

А.Є. Данкевич,

аспірант,

ННЦ "Інститут аграрної економіки"

ФОРМУВАННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ В РИНКОВИХ УМОВАХ

Новостворені агроформування ринкового типу ведуть виробництво на землях орендованих у громадян власників земельних ділянок та земельних часток паїв.

Орендна плата є ключовим чинником що характеризує розвиток орендних земельних відносин та основним приводом для суперечок між суб'єктами договору оренди. Встановлення її оптимального розміру, який би задовольнив власників та був прийнятним для орендарів, є важливою проблемою.

Ряд питань цієї проблеми висвітлено у працях П.І. Гайдуцького, М.В. Гладія, П.Т. Саблука, В.Я. Месель-Веселяка, М.М. Федорова, М.Й. Маліка, О.М. Онищенко, В.В. Юрчишина та інших вчених-аграрників. Проте, дане питання залишаючись актуальним потребує подальшого поглибленого вивчення. Метою написання статті є визначення факторів та причин виробничого і невиробничого характеру, під впливом яких формується розмір орендної плати.

Відповідно до чинного законодавства величина орендної плати формується на договірній основі. При цьому на землях приватної власності вона не повинна бути меншою 1,5%, а на землях державної та комунальної не перевищувати 10% нормативної грошової оцінки, яка в залежності від інфляції корегується на коефіцієнт індексації. Проте, за даними Держкомзему станом на 1.01.04 у середньому по Україні виплачена на рівні 1,2%, по Житомирській області лише 0,98% [1,2,3].

З метою детального вивчення впливу факторів на формування розміру орендної плати проведено групування сільськогосподарських підприємств Житомирської області за 2001-2003 роки по двох районах Попільнянському та Брусилівському, які є типовими, відповідно, для зони Полісся та Лісостепу.

Як видно з даних таблиці 1 ріст орендної плати відбувається прямо пропорційно збільшенню площі орендованих земель та грошової оцінки землі. Найбільшу орендну плату в зоні Лісостепу сплачують господарства із площею

орендованих земель більше 2 тис. га, її розмір по IV, V та VI групах еквівалентний 2-х місячній заробітній платі одного працівника. У Брусилівському районі найкращі умови для орендодавців створюють господарства III групи.

Розрахунки показують, що кращі землі забезпечують найвищий розмір орендної плати. Так, по VI групі Попільнянського району її розмір становить 725 грн., а відсоток виплати від грошової оцінки землі 1,5%, по IV групі Брусилівського району - 354 грн та 1,21% відповідно.

Аналіз показав, що в умовах Полісся на значно гірших землях господарства III групи одержують кращі результати порівняно із відповідною групою зони Лісостепу. В той же час при практично однаковій грошовій оцінці по II, IV та V групах орендна плата значно різниться. Загалом по двох районах можна стверджувати про невідповідність темпів господарського виробництва з розміром орендної плати. Так, якщо у господарствах IV та V груп Попільнянського району прибуток різниться в 5 разів то орендна плата лише у 2 рази.

Таблиця 1

Залежність орендної плати від виробничих факторів та результатів господарської діяльності (в середньому за 2001-2003 роки)

Показники	Брусилівський р-н (зона Полісся)				Попільнянський р-н (зона Лісостепу)					
	Групи підприємств за орендною платою, грн.									
	I - до 200	II - 200-250	III - 250-350	IV - 350 і більше	I - до 200	II - 200-250	III - 250-350	IV - 350-450	V - 450 і більше	VI - 600 і більше
Кількість підприємств	37	17	10	5	9	6	17	23	29	13
Середня орендна плата, грн.	141	211	262	354	167,0	234	286	342	535	725
Площа, га	1053	1405	1632	930	1034	1624	1375	2227	2225	2121
Термін оренди, років	3	3	3	5	5	3	3	4	3	6
Грошова оцінка, грн.	5034	5278	4967	5145	5559	7483	8841	9583	10164	10426
Відсоток виплати орендної плати від грошової оцінки	0,67	0,95	0,92	1,21	0,78	0,96	0,96	1,07	1,31	1,5
Відсоток виплати орендної плати всього	65	51	71	56	60	48	52	72	67	68
Прибуток, тис грн.	-86,0	152	196	-18	-197	406	-89	869	176	685
Заробітна плата, грн.	122	122	181	142	140	252	166	249	218	364

