

2.3. Оренда землі у контексті збереження якісного стану ресурсної бази сільськогосподарських підприємств

Орендні відносини в сільському господарстві регулюються Земельним кодексом України, прийнятим 25 жовтня 2001 року, Законом України від 06.10.1998 р. № 161-XIV «Про оренду землі» (у редакції Закону України від 02.10.2003 р. № 1211-IV (далі – Закон № 161)), Цивільним кодексом України, Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок і земельних часток (паїв)» від 19.08.2008 р. № 725/2008, а також іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, договором оренди землі та ін.

Відповідно до цих нормативних актів, селянин має право здавати землю в оренду за відповідну плату. В оренду можна передавати не тільки землю, але й інші природні ресурси, підприємства й організації або їхні підрозділи; окремі види майна, які потрібні для господарської або іншої діяльності. Земельні ділянки можна здавати в оренду

разом із розташованими на них будівлями, насадженнями, спорудами, водоймами.

Орендна плата здійснюється у грошовій, натуральній, відробітковій формі чи у будь-якому їх поєднанні.

Відповідно до Указу Президента № 725/2008, нижня межа орендної плати визначена на рівні 3 % від вартості орендованого земельного паю і обчислюється за формулою:

$$O_{nm} = 0,03 \times G_{oz}, \quad (2.5)$$

де O_{nm} – нижня межа орендної плати, грн;

G_{oz} – вартість земельної частки (паю).

Грошова оцінка орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами визначається як добуток річного рентного доходу за економічною оцінкою по виробництву зернових культур, ціни на зерно і терміну капіталізації за формулою [31]:

$$G_{oz} = P_{здн} \times Ц \times T_k, \quad (2.6)$$

де G_{oz} – грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами (у гривнях);

$P_{здн}$ – загальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами (у центнерах);

$Ц$ – ціна центнера зерна;

T_k – термін капіталізації рентного доходу (в роках), який встановлюється на рівні 33 років.

Розмір орендної плати можна переглядати за згодою сторін у випадках зміни грошової оцінки землі, підвищення цін, тарифів, у тому числі у випадку інфляційних процесів, збільшення чи зменшення відповідно до законів України розміру земельного податку або стихійного лиха.

Оскільки грошова оцінка землі встановлюється залежно від ренти, то орендна плата опосередкована і залежить від розміру ренти.

Але якщо в розвинутих країнах, наприклад у США, питома вага орендної плати у вартості одиниці сільськогосподарської продукції становить 30 %, у країнах Західної Європи – 50 % [32], то в нашій країні ця частка є надзвичайно низькою, не маючи ніяких наукових обґрунтувань. Наприклад, орендодавець, здавши в оренду земельний пай площею 5 га за умови грошової оцінки його в розмірі 10 016 грн/га (грошова оцінка землі по Миколаївській області станом на 01.01.10), отримає в кінці року орендну плату у розмірі 300,5 грн/га та всього

($5 \times 10\,016 \times 0,03 = 1\,502,4$). Орендар, отримавши земельний пай, вирішив вирощувати озиму пшеницю, цукрові буряки, кукурудзу на зерно, ярі зернові (ячмінь) із середньою урожайністю, відповідно 40, 200, 60 і 30 ц/га. На підставі методики В. В. Горлачука [8] визначено, що дефіцит гумусу після розміщення посівів озимої пшениці складатиме 0,72 т/га, цукрових буряків – 1,72 т/га, кукурудзи на зерно – 2,33 т/га і ячменю 0,38 т/га, а в середньому втрата гумусу складатиме 1,03 т/га. Для компенсації цієї втрати гумусу потрібно в ґрунт додатково внести 20,6 т/га ($1,03 : 0,05$) перепрілого гною.

Досвід засвідчує, що орендар якщо і вносить добрива в ґрунт, то головним чином мінеральні, оскільки органічних добрив у нього обмаль і віддачу від них можна одержати лише на 2-3 рік після їх унесення в ґрунт. Орендарю це не вигідно. Для підвищення урожайності він може внести мінеральні добрива, дія яких проявляється вже в поточному році.

Після п'ятирічного терміну оренди землі орендар повертає її орендодавцю у спустошеному стані, і йому нічого не залишається, як братися за відновлення родючості землі, загубленої орендарем.

