

І. П. Саваріна,
асистент, Миколаївський національний аграрний університет

ПЕРСПЕКТИВНИЙ РОЗВИТОК ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ФОРМУВАНЬ

У статті визначені першочергові та провідні складові оптимального розвитку орендних відносин, виокремлено напрями перспективи альтернатив та ризиків розвитку земельних відносин по оренді земельних угідь, наведена трансформаційна схема форм господарської діяльності сільськогосподарських виробників.

The article outlines the immediate and determining the optimal components of lease relations, determines the direction of alternative perspectives and risks of land relations on the land lease, are transformational scheme of economic activities of farmers.

Ключові слова: земля, власність, орендна плата, ринок оренди землі, типи оренди, термін оренди, державна політика, нормативно-правове забезпечення.

Key words: land, property, rent, market rent of land, leases, lease term, public policy, regulatory-legal support.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Орендні відносини на сучасному етапі розвитку сільськогосподарського виробництва відіграють важливу роль у зв'язку з їх платним переходом від одного власника та користувача до іншого, зі збереженням цільового призначення, та формують основу земельно-майнового ринку. Передовий досвід орендних відносин свідчить, що їх нормативне врегулювання сприяє ефективному використанню засобів. Привабливість орендних земельних відносин полягає в тому, що вони дозволяють сільськогосподарським підприємствам збільшити розміри землекористування, власникові одержати гарантований дохід від своєї власності і реалізувати своє право власності на землю та майно.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПУБЛІКАЦІЙ

Проблемам становлення та ефективного функціонування аграрних підприємств, заснованих на приватній формі власності, становленню та розвитку орендних відносин на засадах ринкової економіки присвячені праці багатьох вчених, таких як В. Амброзова, Н. Гаваєва, П. Гайдуцького, А. Данкевича, О. Єрмакова, М. Ібатуліна, І. Іванюка, С. Кваші, І. Кіщак, М. Коритника, П. Макаренка, М. Маліка, В. Месель-Веселяка, П. Саблука, Ю. Сотникова, К. Утенкової, М. Федорова, І. Червена, О. Шебаніної, О. Шпикуляка, О. Шпичака, П. Юхименка, В. Юрчишина та інших вчених.

Проте, незважаючи на досить значну кількість наукових праць та розробок, коло питань, пов'язаних з трансформаційними процесами становлення агроформувань ринкового спрямування та ефективного використання ними орендних відносин, знаходиться в динамічному стані і потребують подальших поглиблених досліджень, що і зумовлює актуальність обраного напряму наукового дослідження.

ФОРМУВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Мета статті полягає у розробці теоретико-методологічних аспектів розвитку орендних відносин використання земель сільськогосподарського призначення та майна у процесах трансформації аграрних формувань.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Частка орендованих сільськогосподарських угідь

у вітчизняних агроформуваннях на сьогоднішній день становить більше 90%. Результати дослідження ретроспективи та світового досвіду розвитку орендних відносин дозволили розвинути поняття їх сутності та засвідчили, що усі видатні аграрні реформи орієнтовані на забезпечення свободи дій та створення умов для ефективного господарювання на основі права приватної власності на засоби виробництва, результати праці та одержання доходів. Світовий досвід стану орендних відносин свідчить, що державна політика у цій сфері спрямовується на становлення цивілізованих орендних відносин: обґрунтованих розмірів орендної плати, укладання довготермінових орендних договорів, дотримання договірних зобов'язань. У практичному плані реалізація орендних відносин спрямовується і забезпечує соціально-економічну результативність між орендарями та орендодавцями.

Системний підхід до дослідження дозволив виділити першочергові і визначальні складові ефективного розвитку орендних відносин: площа угідь на ринку оренди землі; типи оренди на основі участі; термін оренди; вид і розмір орендної плати; державна політика та нормативно-правове забезпечення (рис. 1).

