в орендній платі. Для цього ми пропонуємо ввести коефіцієнт коригування орендної плати в залежності від строку укладання договору оренди (K_c). При цьому для розрахунку K_c по Миколаївській області за $K_c=1$ нами було обрано 20 років (оптимальний по області строк). Застосування методу коефіцієнтів дозволяє визначити коефіцієнт строку оренди, на який необхідно коригувати орендну плату.

При визначенні орендної плати у відповідності до нормативної грошової оцінки в основу обчислення рентного доходу покладений нормативний прибуток від освоєння та облаштування території, який не залежить від економічної ситуації у господарствах (орендарів) і коригується лише системою коефіцієнтів на місцерозташування та функціонального використання земельної ділянки, значення яких законодавчо регламентовані, а норма капіталізації встановлюється Кабінетом Міністрів і носить сталий характер. Поза її увагою залишаються такі важливі фактори формування ринкової орендної плати, як попит та пропозиція на оренду земельної ділянки певної категорії, її доходність та якість. Зміна якості землі повинна мати вплив на розмір орендної плати, як один з важелів регулювання орендних

відносин з точки зору відповідальності орендаря, що прямо не відображається у ціні земельної ділянки [3].

Для вирішення цього питання при визначенні орендної плати за землю доцільно використовувати коефіцієнт якості землі ($K_{я}$). При цьому для розрахунку $K_{я}$ по Миколаївській області за $K_{я}=1$ нами було обрано середній бал бонітету по області (56 балів) та відповідний рівень потенційної родючості ґрунту у розмірі 22,9 ц з 1 га (як початкові вихідні дані під час укладання договору оренди по відповідній земельній ділянці з характерними їй рівнями бонітування та урожайності). Слід зазначити, що рівень потенційної урожайності, визначений по бальній оцінці ґрунту за методикою розробленою В. Я. Месель-Веселяком.

У Миколаївській області величина відсоткової ставки, тобто рівень капіталізації землі, коливалась від 1,24% у 2002 році до 1,70% у 2007 році. Хоча в методиці нормативної оцінки земель та в положенні про експертну оцінку землі закладена її величина на рівні 3,33% (33,3 роки). Як видно, дана величина не є постійною, проте залежить вона практично повністю від грошової оцінки земель і майже не враховує кон'юнктуру ринку сільгоспугідь. Такий підхід засвідчує принципову невідповідність практики землекористування в Україні науковим засадам земельних відносин.

Принципи визначення орендної плати в Україні суперечать науковому положенню про те, що ціна землі становить капіталізовану ренту, оскільки встановлення орендної плати залежно від грошової оцінки землі передбачає, що перша є похідною від останньої, в той час як фактично ситуація має бути зворотною. Розмір орендної плати має визначатися на основі відкритого конкурсу в процесі взаємодії попиту і пропозиції. На основі сформованих через ринковий механізм орендної плати і ціни землі можна обґрунтовано визначити розмір земельного податку, який буде відображати реальні економічні відносини землекористування [1].

Отже, на нашу думку, величину рівня капіталізації землі слід періодично переглядати, виходячи зі змін попиту на ринку оренди земель,

оскільки пропозиція земель сільськогосподарського призначення практично стала величиною. Проте слід враховувати той факт, що на даному етапі розвитку ринку оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні та Миколаївській області зокрема така модель поки не прийнятна.

В економічних умовах, які склались в галузі землекористування України, ефективним методом визначення орендної плати може бути плата, встановлена на основі науково обґрунтованих ставок за одиницю площі землі з урахуванням ринкової її вартості та терміну капіталізації. Для визначення розміру орендної плати використовують формулу:

$$ОП = PV/TK \quad (1)$$

де $ОП$ – орендна плата, грн.; PV – ринкова вартість орендованої земельної ділянки, грн.; TK – термін капіталізації.

У світовій практиці використовується декілька методів визначення ринкової вартості землі: ринковий, дохідний і витратний. Однак з підходів, передбачених стандартами оцінки землі, практичної реалізації може набути лише дохідний, основу розрахунку якого складає капіталізація рентного доходу від земельної ділянки [4]. Для визначення земельної ренти доцільно використати формулу В. Лаунхардта, яка дає можливість виразити ренту як дохід від отриманого урожаю, зменшений на транспортні витрати доставки продукції до ринку збуту:

$$R = Y \times (P - P_0) - Y \times F \times Z \quad (2)$$

де R – рента з 1 га землі, грн.; Y – урожайність сільгоспкультури, ц з 1 га; P – ринкова ціна продукції, грн./ц; P_0 – витрати на виробництво продукції, грн./ц; F – транспортний тариф на одиницю відстані, грн./т*км; Z – відстань до ринку збуту, км.

Оскільки вартість вирощуваних сільгоспкультур та їх вплив на якість ґрунтового покриву значно коливаються, ми вважаємо за необхідне враховувати цей фактор при визначенні орендної плати за землю. Слід також звернути увагу на той факт, що в Україні постійно змінюється банківський позичковий відсоток, який в розвинутих країнах світу відносно стабільний.

Враховувати зміну позичкового відсотку необхідно, це дасть змогу наблизити вартість орендованої ділянки до її ринкової ціни (дохід, який щорічно отримував би господар земельної ділянки за умови зберігання коштів від продажу землі в банку). Для цього пропонуємо при визначенні орендної плати враховувати банківський позичковий відсоток.