• За даними річних звітів сільськогосподарських підприємств

За допомогою групувань були визначені основні фактори, що найбільш впливають на розмір орендної плати. Проте для більш детального аналізу та для дослідження міри впливу кожного з них на величину орендної плати нами проведено кореляційно-регресивний аналіз [4]. Встановлено залежність величини

орендної плати (Y) від впливу таких факторів як: термін оренди, років (X_1), грошової оцінки 1 га, грн (X_2); площа орендованих земель, га (X_3).

Для цього оцінювалися параметри рівняння виду

$$y(x_1, x_2, x_3) = a_0 + ax_1 + ax_2 + ax_3;$$

На виробничих даних сільськогосподарських підприємств Житомирської області за 3 роки була сформована вибірка із 153 господарств, які ведуть господарювання на орендованих землях по двох районах області які є типовими для зони Поліссі і Лісостепу.

За результатами розрахунків залежність між величиною орендної плати за 1 га та її факторами виражається лінійним рівнянням регресії:

$$y(x_1, x_2, x_3) = -158,551 + 0,295x_1 + 0,019x_2 + 0,09x_3;$$

Всі коефіцієнти кореляції мають позитивний знак, що свідчить про прямий зв'язок між змінними.

Коефіцієнти регресії $a_1 = +0,295$, $a_2 = +0,019$, $a_3 = +0,09$ регресії показують, що при збільшенні грошової оцінки 1 га на 1 грн орендна плата збільшиться на 0,019 грн. Збільшення орендованої площі на 1 гектар призведе до підвищення розміру орендної плати на 0,09 грн. Оскільки фактичне значення стандартної помилки коефіцієнта терміну оренди ($\Delta a_1 = 7,437 > a_1 = 0,295$) то даний фактор не здійснює суттєвого впливу на зміну результативної ознаки.

Переважаючий вплив грошової оцінки та площі орендованих земель на формування орендної плати підтверджують і часткові коефіцієнти, розрахункові значення яких для даних факторів становлять відповідно $r_{yx_2} = 0,602$ та $r_{yx_3} = 0,855$. Значення часткового коефіцієнта терміна 0,003, що свідчить про мінімальний вплив цього фактора на величину орендної плати.

Під час дослідження значущості даної моделі одержано фактичне значення Р - критерію Фішера 307,0, що більше табличного значення 278,822. Це свідчить про достатній ступінь достовірності проведених розрахунків. Таким чином, одержані коефіцієнти регресії суттєві. Коефіцієнт множинної кореляції становить 0,921 що характеризує зв'язок між величиною орендної плати і факторними ознаками як тісний. Коефіцієнт множинної (сукупної) детермінації (R^2) становить 0,8482 це означає, що на 85% варіювання величини орендної плати у проведеному

дослідженні зумовлено включенням у кореляційну модель факторів: площі орендованих земель, грошовою оцінкою 1 га та середнього строку дії договорів оренди. Решта коливання орендної плати (15%) зумовлена іншими факторами.