Відзначимо, що розвиток орендних відносин і неконтрольованість процесів оренди землі стосовно раціонального її використання та охорони, безумовно, потребує державного врегулювання. Тут держава через законодавчі та нормативні акти покликана регулювати цей ринок, об'єктами якого виступають земельні ділянки та права на господарське використання яких готові надати їхні власники. Специфічність ринку оренди земель сільськогосподарського призначення полягає в тому, що об'єктами оренди виступають не лише земельні ділянки з чітко встановленими на місцевості межами, а в значній частині — земельні частки (паї), що не виділені в натурі. Наслідками невиділення земельних часток у натурі є одержання орендарем земельного комплексу, який поділений на паї шляхом часткового оформлення договорів оренди.

Внаслідок цього орендодавець не в змозі законодавчо відстоювати свої земельні інтереси й недоодрержує гарантованої державної орендної плати за використання орендарем земельних паїв без договорів оренди [1].

У відповідності до зазначеного, перспективи альтернатив та ризиків розвитку земельних відносин щодо оренди земельних ділянок можливі за такими напрямами

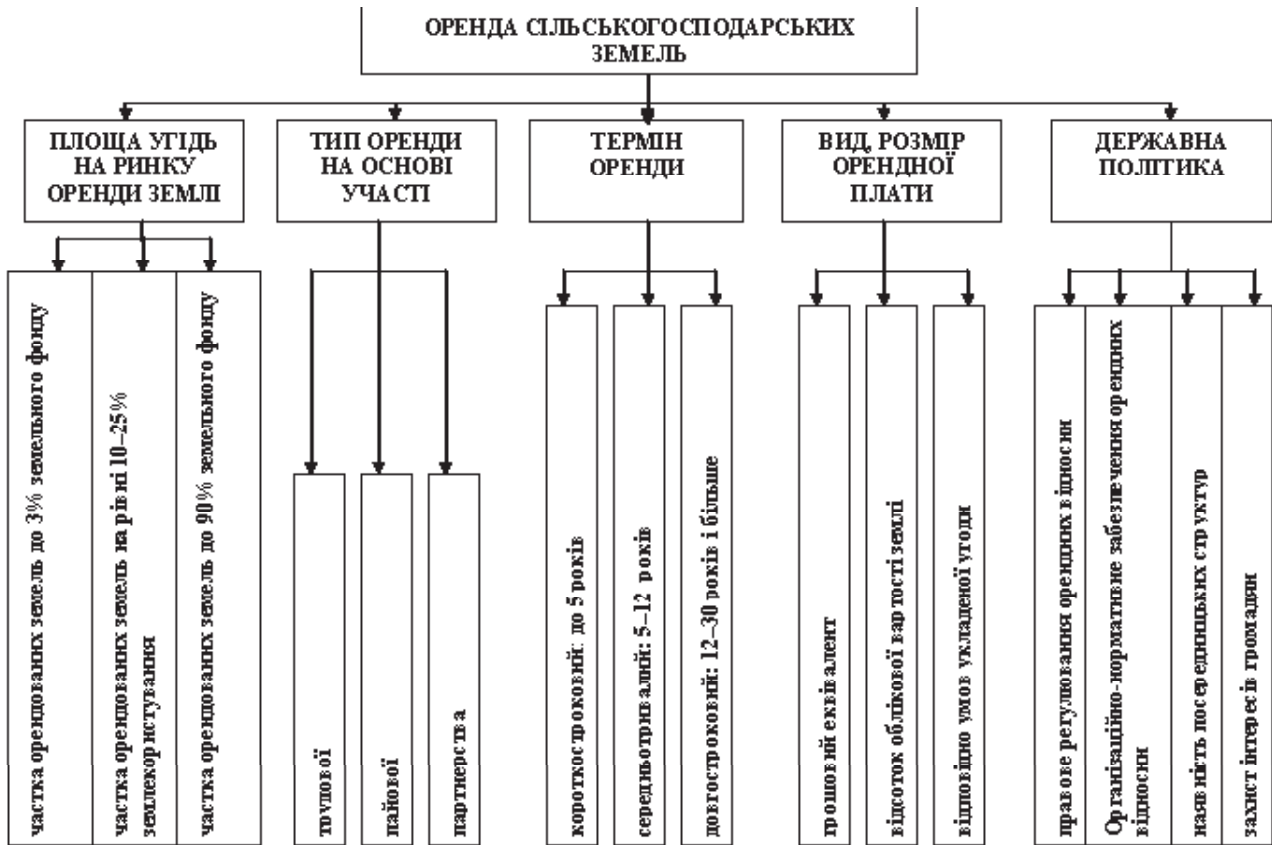


Рис. 1. Складові оренди сільськогосподарських земель

Джерело: авторська розробка.