Отже, враховуючи методику визначення орендної плати (формули (1) і (2)), в кінцевому результаті формула визначення оптимальної (ринкової) орендної плати за 1 га землі матиме вигляд:

$$ОП = \frac{\sum_{i=n} R_i \times ПП_i}{TK \times \sum_{i=n} ПП_i} \times K_r \times K_c \times B_6 \quad (3)$$

де R_i – земельна рента з 1 га при вирощуванні i -ої культури, грн.; $ПП_i$ – площа посіву i -ої культури, га; TK – термін капіталізації; K_r – коефіцієнт якості земельної ділянки; K_c – коефіцієнт строку оренди земельної ділянки; B_6 – коефіцієнт банківського позичкового відсотку.

У розрахунках ринкової орендної плати за 1 га земель сільгоспугідь в Миколаївській області, за даними 2007 року, коефіцієнт банківського позичкового відсотку (B_6) прийнято на рівні 5 ($B_6=100/20=5$), термін капіталізації (TK) прийнято на рівні оптимального строку оренди по області – 20 років.

Визначені дані свідчать про значні розбіжності показнику по районах області: між найвищим рівнем оренди (Жовтневий район – 482,09 грн.) та найнижчим (Березнегуватський район – 217,51 грн.) різниця в абсолютному виразі становить 264,58 грн. (табл.1).

Розмір оптимальної орендної плати за 1 га сільгоспугідь по Миколаївській області на 205,84 грн. вищий від фактичного. По районах різниця показнику коливається від 348,49 грн. в Жовтневому районі до 95,91 грн. у Березнегуватському районі.

Розрахунок оптимальної орендної плати за 1 га земель
сільськогосподарського призначення в Миколаївській області у 2007 році

Райони	Середня земельна рента, грн./га	Коефіцієнт якості земельної ділянки (K_y)	Коефіцієнт строку оренди земельної ділянки (K_c)	Оптимальний розмір орендної плати за землю, грн./га	Фактичний розмір орендної плати за землю, грн./га
Арбузинський	542,63	1,0000	3,14	425,96	143,2
Баштанський	287,07	0,9679	4,01	278,55	132,9
Березанський	215,74	1,0362	4,58	255,96	115,0
Березнегуватський	212,72	1,0000	4,09	217,51	121,6
Братський	244,27	1,0000	3,88	236,94	133,8
Веселинівський	331,75	0,9534	4,59	362,94	116,6
Вознесенський	438,15	1,0362	3,12	354,13	116,2
Врадіївський	470,32	1,0000	3,00	352,74	108,1
Доманівський	319,78	1,0362	3,36	278,34	124,2
Єланецький	292,02	1,0178	4,21	312,82	118,0
Жовтневий	552,38	0,8883	3,93	482,09	133,6
Казанківський	339,18	1,0178	4,12	355,57	115,2
Кривоозерський	386,95	0,8883	3,96	340,29	159,8
Миколаївський	362,50	1,0000	4,15	376,09	147,7
Новобузький	299,60	1,0000	3,60	269,64	125,5
Новоодеський	274,09	1,0362	3,42	242,83	136,6
Очаківський	344,54	1,0178	4,41	386,62	112,3
Первомайський	473,43	0,9317	3,95	435,58	162,5
Снігурівський	361,92	0,8616	3,89	303,25	123,1
По області	350,02	1,0000	3,83	335,14	129,3

При цьому найбільший вплив на збільшення розміру оптимальний розмір орендної плати за землю справляє коефіцієнт строку оренди земельної ділянки, який в більшості районів перевищує середнє його значення по області (Баштанській, Березанській, Березнегуватській, Веселинівській, Єланецький, Жовтневий, Казанківський, Кривоозерський, Миколаївський, Очаківський, Первомайський та Снігурівський). Розрахунки розмірів ринкової орендної плати за землю за запропонованою методикою слід проводити не лише по окремому господарству, але й по кожній угоді, оскільки усі показники, які визначають розмір орендної плати за наведеною формулою (крім банківського відсотка), є різними для кожної ділянки землі.

Висновки. Оренда земель сільськогосподарського призначення повинна виступати економічно стимулюючим чинником їх раціонального

використання та охорони. З цією метою нами удосконалено методику визначення ринкової орендної плати за 1 га землі з урахуванням головних факторів її формування: земельної ренти з 1 га при вирощуванні конкретної культури, терміну капіталізації, коефіцієнту якості земельної ділянки, коефіцієнту строку оренди земельної ділянки, коефіцієнту банківського позичкового відсотку. На основі розрахунків по запропонованій методиці встановлено, що розмір орендної плати за 1 га земель сільгосппризначення в Миколаївській області становить 335,14 грн.

Література

1. Якушник І. Удосконалення плати за землю як напрям підвищення раціонального землекористування / І. Якушник // Землевпорядний вісник. — 2007. — №1. — С. 48—50.
2. Шобаніна О.В. Сучасний стан та основні напрямки удосконалення подубови та розмірів орендної плати за землю / О.В. Шобаніна // Вісник ХНТУСГ. Економічні науки. — 2007. — Вип. 54. — С. 105—109.
3. Топіха І. Н. Визначення ринкової ціни земель сільськогосподарського призначення в Миколаївській області / Іван Топіха, Олександр Новіков // Економіка: проблеми теорії та практики. — 2006. — Т.1, Вип. 209. — С. 581—586.
4. Кривов'яз Є. В. Деякі проблеми формування земельної ренти та її оподаткування / Є. В. Кривов'яз // Землеустрій і кадастр. — 2008. — №1. — С. 69—72.