

49. Постанова Верховної Ради України “Про земельну реформу” (18.12.1990 р. № 563-ХІІ). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/563-12>.
50. Результати і проблеми реформування сільського господарства України / Ю. О. Лупенко, П. Т. Саблук, В. Я. Месель-Веселяк, М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2014. - № 7. - С. 26-38.
51. Саблук П.Т. Аграрна реформа в Україні (здобутки, проблеми і шляхи їх вирішення) / П.Т. Саблук, В.Я. Месель-Веселяк, М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2009. – № 12. – С. 3-13.
52. Саблук П.Т. Магістральні напрями аграрної реформи / П. Т. Саблук // Економіка АПК. – 1995. – № 1. – С. 8–14.
53. Саблук П.Т. Основні напрями удосконалення державної аграрної політики в Україні / П. Т. Саблук, Ю. Я. Лузан // Економіка АПК. – 2011. – №5. – С.3–16.
54. Саблук П.Т. Ціновий фактор у розвитку сільськогосподарського виробництва / П. Т. Саблук, В. Я. Месель-Веселяк // Економіка АПК. – 2011. – № 9. – С. 3-9.
55. Саблук П.Т. Шлях до ринку : проект концепції переходу АПК республіки до ринкової економіки / П. Т. Саблук та ін. // Сільські вісті. – 1990. – 4 верес.
56. Саблук П.Т. Національна доктрина реформування та розвитку агропродовольчого комплексу України : (проект) / П. Т. Саблук, В. Я. Месель-Веселяк, М. Й. Малік [та ін.] // Економіка АПК. – 2011. – № 4. – С. 3–6.
57. Стратегічні напрями розвитку агропромислового комплексу України / ред.: П. Т. Саблук, В. Я. Месель-Веселяк; Ін-т аграр. економіки УААН. – К., 2002. – 59 с.
58. Указ Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва” (10.11.1994 р. № 666/94). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/793-94>.
59. Указ Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки” (3.12.1999 р.). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1529/99>
60. Указ Президента України «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/92/2002>
61. Федоров М.М. Трансформація земельних відносин в аграрній сфері. / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 1998. - №4. – С.12-17.
62. Федоров М.М. Економічна оцінка земель як основа визначення плати за їх використання. / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 1997. - №4-5. – С. 33-37.
63. Федоров М.М. Розвиток орендних земельних відносин у новостворених агроформуваннях /М.М. Федоров // Організаційно-економічні трансформації в аграрному виробництві. – Харків, ХНТУСГ, 2010. – С. 89-97.
64. Федоров М.М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2009. – №3.– С. 4-18.
65. Федоров М.М. Земельні відносини / М. М. Федоров, В. Я. Месель-Веселяк // Сільські Обрії. –1994.–№11-12.–С. 35–37.

Стаття надійшла до редакції 15.05.2016 р.

*

УДК 332.28

*О.В. ХОДАКІВСЬКА, кандидат економічних наук,
завідувач відділу земельних відносин
Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки»*

Особливості регулювання орендної плати за землі державної власності

Постановка проблеми. Орендний механізм сільськогосподарського землекористування визнаний світовою практикою і є важливою складовою ринкової економіки. Йому належить домінуюча позиція у розвитку земельних відносин. Він являє собою достатньо гнучку систему виробництва, створює сприятливі умови для формування оптимальних

розмірів землекористувань аграрними підприємствами. У ході ринкових трансформацій орендні відносини дали змогу, не подрібнюючи земельних масивів, створювати різні за розміром і формами господарські структури у сільському господарстві.

Серед численних позитивних організаційно-економічних та соціальних зрушень у сфері орендних земельних відносин недостатньо обґрунтованим донині залишається питання

© О.В. Ходаківська, 2016

щодо визначення оптимального розміру орендної плати за сільськогосподарські угіддя, у тому числі землі державної власності. Неодноразові спроби органів виконавчої влади підвищити розмір орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що знаходяться у державній власності, помітно його актуалізували. В одних випадках такі спроби обмежувалися 4% від нормативної грошової оцінки земель проти 3%, визначених чинним законодавством, в інших – доводяться до 8%. З огляду на це цілком природно постає питання: чи збережуть за умови реалізації зазначених положень свою конкурентоспроможність дрібні й середні агроформування, особливо фермерські господарства? Важлива проблема, що привертає увагу дослідників і потребує поглиблених наукових розвідок полягає також у тому, наскільки підвищення розміру орендної плати позначиться на прибутковості вітчизняних агроформувань? І чи не загрожують такі ініціативи їх існуванню в цілому?

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні й практичні аспекти розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві є предметом численних наукових дискусій, що знаходять своє відображення у працях вітчизняних науковців, зокрема: В. Г. Андрійчука [1], П. І. Гайдуцького [2], А. Є. Данкевича [3], І. Г. Кириленка [4], М. Й. Маліка [5], В. Я. Месель-Веселяка [6], Л. Я. Новаковського [7], П. Т. Саблука [8], А. М. Третяка [7], М. М. Федорова [8], О. В. Шкільова [9], О. Ю. Єрмакова [9], О. В. Шебаніної [10] та ін. Однак нові економічні й політичні виклики зумовлюють необхідність поглиблених досліджень у сфері орендних земельних відносин і вимагають розроблення практичних рекомендацій та пропозицій з їх удосконалення, що враховуватимуть існуючий фінансово-економічний стан орендаря й результати його господарської діяльності.