(рис. 2).

Оренда землі є і залишається традиційним способом експлуатації земель у сільськогосподарському виробництві. В якості об'єктивного критерію визначення розмірів орендної плати за землю виступає

грошова оцінка земель, в основу розробки якої покладено рентний дохід від земельної ділянки.

Розглянуте дає підстави стверджувати, що оренда є найбільш дієвим механізмом у частині організації та функціонування ринку земель сільськогосподарського

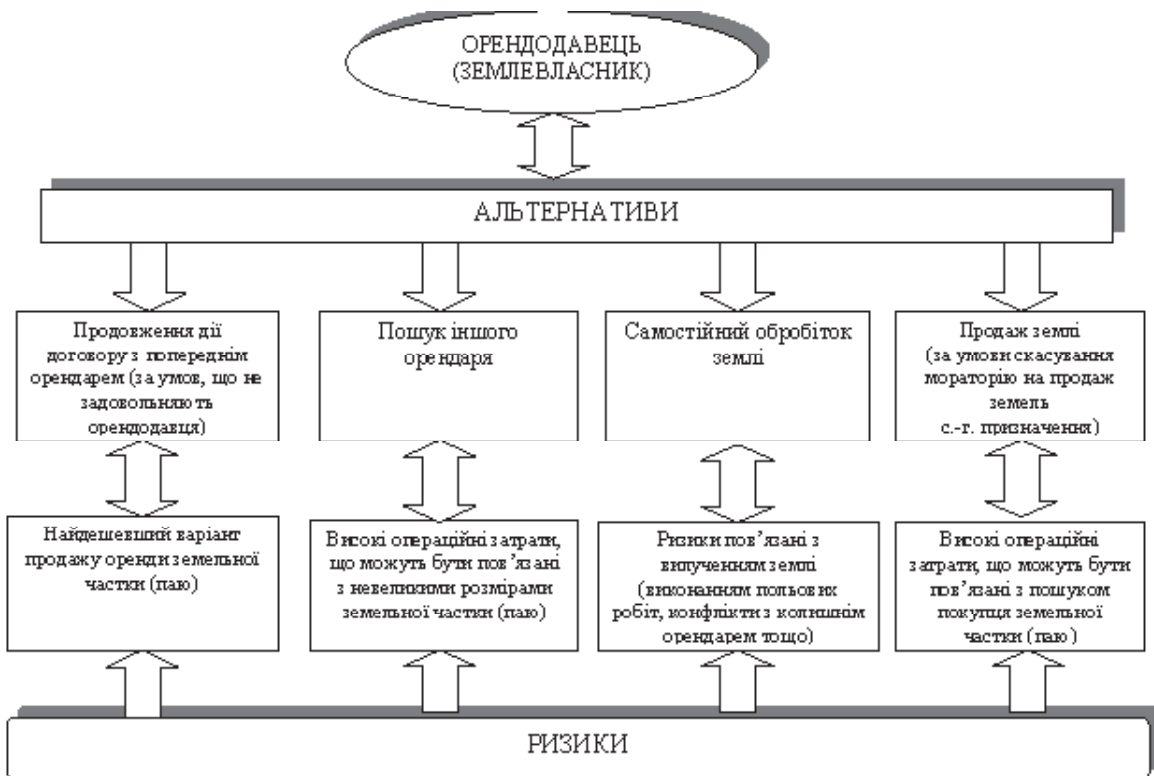


Рис. 2. Альтернативи та ризики здійснення запланованої операції з перспективи земельно-орендних відносин

Джерело: авторська розробка.

