

РОЗВИТОК ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН У НОВИХ ГОСПОДАРСЬКИХ СТРУКТУРАХ НА СЕЛІ

Анотація. У статті розкриті питання орендних відносин як відносини, що засновані на принципах підприємництва між власником засобів виробництва та їх користувачем. Показана роль держави у створенні відповідного організаційно-правового поля для забезпечення можливості повної реалізації договірними сторонами потенційних вигод від орендних відносин.

Ключові слова: орендні відносини, оренда, орендодавець, орендар, підприємницькі формування, сільськогосподарський виробник, розмір оренди.

Annotation. The questions of the leasing relations like that founded on the principles of entrepreneurship between the owner of the means of production and their user are revealed in this article. The role of the state in the creation of the suitable organization – legal sphere for the providing with the possibility of the full realization by the agreement sides is also showed here.

Key words: leasing relations, lease, lessor, tenant, enterprise formings, agricultural producer, size of lease.

Вступ. У процесі здійснення економічних реформ зростає значення активізації трудової діяльності людей, доцільності розвитку різних форм господарювання. А для підвищення ефективності виробництва важливим є процес розвитку економічних відносин у зв'язку із змінами форм власності. Саме тому орендні відносини у сільському господарстві набувають все більшого поширення в Україні, а оренда стає узаконеним і функціонуючим видом господарського руху землі.

Проблеми орендних відносин як явища багатогранного і однозначно не визначеного знайшли своє відображення у наукових працях вчених – аграрників В.Я.Амбросова [3, с.10], та С.М.Плетенецької [7]. Вони зазначають, що оренда, з одного боку, – це відносини власності, тобто одержання на певний період прав власності і користування землею та іншими засобами виробництва, а з іншого – форма підприємницької діяльності.

Розглядаючи питання орендних відносин, такі вітчизняні вчені-дослідники, як М.Й.Малік [3, с.163], П.І.Гайдуцький [5], В.Я.Месель-Веселяк [6], характеризують оренду як засноване на договорі строкове, платне володіння і користування землею, іншими природними ресурсами, а також майном, необхідним орендареві для самостійного здійснення господарської або іншої діяльності. Оскільки оренда – це передача в строкове і платне користування, то вона неодмінно зачіпає основи виробничих відносин – відносини власності, а отже, вже прямо пов'язана з ринковою економікою. Оренда дає новий імпульс розвитку власності, реалізації прав власника.

Слід відзначити, що важливою правовою формою використання земель є їх оренда, а вивчення орендних відносин свідчить, що існування оренди не випадковість, а закономірність. Відомий економіст П.І.Гайдуцький вважає, що необхідність оренди в агропромисловому комплексі сучасної України зумовлена об'єктивно існуючим фактором – невідповідністю між землеволодінням і землекористуванням. Економічна відмінність між цими двома категоріями зумовлює об'єктивну закономірність існування оренди земель, оскільки не завжди особа, яка бажає використовувати земельну ділянку, має можливість сама володіти нею за правом власності [4, 7].

Нормативне забезпечення оренди земель в Україні регулюється Земельним кодексом України [1] і Законом України "Про оренду землі" [2].

Постановка завдання. Мета статті – дослідити рівень розвитку орендних відносин при використанні земельних часток (паїв) і майна селян, обґрунтувати шляхи подальшого

покращення їх використання у новостворених аграрних формуваннях у Тернопільській області.

Результати. Об'єктивні передумови орендних відносин закладені в самій природі відносин власності, насамперед приватної. Це обумовлено економічним, головним чином, особистим інтересом, прагненням до примноження свого майна, яке призводить, як правило, до його концентрації в руках власників до гігантських розмірів, що викликають необхідність здачі частини його або повністю у тимчасове користування іншим власникам на взаємоприйнятних умовах.

Розвиток орендних відносин розглядається в сучасній Україні як альтернатива вільному ринку землі. Виробничій діяльності на орендованих землях, порівняно з придбанням землі у власність, притаманний ряд як переваг, так і недоліків. Серед переваг власника-землекористувача можна відзначити:

- повну незалежність у користуванні і розпорядженні землею;
- можливість її застави з метою залучення інвестиційних ресурсів.

Проте придбання достатнього земельного масиву потребує значного початкового капіталу. Для виробництва на орендованих землях характерна вища оборотність капіталу, гнучкість у розмірах бізнесу, але орендар менше, ніж власник, зацікавлений у здійсненні капітальних вкладень на орендованих землях. Разом з тим поєднання статусів власника землі та господарюючого суб'єкта недостатньо для забезпечення вищої ефективності виробництва порівняно з діяльністю на орендованих землях.