Мета статті – розкрити особливості оренди земель сільськогосподарського призначення державної власності та проаналізувати як вплине підвищення розмірів орендної плати на фінансово-економічний стан агроформувань і на результати їх господарської діяльності.

Методологія дослідження спирається на закони діалектики, ключові положення теорій ефективності, попиту та пропозиції, земельної ренти, інституційних змін, а також теорії ринкових трансформацій.

Виклад основних результатів дослідження. Нині сільськогосподарські підприємства України ведуть господарську діяльність переважно на орендованих землях, частка яких у їх загальному землекористуванні становить близько 93%. У розрізі областей вона коливається від 65 у Закарпатській до 97% у Тернопільській і Чернігівській областях. У фермерських господарствах частка орендованих угідь дещо нижча й становить 83% та варіює від 56 у Хмельницькій до 93% у Житомирській областях [11, с. 297].

В оренді вітчизняних агроформувань знаходяться землі приватної, державної та комунальної власності. Станом на 1.01.2016 року в Україні укладено близько 52 тис. договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності загальною площею 1,47 млн га. Згідно з укладеними договорами розмір орендної плати становить 720 грн/га, або 2,3% від нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь.

Із 1,47 млн га земель сільськогосподарського призначення державної власності, переданих в оренду на безконкурентних засадах, 60,4% надані для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, 28,5 – фермерського господарства, 6,2 – сінокосіння й випасання худоби, 0,9 – городництва, 0,5 – садівництва, 0,3 – ведення особистого селянського господарства, 3,3% – для інших цілей (рис. 1).

Середній розмір земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, що передається в оренду, становить 28 га і коливається від 6 га у Чернівецькій до 51 га у Херсонській областях (рис. 2).

Загальна сума виплат орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності на 2016 рік згідно з укладеними договорами становить 1064,7 млн грн.

Для порівняння, станом на 01.01.2016 року розмір орендної плати за земельні паї в Україні становив 862 грн/га, або 2,8% від їх

нормативної грошової оцінки. Загальна сума виплат за земельні ділянки приватної влас-

ності згідно з укладеними договорами становить понад 13,6 млрд грн.



Рис. 1. Структура укладених договорів оренди земельних ділянок державної власності за цільовим призначенням, % (станом на 01.01. 2016 р.)

Джерело: Дослідження проведено за даними Держгеокадастру України.

Європейський досвід орендних земельних відносин показує, що розміри орендної плати за землі сільськогосподарського призначення дуже різняться між окремими країнами. Так, найвищий розмір орендної плати

спостерігається у Данії, Нідерландах, Греції (понад 500 євро/га), найнижчий – у Словаччині, Польщі, Литві, Чехії (менше 50 євро/га) [12].

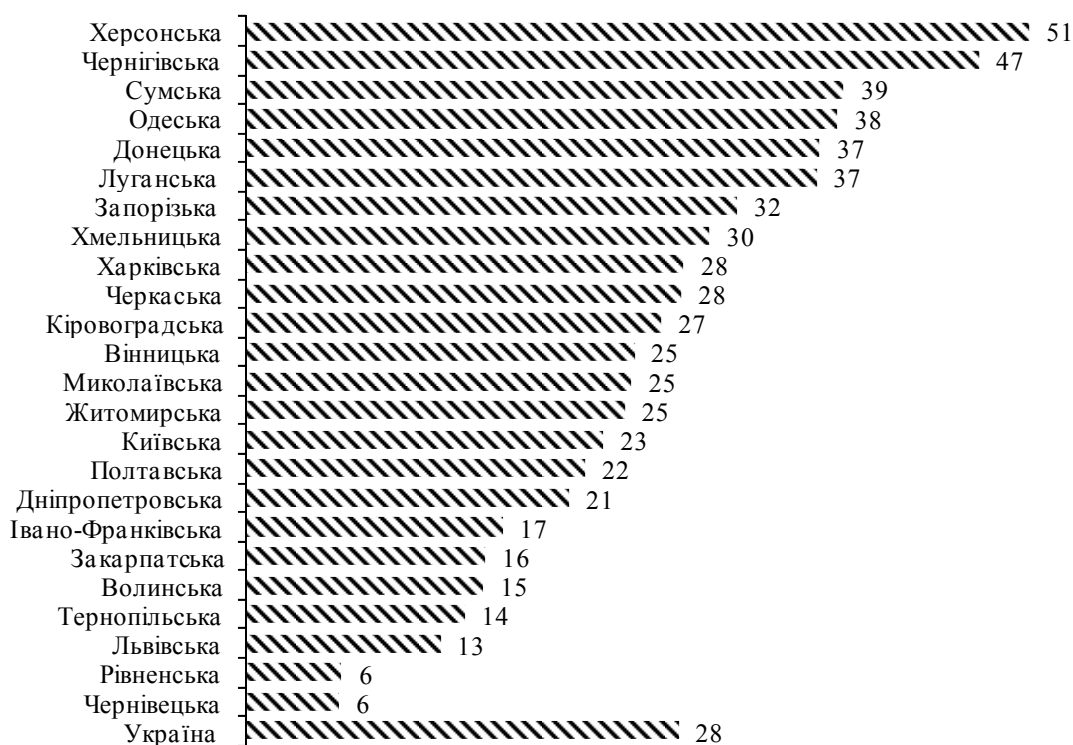


Рис. 2. Середній розмір земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, переданої в оренду, га (станом на 01.01. 2016 р.)