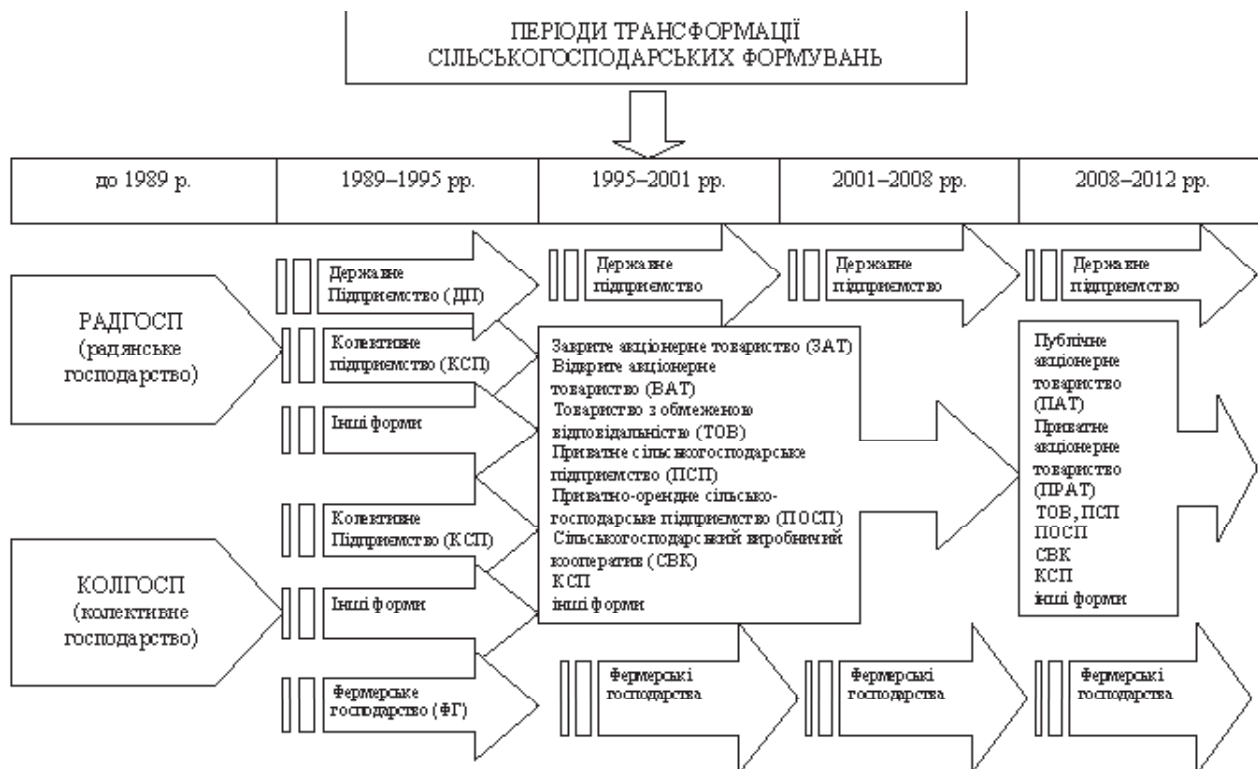


Рис. 3. Трансформація сільськогосподарських формувань

Джерело: авторська розробка.

призначення. Запровадження ефективних земельних орендних відносин зі збереженням переважної кількості земель сільськогосподарського призначення у державній власності дає змогу запобігти дробленню земельних ділянок, резервувати землі для суспільних потреб, уникнути надмірної концентрації землі в одного власника. Досвід країн з розвинутими економічними відносинами, в тому числі орендними, має важливе значення для України, де в результаті здійснення аграрної реформи понад 6,8 млн селян отримали у власність земельні частки (паї) та земельні ділянки загальною площею 21 млн га, з яких 74% передано в оренду господарським формуванням ринкового спрямування.

Ефективне використання цього ресурсу на рівні держави відповідно потребує належного нормативно-правового забезпечення та його практичної реалізації.

Оцінка розвитку та визначення ефективності орендних відносин потребує врахування нормативно визначених (площа ділянки; процентна ставка орендної плати; нормативна оцінка вартості земельної ділянки) та розрахунково-прогнозних (термін дії договору оренди;

кількість укладених договорів оренди земельної ділянки; обсяг виробництва валової продукції підприємством; можливість виникнення форс-мажорних обставин) факторів, що впливають на визначення розміру орендної плати за орендовану частку.