Право власності повністю розкривається через реалізацію власником повноважень володіння, користування і розпорядження. Тому кожне з повноважень або всі вони можуть належати не лише власнику, але й орендарю, який не тільки тимчасово володіє, користується майном, землею, а й може розпорядитися ними, здавши, наприклад, у суборенду. Реалізація права власності для орендодавця полягає у гарантованій можливості отримувати орендну плату за господарське використання землі орендарем. Тобто фактично відбувається розподіл отриманого на орендованих землях доходу між власником і землекористувачем. Виникає це завдяки тому, що з передаванням землі та інших засобів виробництва в оренду відбувається розмежування цих прав: право власності і розпорядження залишається за орендодавцем, а право володіння та користування переходить до орендаря.

Необхідність регулювання системи взаємовідносин між орендодавцем і орендарем викликана об'єктивно існуючими протиріччями в їх інтересах. Можливість саморегулювання обмежена, оскільки ринкові важелі ще не діють в повній мірі, бо формування орендного землекористування відбувається за умов відсутності конкурентного середовища серед потенційних орендарів, на перший план виходить необхідність регулятивної діяльності держави, спрямованої на захист прав орендодавців. Це посилює роль держави у створенні відповідного організаційно-правового поля для забезпечення можливості повної реалізації договірними сторонами потенційних вигод від орендних відносин. Узгодження інтересів суб'єктів ринкового середовища, що формується, є однією з головних функцій регулятивного впливу на земельно-орендні відносини в Україні.

Таким чином, сучасні орендні відносини – це відносини, засновані на принципах підприємництва між власником засобів виробництва та їх користувачем.

Вважаємо, що оренда – це, з одного боку, відносини власності, тобто одержання в певний період прав володіння і користування землею й іншими засобами виробництва, а з другого – ефективна форма підприємницької діяльності.

Механізм орендних відносин в аграрній сфері розглядається як система організаційно-правових і соціально-економічних відносин власників та орендарів майна і землі у сільськогосподарському виробництві, спрямована на ефективне їх використання та створення нових господарських структур. Найпоширенішою формою становлення матеріально-технічної бази новостворених агроформувань, що започаткували та продовжують свою діяльність, є залучення та використання на умовах оренди майна ко-

лишніх колективних сільськогосподарських підприємств. Проте не виявлено достатньо чіткої залежності між організаційно-правовою формою суб'єктів господарювання та якісними характеристиками умов укладених угод. Як правило, суб'єктивні чинники встановлення орендної плати і терміну дії орендного договору переважають над об'єктивними. Договірні сторони уникають укладати договори оренди землі як на дуже короткий, так і на дуже довгий термін.

Особливість передачі в оренду майна новоствореним структурам яскраво проявляється в такому:

- неоднорідному складі майна пайового фонду;
- відсутності чіткої правової бази врегулювання даних процесів;
- неможливості фізичного поділу і видачі майна всім членам колективного господарства;
- неправомірності передачі майнового паю в оренду.

Більшість господарств Тернопільщини на даний момент є підприємницькими структурами з орендними формами власності на землю і майно. Відслідкуємо діяльність новостворених підприємницьких формувань.

Таблиця 1

Динаміка собівартості 1 центнера основних видів реалізованої продукції на сільськогосподарських підприємствах Тернопільської області (гривень)

| Вид продукції | Рік | | | | 2006 р. до 1996 р., % |
|----------------------------|--------|---------|---------|--------|-----------------------|
| | 1996 | 2003 | 2005 | 2006 | |
| Зерно | 11,05 | 37,61 | 41,57 | 43,94 | 397,6 |
| Цукрові буряки | 5,55 | 12,75 | 13,43 | 15,22 | 274,2 |
| Картопля | 19,33 | 29,06 | 45,27 | 53,86 | 278,6 |
| Овочі відкритого ґрунту | 23,49 | 36,59 | 40,08 | 53,21 | 226,5 |
| Худоба та птиця (на м'ясо) | | | | | |
| великої рогатої худоби | 143,58 | 506,67 | 621,92 | 741,49 | 516,4 |
| свиней | 373,68 | 692,25 | 895,36 | 979,37 | 262,0 |
| овець | 150,84 | 277,78 | 200,00 | 225,00 | 149,1 |
| птиці | 534,59 | 1037,65 | 1082,58 | 961,19 | 179,7 |
| Молоко | 34,13 | 66,73 | 71,30 | 91,42 | 267,8 |
| Яйця | 121,59 | 174,97 | 191,52 | 213,77 | 175,8 |

За період 1996–2006 рр. (табл.1) собівартість 1 ц зерна зросла в 4 рази, цукрових буряків – в 2,7, картоплі – в 2,8, овочів відкритого ґрунту – в 2,3, м'яса великої рогатої худоби – в 5,2, свиней – у 2,6, овець – в 1,5, птиці – в 1,8, молока – у 2,7, яєць – в 1,8 рази.