Джерело: Дослідження проведено за даними Держгеокадастру України.

Якщо аналізувати частку орендної плати від вартості угідь, то в європейських країнах вона коливається від 1% ринкової вартості земель у Нідерландах до 8,5% у Болгарії. Фермери таких країн, як Німеччина, Данія, Чехія сплачують близько 2%; Франція, Польща, Фінляндія, Швеція – близько 3% від ринкової вартості земель. У Литві частка орендної плати становить близько 5%, що зумовлено порівняно низькою вартістю сільськогосподарських угідь цієї країни [13, с. 34].

Орендні земельні відносини в європейських країнах є об'єктом цивільного права, що визначає основні засади державного регулювання оренди в сільському господарстві [16, 17]. Характер державного регулювання інституту оренди земель визначається як національними особливостями, так і більш загальними факторами, такими як землезабезпеченість та прагнення зберегти землю в ефективних господарів [14, 15]. В аграрній політиці окремих країн вживаються заходи щодо недопущення зосередження в одних руках занадто великих земельних масивів. Досить часто необхідною умовою для одержання права оренди або права придбання земельної ділянки є вимога, щоб орендар

або покупець був місцевим жителем, мав професійну підготовку, досвід роботи і необхідний капітал для ефективного використання земель, що набуваються ним у власність або користування.

У більшості країн ЄС частка орендованих сільськогосподарських угідь у загальній площі сільськогосподарського землекористування має тенденцію до збільшення [18]. Нині фермерські господарства Словаччини та Чехії ведуть господарську діяльність переважно на орендованих землях, частка яких у загальному землекористуванні становить понад 90%. Фермерські господарства Франції, Бельгії, Німеччини, Угорщини й Естонії мають понад 60% орендованих угідь, Швеції – близько 50%. На противагу цьому, в Ірландії частка орендованих земель найнижча – 17% [17].

Орендна плата за земельні угіддя в країнах ЄС поступово зростає. Її частка у структурі витрат на вирощування пшениці становить близько 8%. Однак за країнами ЄС вона не є однаковою (табл. 1). Частка орендної плати у структурі виробничих витрат у динаміці (2004-2012 рр.) залишається майже без змін і знаходиться в межах 7,0-7,8% [19].

1. Частка орендної плати за земельні ділянки у структурі витрат на вирощування пшениці в країнах ЄС-27, 2012 р.

Статті витрат	ЄС-27		У т.ч.							
			Франція		Німеччина		Чехія		Польща	
	євро/га	%	євро/га	%	євро/га	%	євро/га	%	євро/га	%
Насіння	68	5,8	63	4,7	84	5,5	71	6,5	57	4,9
Добрива	167	14,2	196	14,5	217	14,3	117	10,8	188	16,0
ЗЗР	106	9,0	167	12,4	152	10,0	114	10,5	100	8,5
ПММ	90	7,7	62	4,6	114	7,5	113	10,4	98	8,3
Заробітна плата	194	16,5	213	15,8	214	14,1	201	18,5	270	23,0
Оренда землі	92	7,8	120	8,9	160	10,5	56	5,1	27	2,3
Амортизаційні відрахування	152	12,9	231	17,1	169	11,1	131	12,0	147	12,5
Інші витрати	305	26,0	298	22,1	411	27,0	285	26,2	287	24,4
Разом	1174	100,0	1350	100,0	1521	100,0	1088	100,0	1174	100,0

Джерело: Розраховано за даними «EU cereal farms. Report 2013. Basrd on FADN data» [19].

Враховуючи ситуацію, що склалася нині у сфері земельних відносин України, вкрай важливо визначити фактичні розміри орендної плати за земельні ділянки у різних суб'єктів господарювання. Так, за даними Державної служби статистики України у 2014 році розмір орендної плати за сільськогосподарські угіддя в Україні коливався від 300 до 3000 грн/га. Слід зазначити, що переважна більшість сільськогосподарських під-

приємств виплачують орендну плату за орендовані угіддя у розмірі 2-4% їхньої нормативної грошової оцінки. Лише 43 досліджуваних підприємства виплачують орендну плату за орендовані угіддя у розмірі понад 10% від нормативної грошової оцінки, а 47 підприємств – 8-10%. Є й такі підприємства, де розрахунки з орендної плати менші законодавчо встановленого рівня, тобто 3% (рис. 3).