Відносини власності виступають каркасом будь-якої економічної системи, тому в господарському праві основне місце займають закони й інші нормативні акти, прямо або опосередковано пов'язані з відносинами власності. Доведено, що організаційні заходи та нормативно-правове забезпечення проведення аграрної реформи створили певні умови розвитку ринкових відносин на селі, становлення агроформувань, які у своїй виробничій діяльності використовують земельні та майнові паї, що передані їм в оренду колишніми членами колективних сільськогосподарських підприємств.

Серед основних якісних змін у сфері аграрного виробництва — трансформація форм господарської діяльності сільськогосподарських виробників (рис. 3). Серед організаційно-правових форм господарювання та підпорядкування в Миколаївській області найбільшу питому вагу займають фермерські господарства: більше 85%; приватні підприємства: 5,1—5,4%; товариства з обмеженою відповідальністю: 3,5—3,6%; акціонерні товариства: 1,3—1,8.

Одним із важливих аспектів надійності взаєморозуміння партнерів в орендних відносинах є відповідальність орендаря за вміле та господарське використання орендованої землі, підтримання її продуктивної сили та ефективне використання матеріально-технічних ресурсів, що найповніше проявляється через повноту і своєчасність проведення розрахунків за оренду.

Механізм орендних відносин в аграрній сфері розглядається як система організаційно-правових і соціально-економічних відносин, що спрямована на ефективне їх використання та реалізується через функції оренди [2]. Функціональним призначенням земельних часток та майнових паїв є задоволення життєво важливих потреб тієї категорії сільського населення, яке

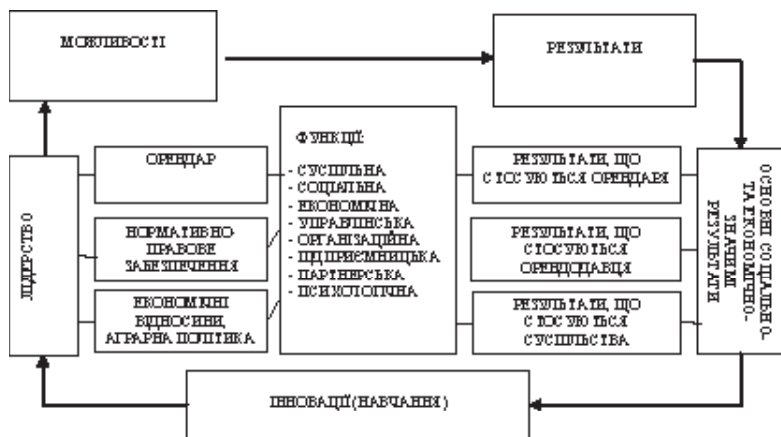


Рис. 4. Модель досконалості розвитку земельно-майнових орендних відносин

Джерело: розробка автора.

виступає орендодавцем даних об'єктів господарської діяльності. За результатами дослідження, функціонально-цільове призначення оренди землі та майна має розглядатися з позицій функцій, властивих земельно-майновим орендним відносинам і конкретно-цільовому сутнісному прояву кожної з них.

Функції, які характеризуються соціальною відповідальністю, відкривають можливості системної розбудови земельно-майнових орендних відносин та на цій основі підвищення їх суспільно-економічної результативності. Цільовими функціями земельно-майнових орендних відносин є такі: організаційна, підприємницька, партнерська, управлінська, економічна, соціальна, суспільна та психологічна.

Синергетичний ефект їх комплексної реалізації дозволяє досягти досконалості розвитку земельно-майнових орендних відносин, адже результати діяльності орендаря формують основу соціальної економічної стабільності. У сукупності всіх цих функцій завдання оренди полягає не тільки в ефективному розв'язанні соціально-економічних завдань сільського господарства, а й у дотриманні нових підходів до господарювання, завдяки чому можливо прискорити соціальну та економічну відбудову села (рис. 4).

Як свідчать авторські дослідження, поєднання в одній особі власника і користувача основних засобів, сприяє підвищенню інтенсивності процесу оновлення матеріально-технічної бази підприємств за рахунок фонду відтворення основних засобів. Оцінка ефективності використання орендованого майна ґрунтується на визначенні факторів впливу, критеріїв ефективності та оцінки умов оренди майна (рис. 5).