За 5 років оренди буде втрачено $1,03 \text{ т/га} \times 5 = 5,15 \text{ т/га}$ гумусу, для компенсації яких необхідно $5,15 : 0,05 = 103 \text{ т/га}$ гною. У грошовому виразі це складатиме $103 \text{ т/га} \times 5 \text{ га} \times 50 \text{ грн/т} = 25\,750 \text{ грн}$. За 5 років оренди земельної ділянки орендодавець одержить орендної плати 7 512 грн ($1\,502,4 \text{ грн/рік} \times 5 \text{ р.}$) Звідси альтернативні витрати орендодавця на відновлення родючості ґрунту – 25 750 грн, у 3,4 рази більше, ніж він одержав доходу від орендної плати.

З цих розрахунків випливає, що мінімальна орендна плата повинна бути $3\% \times 3,4 = 10,2\%$ вартості землі. Але вона компенсує тільки збитки від втрати родючості ґрунту. Орендна плата, яка реально давала б орендодавцю її 3% від грошової оцінки землі на задоволення хоча б своїх первинних потреб, передбачених Указом Президента України, повинна бути:

$$10,4\% + 3,0\% = 13,4\%$$

Таким чином, розмір орендної плати потрібно розглядати через призму двох її складових. Перша, що складає 3% у формі орендної плати, передбачається орендодавцю, а друга – складає суму витрат, зумовлених порушенням технології землекористування. Сюди входять витрати на внесення органічних добрив для компенсації мінералізації гумусу, на припинення деградаційних процесів. При цьому ці кошти спрямовуються на спеціальний рахунок, з якого

вони будуть використовуватись на заходи зі збереження і відтворення родючості ґрунту.

Справедливості заради необхідно зазначити, що в Законі про оренду землі (ст. 24) [16] орендодавець має право вимагати від орендаря:

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;
- дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил, у тому числі місцевих правил забудови населених пунктів;
- дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються;
- своєчасного здійснення орендної плати.

Згаданим Законом також передбачена відповідальність орендаря за порушення норм закону. Ст. 29 проголошує: «У разі погіршення орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, орендодавець має право на відшкодування збитків».

Здавалося б, законодавство забезпечує охорону землі, зокрема її головну властивість – родючість, але це не відповідає дійсності, оскільки відсутній механізм реалізації прав орендодавця в цьому питанні. По-перше, хто і яким чином оцінить родючість землі при складанні договору, хто буде здійснювати моніторинг динаміки родючості, за якою методикою оцінюватимуться збитки. Це найбільш актуально сьогодні, оскільки цей моніторинг ще не створений. Саме тому, на наш погляд, у судах відсутні справи з відшкодування збитків, що викликані деградацією земель, зниження їх родючості з вини орендарів.

Обчислимо можливу орендну плату іншим способом, виходячи із концепції вартості грошей і грошової оцінки землі.

Припустимо, що грошова оцінка 1 га землі дорівнює 9 458 грн (для Миколаївщини, 2009 р.), якщо ці гроші покласти в банк на депозит під 14 %, або $9\,458 \times 0,14 = 1\,324$ грн, а не 3 % і 283,7 грн орендної плати, згідно з Указом Президента України. Отже, можна впевнено стверджувати, що 14 % повинно бути сьогодні середньою ставкою орендної плати за землю. Тому ми не можемо погодитися з пропозиціями І. Михасюка і Є. Матовця, які пропонують збільшити орендну плату (без належних розрахунків), «з огляду на економічні умови, що склалися в нашій державі...» [32].

Наша пропозиція щодо ставки орендної плати – 14 % – викличе заперечення прихильників 3 % ставки, посиляючись на низьку урожайність сільськогосподарських культур і цін на них. Урожайність зернових культур у 2009 р. у Миколаївській області становила 27,6 ц/га, а середня ціна їх реалізації – 797 грн/т [39]. Звідси валовий дохід дорівнює: $797 \text{ грн/т} \times 2,76 \text{ т/га} = 2\,199,7 \text{ грн}$. Рентабельність зернових культур – 10,8 %, і тоді операційний дохід буде становити 214,4 грн/га, а орендна плата (відповідно до Указу Президента України) дорівнює $9\,458 \times 0,03 = 283,7 \text{ грн}$, і вона перевищує операційний дохід, який отримують від вирощування зернових культур. Таким чином, за даними Державного комітету статистики [39], орендна плата в структурі витрат дорівнює витратам на оплату праці і відрахуванням на соціальні потреби – (13 %) і знижує рентабельність виробництва зернових культур. Отже, брати землю в оренду за існуючою орендною ставкою не ефективно, порівняно з вкладом на депозит. Орендарі повинні були розірвати усі договори оренди, але насправді цього не відбувається – оренда існує, ніхто не розриває договорів. Цей парадокс необхідно розкрити. По-перше, можливо, орендарі не продають зерно, а спрямовують його на корм худобі. Такий сценарій неможливий, тому що м'ясо великої рогатої худоби, свиней, овець та птиці збиткове, рентабельність негативна, відповідно дорівнює: – 38,8; 2,2; – 32,8; – 19,3 %. По-друге, ймовірно, що господарства приховують урожайність. Такий варіант можливий, але не в таких розмірах, щоб не тільки сплачувати орендну плату, але й отримувати прибутки. Залишається найбільш імовірний варіант – зерно, певну його частку, переробляють у борошно, крупи, згодують худобі і переробляють м'ясо, але не продають його повністю посередникам, а продають його самотужки за ринковими цінами комерційним структурам, безпосередньо підприємствам торгівлі та громадського харчування, зарубіжним країнам, за валюту тощо. Слід відмітити, що з кожним роком цей напрямок реалізації стає дедалі ширшим. Статистика не дає нам обсяг зернових, який переробляють на крупи та борошно, але структура реалізації зернових культур складає [39]:

- на ринку через власні торгівельні точки – 8,8 %;
- переробним підприємствам – 0,2 %;
- населенню через систему громадського харчування – 0,5 %;
- за іншими каналами – 90,5 %.

На підставі даних про обсяги реалізацій продукції рослинництва можна обчислити середню ціну зернових культур, і вона дорівнює

1 495 грн/т. Фактичний операційний дохід при ціні 1 495 грн/т і рентабельності у 10,8 % вже буде дорівнювати 402,2 грн/га.

Рентабельність зерна низька: 2005 р. – 1,8 %; 2006 р. – 11,2 %; 2007 р. – 0,2 %; 2008 р. – 21,6 %; 2009 р. – 10,2 %, і в абсолютних цифрах операційний дохід з 1 га землі 214,4 грн – мізерний. Він є мізерний і за ціною 1 495 грн/т – 402,2 грн.

Така цінова політика і призводить до низької зароботної плати у сільському господарстві. Згадаємо, що середня заробітна платня в країні у 2009 р. становила 1 906 грн (у тому числі у промисловості – 2 117 грн, у сільському господарстві – 1 220 грн) [43].

Невисока рентабельність виробництва сільськогосподарських культур, на наш погляд, залежить від багатьох чинників, і значною мірою від розриву між оптовими і роздрібними цінами. У 2009 р. середня оптова ціна 1 л молока в Україні становила 0,8 грн, а роздрібна – 3,04 грн, зростання у 3,8 разів, м'яса – відповідно 12,0 і 38 грн, рентабельність посередників сільськогосподарської продукції у кілька (від 2 і більше) разів вища, ніж виробників.

Переважна частка прибутку від результатів господарської діяльності у сільському господарстві опиняється у руках посередників і переробників. У той же час ціни на сільгосппродукцію для кінцевих споживачів дуже високі, і тому її споживання значно менше.

У 2009 р. в Україні споживалося у середньому 50 кг м'яса в рік на 1 особу (73 кг – рекомендована норма).

З цього аналізу можна зробити наступні висновки:

1. Орендні відносини в Україні носять недосконалий характер.
2. Орендна плата є заниженою, виходячи із альтернативних витрат на відшкодування збитків, понесених на відтворення родючості ґрунту.
3. Орендна плата повинна бути не нижче 14 % грошової оцінки, причому проценти понад нижню межу у 11 % – це той дохід орендодавця, який він може витратити на споживання (3 %), а 11 % спрямовувати на спеціальний рахунок, з якого кошти будуть використовуватись на заходи зі збереження і відтворення родючості ґрунту.
4. Законодавчо визначені вимоги до орендаря про збереження родючості і про захист земель від забруднення нині поки що не діють, оскільки чинне законодавство ще не містить механізму забезпечення цих вимог, у першу чергу, через надійний моніторинг земель.
5. У випадку, коли орендар буде вести господарство на орендованих землях відповідно до сівозмін, які забезпечують бездефіцитність гумусу, орендну плату можливо встановити на рівні середньої процентної ставки по депозитних внесках у комерційний

Кузьменко О. Б.

банк, але не нижче того процента, який забезпечував би прожитковий мінімум на кожного члена селянської родини.

6. Підвищення доходів сільгоспвиробників необхідно забезпечити і за рахунок скорочення або демонополізації посередників і зменшення доходів переробників сільгосппродукції. Необхідно знову повернутися до ідеї кооперації в сільському господарстві, зокрема споживчої кооперації, яка б змогла закуповувати сировину у сільгоспвиробників за більш високими цінами.