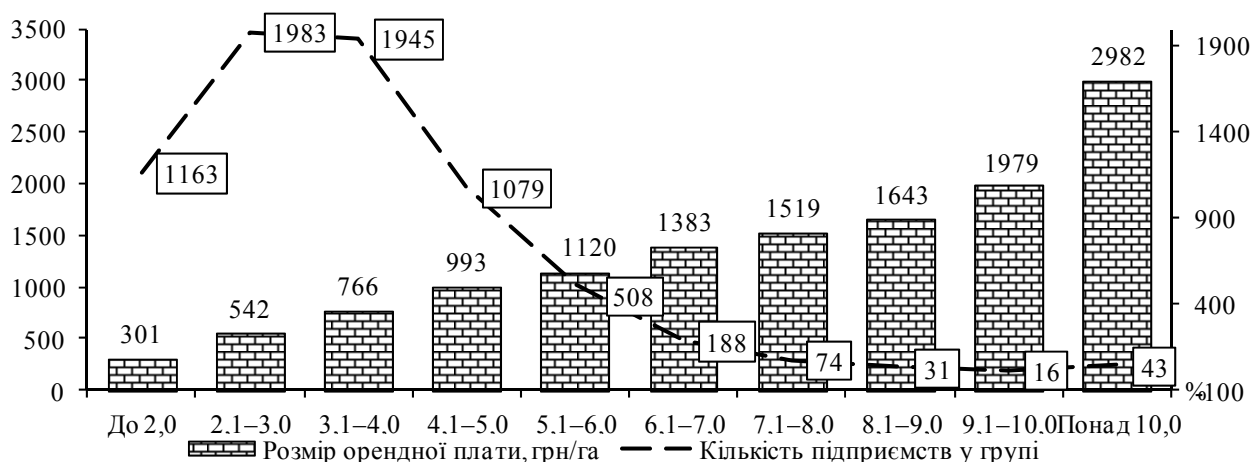


Рис. 3. Розподіл сільськогосподарських підприємств України за часткою орендної плати за земельні ділянки від їх нормативної грошової оцінки, 2014 р.

Джерело: Дослідження проведено за даними 7030 с.-г. підприємств України, що звітують за формою 50 с.г. „Основні економічні показники роботи сільськогосподарських підприємств за 2014 рік”.

Щодо фермерських господарств, то для переважної їх більшості (75%) розмір орендної плати не перевищує 3% нормативної грошової оцінки земельних угідь. Близько 15% досліджуваних господарств виплачують 3-4% і ще 5% – взяли на себе зобов’язання сплачувати 4–5% орендної плати від грошової оцінки угідь. Фермери, які б виплачували понад 8%, представлені лише 25 господарствами (рис. 4).

У 2014 році частка орендної плати у структурі витрат виробництва продукції рослинництва фермерських господарств становила понад 14%, що є досить вагомою стат-

тею витрат та суттєво впливає на прибутки галузі.

Як показують емпіричні дослідження, рівень рентабельності в усіх групах агроформувань, незалежно від розміру орендної плати, знаходиться в межах 23-39%. Прибуток, що залишається в розпорядженні сільськогосподарських підприємств, з розрахунку на одиницю земельної площі є більшим у тих суб’єктів господарювання, які виплачують вищий розмір орендної плати (табл. 2). Це є доказом того, що з підвищенням ефективності господарської діяльності й фінансово-економічного стану орендаря рівень орендної плати також зростає.

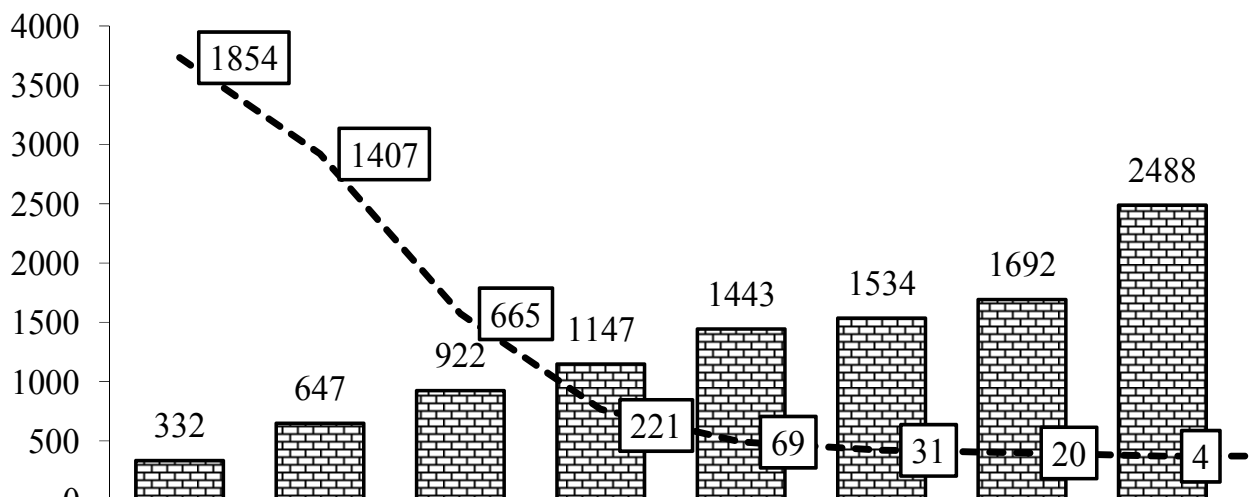


Рис. 4. Розподіл малих фермерських господарств України за часткою орендної плати за земельні ділянки від їх нормативної грошової оцінки, 2014 р.

Джерело: Дослідження проведено за даними 4292 фермерських господарств України, що звітують за формою 2-ферм. „Основні економічні показники господарської діяльності фермерського господарства, малого підприємства у сільському господарстві за 2014 рік” (малі фермерські).

2. Залежність розміру орендної плати за земельні ділянки від прибутковості рослинництва сільськогосподарських підприємств України, 2014 р.