Підвищення ролі земельних платежів та проведення розрахунків за оренду майна за своїм функціональним призначенням має тенденцію до зростання, оскільки збільшення розміру орендної плати сприяє покращенню матеріального становища орендодавців і, як наслідок, стабілізації соціально-економічної ситуації в сільській місцевості.

Стабільний розвиток та ефективне функціонування аграрного сектора економіки потребує створення довгострокового розвитку галузі, передбачає і потребує використання наявного світового та вітчизняного досвіду забезпечення здійснення земельно-майнових орендних відносин та їх оптимізації. Проведені дослідження у цій сфері засвідчили можливість розвитку земельних орендних відносин за варіантами, які можуть бути використані у практичній діяльності суб'єктів господарювання (рис. 6).

ВИСНОВКИ

Отже, наведені дослідження дозволяють сформулювати узагальнення щодо перспективного розвитку орендних відносин, що передбачає необхідність рівних умов для оптимального функціонування підприємств



Рис. 5. Оцінка ефективності використання орендованого майна

Джерело: розробка автора.

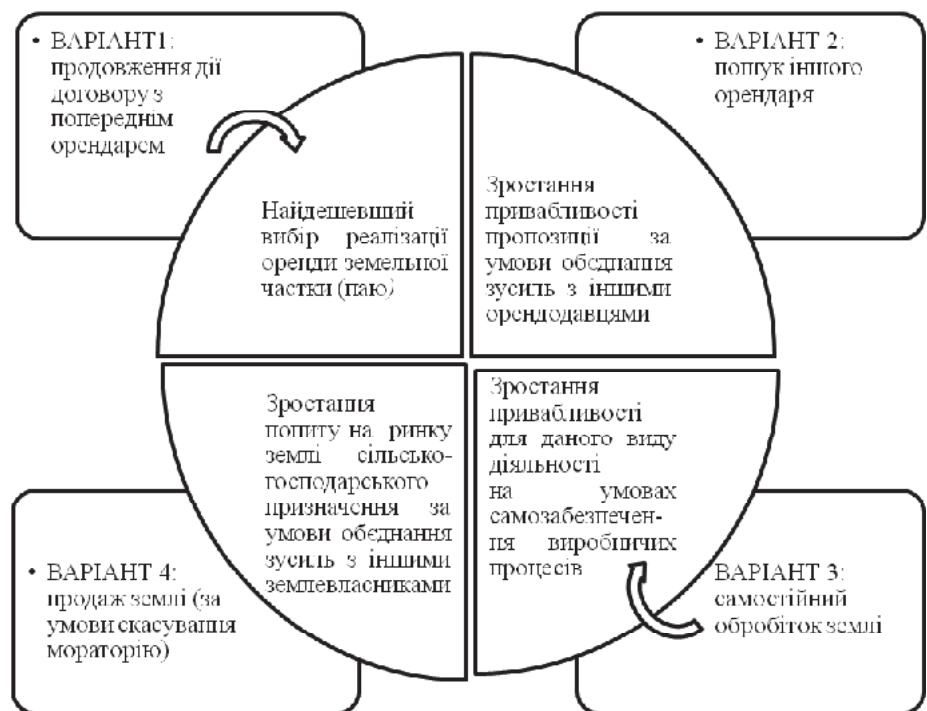


Рис. 6. Варіанти реалізації операцій з використання земельних часток (паїв)

Джерело: розробка автора.

усіх форм власності, врахування факторів та параметрів, які дозволяють визначити розмір орендної плати за земельну ділянку; сприятливої державної фіскальної політики стосовно суб'єктів господарювання, які здійснюють діяльність по розрахунках за орендовану землю відповідно до кращих світових традицій.

Література:

1. Кіщак І.Т. Нормативно-правове забезпечення реалізації земельно-орендних відносин у сфері АПК / І.Т. Кіщак, І.П. Саваріна // Сучасний вимір держави і права: зб. наук. праць міжнар. наук.-практ. конф. / ОНЮА. — Миколаїв, 2008. — С. 148—157.
 2. Кондрюк А.В. Облік оперативної оренди в сільському господарстві України: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.06.04 / А.В. Кондрюк; Нац. наук. центр "Ін-т аграр. економіки" УААН. — К., 2004. — 23 с.
- Стаття надійшла до редакції 19.11.2012 р.