У залежності від співвідношення реалізаційних цін і собівартості сформувався відповідний рівень рентабельності продукції (табл.2). На сільськогосподарських підприємствах Тернопільської області рентабельним є виробництво зерна, цукрових буряків (порівняно з 2000 роком (-4,3%)), не враховуючи дрібних виробництв, – картоплі, м'яса свиней, молока і яєць. Протягом ряду останніх років високим рівнем збитковості характеризується виробництво основних видів тваринницької продукції.

Таблиця 2

Динаміка рівня рентабельності (збитковості) основних видів продукції на сільськогосподарських підприємствах Тернопільської області (у відсотках)

| Вид продукції | Рік | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|-------|------|
| | 1996 | 2000 | 2003 | 2005 | 2006 |
| Зерно | 54,8 | 67,0 | 48,6 | 16,0 | 3,0 |
| Цукрові буряки | 11,3 | - 4,3 | 7,9 | 4,6 | 22,9 |
| Картопля | 4,9 | 8,8 | 85,2 | 6,2 | 21,5 |
| Овочі відкритого ґрунту | - 23,6 | 26,1 | 22,0 | - 8,6 | 28,6 |

| | | | | | |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Худоба та птиця (на м'ясо) | | | | | |
| великої рогатої худоби | - 38,2 | - 45,5 | - 46,3 | - 27,0 | - 23,9 |
| свиней | - 61,8 | - 58,7 | - 33,9 | - 24,6 | 0,5 |
| птиці | - 72,1 | - 35,1 | - 60,6 | - 63,6 | - 38,0 |
| Молоко | - 45,8 | - 9,7 | 12,4 | 13,7 | 24,2 |
| Яйця | - 11,5 | 4,1 | 10,2 | 21,9 | 22,3 |

Часто-густо новоутворені агроформування на орендованих землях займаються вирощуванням лише монокультури (цукровий буряк, пшениця, картопля, ріпак тощо), що згідно з законами агрономії не сприяє збереженню родючості ґрунтів. При цьому важливим є термін укладання договорів оренди. Однорічний строк оренди не вигідний для фермерів, оскільки це не дає гарантій збереження розміру свого господарства наступного року, а отже, планування виробничого процесу. Для орендодавців – власників паїв недоцільно укладати договори на тривалий період, адже при появі вигідних угод вони можуть втратити певну частину свого доходу.

Короткі терміни оренди не сприяють зацікавленості орендарів у відтворенні родючих властивостей ґрунтів, дотриманні комплексу технологічних вимог агровиробництва, тобто є відсутнім вкладення коштів у ці землі. Набуття орендарями статусу сільськогосподарського виробника дозволяє їм легітимним шляхом уникнути додаткового оподаткування з виробничої діяльності.

На наш погляд, в найближчий час припинить свою дію більшість укладених селянами договорів оренди. У свою чергу, орендодавці намагатимуться продовжити дію орендних угод на більш вигідних умовах. При визначенні розмірів орендної плати повинна враховуватися величина земельної ренти.

Виплата орендної плати орендодавцям здійснюється переважно продукцією власного виробництва, а також наданням різноманітних послуг виробничого характеру. Хоча, як відомо, розмір оренди повинен включати в себе частку на відтворення орендованого майна і відсоток за користування цим майном. На практиці орендарі не можуть забезпечити виплату високої орендної плати і, як наслідок цього, її розмір невисокий, наприклад, 1% від загальної вартості майна.

У найближчому майбутньому, з покращанням ситуації в державі, відповідно зі зміцненням фінансового стану господарств-орендарів буде доцільно перейти до встановлення орендної плати у грошовій формі. Одночасно слід переглянути у сторону збільшення встановлений мінімум орендної плати, що становить нині 1% від грошової оцінки землі. Грошова форма орендної плати є ефективнішою з точки зору підприємницької діяльності, оскільки вона виступає економічно гнучким інструментом, застосування якого дозволяє точно враховувати місцеві особливості агровиробництва, що робить її більш бажаною для орендодавців. З іншого боку вона сприятиме мотивації до укладання контрактів на предмет оренди земельних ділянок.