Групи за часткою орендної плати від НГО	Кількість підприємств	Частка підприємств у групі, %	Розмір орендної плати, грн/га	Виручка від реалізації:		Прибуток:		Рентабельність, %
				на 1 га с.-г. угідь, грн	на 1 підприємство, тис. грн	на 1 га с.-г. угідь, грн	на 1 підприємство, тис. грн	
До 2,0	1163	16,54	301	5441,6	9054,4	1236,2	2057	29,4
2,1–3,0	1983	28,2	542	6460,5	13605,3	1460,3	3075,2	29,2
3,1–4,0	1945	27,68	766	7570,2	18097,5	1651,8	3948,7	27,9
4,1–5,0	1079	15,35	993	8559,1	22859,9	2032,3	5428	31,1
5,1–6,0	508	7,23	1120	8496	23080	1606,7	4364,8	23,3
6,1–7,0	188	2,67	1383	8954,4	31034,2	2137,4	7407,7	31,4
7,1–8,0	74	1,05	1519	11469,1	49096,4	2382,8	10200,3	26,2
8,1–9,0	31	0,44	1643	10453,5	29416,7	2862,3	8054,7	37,7
9,1–10,0	16	0,23	1979	8661,4	9176,2	1750,8	1854,9	25,3
Понад 10,0	43	0,61	2982	15478	20062,8	3319,8	4303,1	27,3

Джерело: Дослідження проведено за даними 7030 с.-г. підприємств України, що звітують за формою 50 с.г. „Основні економічні показники роботи сільськогосподарських підприємств за 2014 рік”.

Однак цього не можна сказати про малі фермерські господарства, де величина прибутку на одиницю земельної площі зі збільшенням розміру орендної плати фактично не змінюється і знаходиться в межах 1300-1500 грн/га (табл. 3). Це вказує на те, що фермерські господарства, щоб залиша-

тися конкурентними на ринку оренди земель, вимушені платити орендну плату не нижчу, ніж виплачують сільськогосподарські підприємства. У зв'язку з чим розмір прибутку фермерських господарств є помітно нижчим, ніж в аналогічних групах сільськогосподарських підприємств.

3. Залежність розміру орендної плати за земельні ділянки від прибутковості рослинництва малих фермерських господарств, 2014 р.

Групи за часткою орендної плати від НГО	Кількість підприємств	Частка підприємств у групі, %	Середній розмір підприємства, га	Розмір орендної плати, грн/га	Прибуток на 1 га у рослинництві, грн	Рентабельність, %
До 2,00	1854	43,20	356,1	331,7	1378,9	30
2,01–3,00	1407	32,78	434,8	646,5	1435,4	31
3,01–4,00	665	15,49	438,3	922,2	1428,2	28
4,01–5,00	221	5,15	381,8	1146,8	1788,0	30
5,01–6,00	69	1,61	352,4	1443,0	1497,1	26
6,01–7,00	31	0,72	221,7	1534,4	1299,8	23
7,01–9,00	24	0,56	196,6	1916,6	1818,6	30
9,01–10,00	4	0,09	172,2	2726,7	1549,0	22
Понад 10	17	0,40	89,8	3571,3	1299,2	14
Усього	4292 ¹⁾	100,0	392,8	618,1	1434,1	30

1) Кількість господарств, що мають орендовані сільськогосподарські угіддя і сплачують орендну плату.

Джерело: Дослідження проведено за даними 4292 фермерських господарств України, що звітують за формою 2-ферм. „Основні економічні показники господарської діяльності фермерського господарства, малого підприємства у сільському господарстві за 2014 рік” (малі фермерські).

Розрахунки обсягів прибутків фермерських господарств за 2014 рік показують, що в середньому на 1 га посівних площ вони становили 1684 грн (табл. 4). З огляду на це підвищення орендної плати до 4% від нормативної грошової оцінки (1031 грн/га) зумо-

вить зменшення прибутків фермерських господарств на 21%, а розрахункова орендна плата становитиме 77,4% від фактичного прибутку рослинництва.

За умови підвищення розміру орендної плати до 8% (2062 грн/га) вона майже у

7 разів перевищуватиме фактичний прибуток господарства, що залишатиметься в його розпорядженні. Однак розмір орендної плати за земельні ділянки не повинен перевищувати величини прибутку з одиниці земельної площі, що залишається у розпорядженні землекористувача після сплати ним усіх зобов'язань. В іншому разі товаровиробник втрачає економічний інтерес до ведення господарської діяльності, оскільки передача земельної ділянки в оренду може забезпечити йому такий же дохід, або навіть вищий.

Результати досліджень показують, що підвищення рівня орендної плати за земельні ділянки до 5% від їх грошової оцінки зумовить значне зменшення прибутків; 6% від їх грошової оцінки призведе до збитковості фермерських господарств Рівненської, Херсонської й Донецької областей. При 7% збитковими стають фермерські господарства Запорізької, Луганської та Львівської; 8% – Дніпропетровської й Одеської областей (див. табл. 4).

Слід також зважити на те, що нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення, яка є базою для нарахування орендної плати за земельні ділянки

державної власності, з 1 січня 2016 року проіндексовано на коефіцієнт 1,2, у зв'язку з чим вона автоматично підвищилася на 20%. Тому враховуючи сучасний фінансово-економічний стан орендарів, підвищувати ставку орендної плати за землі державної власності до 8% від їх грошової оцінки економічно необґрунтовано. Крім того, в сучасних економічних умовах виникла потреба в удосконаленні методичних основ визначення оцінки земель сільськогосподарського призначення. Перманентна її індексація, яка триває з 1997 року, призвела до того, що нині в окремих регіонах України її показники значно завищені та не відображають реальний стан родючості ґрунтів. У цьому зв'язку при підвищенні орендної плати, крім іншого, варто враховувати також регіональні особливості.

Необхідно зауважити, що зниження рівня прибутковості підприємств значно звужує їхні можливості здійснювати просте й розширене відтворення виробництва. Вітчизняною економічною наукою доведено, що критичною межею для простого відтворення виробництва є рівень рентабельності не нижчий 15%.

4. Розрахунок рівня прибутку фермерських господарств у разі підвищення орендної плати за земельні ділянки

Область	Фактичні дані за 2014 р.							Розрахункові показники					
	Сільськогосподарські угіддя, га	Із загальної площі взято в оренду, га		Орендна плата за 1 га, грн	Частка орендної плати від грошової оцінки, %	Прибуток на 1га, грн	Рівень рентабельності, %	Орендна плата 4% від грошової оцінки, грн/га	Залишається прибутку, грн/га	Орендна плата 7% від грошової оцінки, грн/га	Залишається прибутку, грн/га	Орендна плата 8% від грошової оцінки, грн/га	Залишається прибутку, грн/га
		усього	у т.ч. земельні паї										
Вінницька	168428	142704	113929	678	2,5	1916	27,9	1102	1492	1929	665	2205	389
Волинська	32897	28125	22706	543	2,2	1518	22,9	998	1063	1747	314	1996	65
Дніпропетров-	247250	167473	142648	671	2,5	1302	25,9	1084	889	1897	76	2168	-195
Донецька	86706	59517	42347	569	2	1019	22,2	1162	426	2033	-445	2324	-736
Житомирська	43506	37649	28866	506	3	1165	30,9	686	984	1201	470	1372	299
Закарпатська	8473	4443	3506	283	1,3	2872	28,7	879	2276	1539	1616	1759	1396
Запорізька	211713	161067	131341	653	2,3	1203	30,3	1128	728	1974	-118	2256	-400
Івано-	17938	14303	11783	589	2,5	1676	25,4	952	1313	1666	599	1905	360
Київська	91686	69997	59314	917	3,4	2389	34,4	1066	2240	1865	1441	2131	1175
Кіровоградська	252200	185671	144150	786	2,9	2533	38	1070	2249	1872	1447	2140	1179
Луганська	108686	85297	58175	479	2,2	1047	23,3	884	642	1547	-21	1768	-242
Львівська	46190	39375	34481	459	2,1	1033	18,5	887	604	1553	-61	1775	-283
Миколаївська	232883	141094	128097	561	2,6	1307	29,1	879	989	1538	330	1757	111
Одеська	210078	151710	118178	525	2,2	1306	24,6	937	894	1640	191	1874	-43
Полтавська	158656	120679	90876	1049	3,7	1936	28,6	1142	1843	1998	987	2284	701

Рівненська	20669	15956	15002	580	2,2	763	15,3	1047	296	1832	-489	2094	-751
Сумська	60784	47677	37364	639	2,6	1496	28,8	981	1155	1717	418	1962	173
Тернопільська	37489	30212	26451	552	2,2	1721	28,8	1001	1271	1752	521	2003	270
Харківська	119451	89563	68940	806	3	2300	38,7	1084	2023	1896	1210	2167	939
Херсонська	182275	122841	97419	516	1,8	1124	20	1157	483	2024	-384	2313	-673
Хмельницька	87170	70741	53907	661	2,3	1720	26,6	1150	1231	2012	369	2300	81
Черкаська	110082	91957	60725	1156	3,5	3331	36,7	1327	3160	2322	2165	2654	1833
Чернівецька	21056	18242	17096	685	2,4	3114	45,9	1133	2665	1983	1816	2267	1532
Чернігівська	57097	49488	29615	453	2,2	1851	31,2	814	1490	1425	879	1628	676
Україна	2613366	1945782	1536915	678	2,6	1684	29,4	1031	1331	1804	558	2062	300

Джерело: Дослідження автора.

З огляду на це та враховуючи вищевикладене встановлено, що розмір орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, що набуваються на неконкурентних засадах, в розрізі областей України не повинен перевищувати показники, наведені на рисунку 5.

Зокрема, враховуючи нинішні фінансово-економічні показники діяльності фермерських господарств, встановлено, що для Доне-

цької, Запорізької, Луганської, Рівненської й Херсонської областей максимально допустимий розмір орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності не має перевищувати 3% від їх нормативної грошової оцінки і т.д. Однак припускаємо, що вищий рівень орендної плати може досягатися за умови проведення відкритих торгів, тобто на конкурентних засадах.