Таблиця 3

Розміри орендної плати за використання майна у 2005 році

| | |
|---|-------|
| Загальна кількість осіб, які мають право на майновий пай, тис. чол. | 349,5 |
| З них отримали свідоцтва про право власності на майновий пай, тис. чол. | 283,4 |
| Відсоток виданих свідоцтв до загальної кількості пайовиків | 81 |
| Вартість майна, яке підлягає паюванню, млн. грн. | 632,2 |
| Уточнена вартість орендованого майна, млн. грн. | 478,5 |
| Частка орендованого майна, в загальній уточненій вартості майна, % | 76 |
| Загальна кількість орендодавців майна, тис. чол. | 245 |
| Середній розмір орендованого майнового паю, грн. | 1956 |

Найскладнішою проблемою в процесі реформування аграрного сектора економіки є врегулювання відносин на майно колективних сільськогосподарських підприємств. Отримали право на майнові паї (станом на 1 січня 2005 р.) 349,5 тис. селян, з яких 283,4 тис. чол. або 81% одержали свідоцтво на володіння майновим паєм, а 76% власників паїв передали їх в оренду (табл. 3).

У процесі реорганізації колективних господарств у більшості випадків відбулося лише формальне перетворення їх на інші юридичні особи. Існуючий механізм орендних відносин не забезпечує захисту земельних і майнових прав власників. У договорах оренди земельної ділянки та передачі майна переважно не фіксується ні стан, ні якість землі та майна. Загалом така фіксація є неможлива при нинішніх орендних відносинах. Адже кожен власник паю не може знати, яке майно та в якому стані вони передають в оренду. Відповідно й орендар не бере на себе зобов'язання щодо збереження орендованого майна і землі та його повернення після закінчення договору оренди.

Таблиця 4

Виплата орендної плати за майно станом на 1 січня

| Показники | 2005 р. | 2006 р. |
|--|---------|---------|
| Сума орендної плати, яка належить до виплати згідно з договорами оренди майна, тис. грн. | 4883 | 3927 |
| Відсоток орендної плати від вартості орендованого майна, % | 1,0 | 1,0 |
| Фактична виплата орендної плати за майно, всього, тис. грн. | 3170 | 2461 |
| Виконання договірних зобов'язань за оренду майна, % | 66 | 65 |
| З них сплачено, тис. грн. | | |
| грішми | 243 | 238 |
| зерном | 745 | 658 |
| іншою продукцією | 1253 | 725 |
| послугами | 980 | 923 |
| Ціна зерна при розрахунках, грн./т | 572 | |

Крім того, розглядаючи приватно-орендні підприємства як перехідну форму господарювання, необхідно вже нині створювати передумови для можливості їх трансформації у структури, що забезпечують більший ступінь привласнення новоствореного продукту власниками, їх зацікавленість у результатах господарювання, не обмежуючись лише можливістю трудової участі у виробничих процесах на контрактній основі. Можливість таких перетворень прямо залежатиме від стану та розвитку орендних відносин. Збереження сучасного стану справ лише закріплюватиме положення нових підприємницьких структур як монопольних орендарів, створюючи передумови до неадекватного управлінській та трудовій участі ступеня монополізації привласнення результатів виробничої діяльності, земельної ренти. Цим самим буде поглиблюватися економічна і соціальна диференціація господарств, яка в більшості випадків уже призвела до формування двополюсної аграрної структури, що складається, з одного боку, з великих сільськогосподарських корпорацій, а з іншої, із дрібних сільськогосподарських і сімейних господарств. Вони розрізняються за спеціалізацією, охопленням ринку, мотивацією економічної діяльності.

Висновки. Отже, активне формування організаційно-правових форм господарювання із залученням в оренду землі і майна нових власників відбувається в умовах відсутності належного правового та організаційного забезпечення аграрної реформи. Некероване використання оренди землі з метою набуття статусу сільськогосподарського

виробника є наслідками непослідовної державної політики в аграрній сфері. Оренда як форма господарювання може бути ефективною і посідати належне місце у системі економічних відносин тоді, коли виходитиме від самих орендарів, а держава створить відповідні умови.

1. “Земельний кодекс України” від 25 жовтня 2001 р. № 2768–III.
2. Закон України “Про оренду землі” від 6 жовтня 1998 р. № 161–XIV.
3. Амбросов В. Ускорить реструктуризацію АПК // Сільський журнал. – 1999. – № 2. – С. 8–11.
4. Гайдуцький П.І. Оренда в агрокомплексі: Запитання і відповіді. – К.: Україна, 1991. – С. 7.
5. Гайдуцький П.І., Стельмашук А.М. Земля: власність, оренда, рента. – К.: Урожай, 1994. – 184 с.
6. Розвиток форм господарювання на селі / За ред. П.Т.Саблука та В.Я.Месель-Веселяка. – К.: Урожай, 1993. – 376 с.
7. Плетенецька С.М. Оренда та її соціально-економічна суть // Економіка АПК. – 1998. – № 12. – С. 23–26.