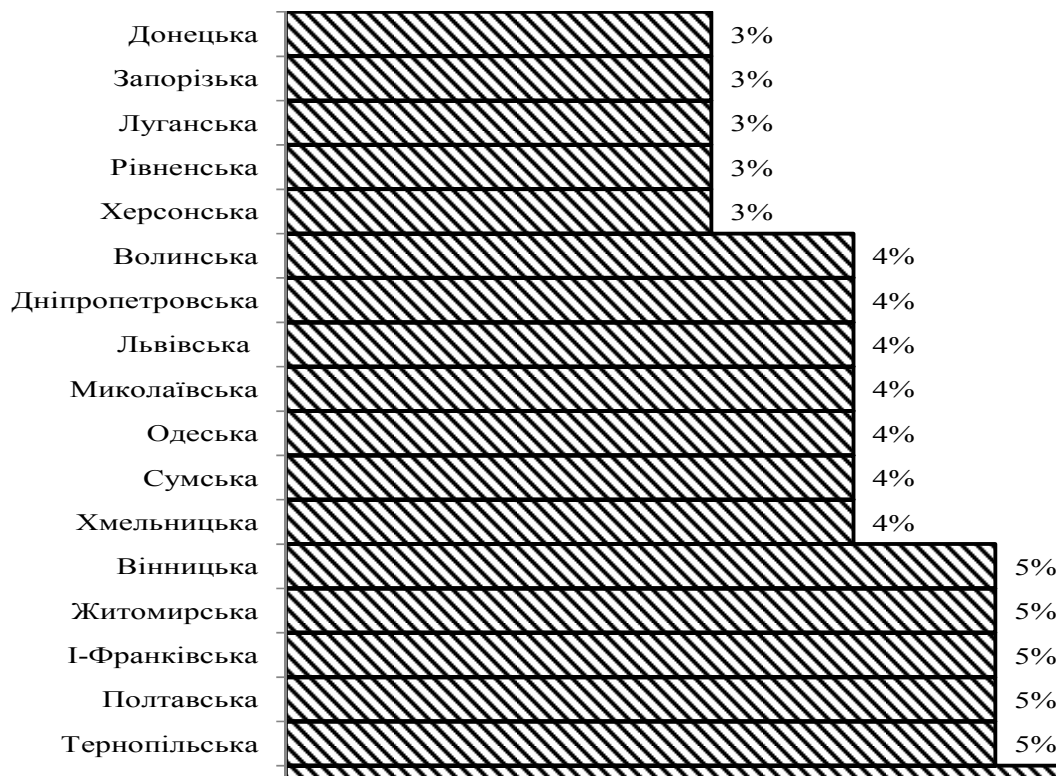


Рис. 5. Максимально допустимий розмір орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності в розрізі областей України

Джерело: Дослідження автора.

Висновки. 1. У вітчизняних агроформуваннях на правах оренди знаходяться землі приватної, державної та комунальної влас-

ності. Станом на 1.01.2016 року в Україні укладено близько 52 тис. договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського

призначення державної власності, загальною площею 1,47 млн га. Із них 60% надані для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, 28 – фермерського господарства, 6% – сінокошіння й випасання худоби тощо.

2. Проведені розрахунки переконливо доводять, що в умовах перманентного підвищення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та зрощання виробництва сільськогосподарської продукції встановлювати орендну плату на рівні 8% від нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення державної власності економічно неоправдановано. Оскільки такий крок може призвести до значного зниження прибутків фермерських господарств, а подекуди й до їхньої збитковості.

3. Результати досліджень показують, що підвищення рівня орендної плати за земельні ділянки до 5% від їх грошової оцінки зумовить значне зменшення прибутків фермерських господарств; 6% від їх грошової оцінки призведе до збитковості фермерських господарств Рівненської, Херсонської та Донецької областей; при 7% збитковими стають фермерські господарства Запорізької, Луганської й Львівської; 8% – Дніпропетровської та Одеської областей.

4. Розмір орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності не повинен перевищувати величини прибутку з одиниці земельної площі, залученої до господарського використання. В іншому разі товаровиробник втрачає економічний інтерес до ведення господарської діяльності.

5. Будь-який суб'єкт господарювання повинен мати джерела для простого й розширеного відтворення галузі. Критичною межею для простого відтворення виробництва є рівень рентабельності не нижчий 15%. У цьому зв'язку підвищення орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності не має призводити до зниження рівня рентабельності менше 15%.

6. Враховуючи, що базою нарахування орендної плати за земельні ділянки державної власності є нормативна грошова оцінка, перманентна індексація якої призвела до того, що нині в окремих регіонах України її показники значно завищені та не відображують реальний стан родючості ґрунтів, виникає об'єктивна необхідність урахування при визначенні розміру орендної плати регіональних особливостей.

Список використаних джерел

1. Андрійчук В. Г. Ефективність діяльності аграрних підприємств: теорія, методика, аналіз: моногр. / В. Г. Андрійчук. – К. : КНЕУ, 2005. – 292 с.
2. Гайдуцький П. І. Аграрна реформа Л. Д. Кучми в Україні / П. І. Гайдуцький – К. : Інформаційні системи, 2015. – 448 с.
3. Данкевич А. Є. Розвиток орендних земельних відносин / А. Є. Данкевич // Землевпоряд. вісн. – 2015. – № 10. – С. 34–39.
4. Кириленко І. Г. Актуальні проблеми земельного ринку в Україні / І. Г. Кириленко, В. П. Кравчук // Економіка АПК. – 2012. – № 5. – С. 26–29.
5. Малік М. Й. Оренда і орендні відносини / М. Й. Малік // Розвиток форм господарювання на селі ; за ред. П. Т. Саблука, В. Я. Месель-Веселяка. – К. : Урожай, 1993. – С. 163–175.
6. Месель-Веселяк В. Я. Організаційно-економічні питання формування приватних (приватно-орендних) сільськогосподарських підприємств / В. Я. Месель-Веселяк // Розвиток приватно-орендних підприємств: матер. наук.-практ. конф. з проблем розвитку форм господарювання на селі. – К. : ІАЕ, 1997. – С. 40–47.
7. Новаковський Л. Я. Основні положення концепції розвитку земельної реформи в Україні / Л. Я. Новаковський, А. М. Третяк. – К. : Центр земельної реформи, 2000. – 96 с.
8. Трансформація земельних відносин до ринкових умов. // Матер. Одиннадцятих річних зборів Всеукр. конгресу вчених економістів-аграрників 26-27 лют. 2009 року / [Саблук П. Т., Федоров М. М., Месель-Веселяк В. Я., Ходаківська О. В. та ін.]; під заг. ред. П. Т. Саблука. – К. : ННЦ ІАЕ, 2009. – 116 с.
9. Орендні відносини в сільськогосподарському виробництві : моногр. / [Шкільов О. В., Єрмаков О. Ю., Ярославський В. А. та ін.]; за ред. О. В. Шкільова. – Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. – К. : Четверта хвиля, 2009. – 320 с.
10. Шибаніна О. В. Орендні земельні відносини: сучасний стан та основні напрями удосконалення / О. В. Шибаніна // Економіка АПК. – 2011. – № 7. – С. 7–13.
11. Ходаківська О. В. Орендні земельні відносини: досвід країн ЄС та вітчизняна практика / О. В. Ходаківська // Економіка і організація управління. – 2014. – № 1(17) – 2 (18). – С. 297–303.

12. *Лупенко Ю.О.* Трансформація земельних відносин у сільському господарстві (аналітичний огляд) / Ю.О. Лупенко, О.В. Ходаківська. – К. : ННЦ "ІАЕ", 2015. – 52 с.
13. *Ходаківська О.В.* Ринок земель сільськогосподарського призначення в країнах ЄС: можливості використання досвіду в Україні / О. В. Ходаківська // Економіка АПК. – 2012. – № 5. – С. 30–36.
14. *Cheshire P. Sheppard S.* 2004. Land markets and land market regulation: progress towards understanding. *Regional Science and Urban Economics* 34 (2004) 619–637.
15. Institutional Factors Affecting Agricultural Land Markets. Factor market working paper / P. Ciaian, D.A. Kancs, J. Swinnen, K. Van Herck, L. Vranken. – Brussels : Centre for European Policy Studies, 2012. – 22 p.
16. *Swinnen J.* Land, labour and capital markets in European agriculture. Diversity under a common policy / J. Swinnen, L. Knops. – Brussels : Centre for European Policy Studies, 2013. – 384 p.
17. Emerging Challenges of Land Rental Markets. A Review of Available Evidence for the Europe and Central Asia Region / Johan Swinnen, Liesbet Vranken, Victoria Stanley // The World Bank. – Washington, D.C. – 2006.- Vol. 1. – № 4.
18. *Gohan Swinnen.* Study on the Functioning of Land Markets in the EU Member States / Gohan Swinnen, Pavel Ciaian, d'Artis Kancs. - Centre for European Policy Studies, Place du Congres 1, B-1000 Brussels, 2009. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://siteresources.worldbank.org>.
19. EU cereal farms. Report 2013. Based on FADN data / European Commission. – Brussels, 2014. – 122 p.

Стаття надійшла до редакції 26.04.2016 р.

* * *

Новини АПК

Україна та Японія будуть продовжувати співпрацювати в аграрній сфері

Україна та Японія будуть продовжувати співпрацювати в аграрній сфері щодо розвитку інвестиційних проєктів та налагодження партнерських відносин. Про це повідомив Міністр аграрної політики та продовольства України Тарас Кутовий під час зустрічі з представниками японської компанії "Марубені".

На початку зустрічі Міністр наголосив, що Японія є дійсно країною з великими можливостями. "Хотілось би тільки продовжувати взаємовідносини. Ми працюємо над тим, щоб мати торгового представника в Україні, який буде представляти інтереси таких корпорацій як ваша. Адже мені здається, що та взаємодія та допомога, яка існує між нашими країнами, має суттєво відобразитися на тих подальших комерційних успіхах та результатах. Я б дуже хотів, щоб у нас існували не просто бізнес-процеси, а фундаментальні проєкти", – наголосив Тарас Кутовий. Міністр пояснив, що в Україну більшість інвестицій надходить у сільське господарство. "Ми сподіваємось, що в найближчий час якісні продукти будуть запущені і з японської сторони. Адже ваша компанія як трейдер мені відома. У вас хороший менеджер у країні і, звичайно, логістика тільки додасть вам подальшої можливості для розвитку", – сказав Тарас Кутовий.

Зі свого боку представники японської компанії повідомили, що компанія "Марубені" є першою компанією, яка намагається відновити постачання сухих молочних продуктів: "Ми намагаємось довести нашим японським колегам, що в Україні існують компанії, які готові випускати якісні продукти. Також українська курятина може бути конкурентноспроможною на японському ринку. В Японії існує дефіцит вершкового масла, і українські компанії зацікавлені у налагодженні постачань цієї продукції". Міністр повідомив, що на міждержавному рівні ці питання будуть обговорені. "Під час зустрічі з Послом Японії Сумі Шігекі ми запропонували японській стороні долучитися до програми підтримки малих фермерів і зорієнтувати їх на органічне виробництво", – зауважив Міністр.

Підсумовуючи, Тарас Кутовий повідомив, що Японія є важливою країною щодо стандартів якості продукції. "Якщо Україна за стандартами якості буде працювати з Японією, то з усім світом ми будемо працювати взагалі без проблем. Я особисто зацікавлений, щоб японські стандарти якості тестувалися через виробничі можливості в Україні", – пояснив очільник відомства.

Прес-служба Мінагрополітики України