Крім того, дуже важливо при аналізі впливу окремих факторів на результативний показник враховувати рівні їх коливання, щоб мати уяву про можливість збільшення орендної плати за рахунок кожного. З цією метою розраховано β -коефіцієнти, які показують на яку частку середньоквадратичного відхилення змінюється показник орендної плати із зміною будь-якого фактора на величину свого середньоквадратичного відхилення і обчислюються за формулою:

$$\beta_i = a_i \cdot (\sigma_{x_i} / \sigma_y)$$

де a_i - коефіцієнт багатфакторної регресії при i -му факторі, σ_{x_i} і σ_y - середні квадратичні відхилення відповідного i -го фактора та результативного показника. В нашому дослідженні коефіцієнти β наступні $\beta_1=0,001$, $\beta_2=0,189$, $\beta_3=0,659$. Таким чином судячи з отриманих коефіцієнтів, можна стверджувати, що найбільший резерв в підвищенні орендної плати закладений в факторі орендованої площі $\beta=0,659$.

Зважаючи на те, що на 15% розмір орендної плати обумовлений іншими факторами, та за наявності невідповідності між реальним розміром орендної плати та темпами виробництва ми дослідили вплив людського фактора на даний процес. Для цього було проведено соціологічне опитування. Анкетування проводилось індивідуальним способом (опитано 226 жителів області).

Як показують дослідження 81% опитаних селян здали свої паї в оренду господарствам в яких їх отримали із них 38% не задоволені розміром орендної плати, а 58% підтвердили що з ними несвоєчасно проводять розрахунки. На думку 59 % респондентів продукція, товари та послуги надавалися в рахунок орендної плати за завищеними цінами.

В той же час викликає занепокоєння низька інформованість селян та їх пасивність у питанні захисту своїх прав. Дослідження свідчать, що 17% опитаних респондентів не знають розміру плати за оренду земельних паїв, а майже 86% методики її визначення та законів якими регламентується її розмір. Звірку за оренду земельних паїв проводили лише 49%. При цьому 42% або 99 громадян відмічають

не оперативність і не тактичність працівників бухгалтерії при наданні інформації стосовно розміру і виплати орендної плати, 35% підтверджують, що фактичне надання послуг не співпадає із записами в особистому рахунку.

Більше 20 відсотків опитаних не знають, що вони можуть оскаржити в суді невиконання орендної плати згідно договору оренди землі, або розірвати його. Майже 52% не чули про діяльність центру юридичної допомоги.

Висновок. Незважаючи на позитивні тенденції в розвитку економіки розмір орендної плати продовжує формуватись за рахунок якісних характеристик землі та збільшення площ орендованих земель. На сьогоднішній день він є недостатньо обґрунтованим і не узгодженим із рівнем розвитку сільськогосподарського виробництва. На нашу думку по мірі розвитку сільського господарства, та підвищення соціальної захищеності власників землі необхідно вводити коефіцієнти коригування орендної плати для підприємств в залежності від використання землі.

Основним невиробничим фактором, що безпосередньо впливає на розмір та виплату орендної плати є пасивність та необізнаність селян стосовно їх прав. Іншим негативним чинником є відсутність конкурентного середовища на ринку оренди землі, що монополізує ринок для колишніх сільськогосподарських підприємств. Це в свою чергу призводить до: заниження орендної плати, затримки по її виплаті, завищення цін на видану продукцію та надані послуги в рахунок орендної плати.

Список літератури

1. Закон України "Про внесення змін до Закону України "Про оренду землі" Землевпорядний вісник. - 2003. - №4. - С.36-42.
2. Указ Президента "Про внесення змін до статті 1 Указу Президента та України від 2 лютого 2002 р. № 92" від 13.09.02 р. №830
3. Закон України "Про плату за землю" від 03.07.1992 № 2535-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. - 1996. - №45. - С. 238.
4. Лук'яненко І.Г., Кроснікова Л.І. Економетрика: Підручник. - К.: Товариство "Знання", КОО, 1998. - 494 с.
5. Данкевич А.Є. Проблеми та перспективи розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві // Землеустрій і кадастр. – 2004. – № 1-2. – С. 88-92.
6. Данкевич А.Є. Ефективність використання орендованих земель у сільськогосподарських підприємствах // Економіка АПК. – 2003. – № 12. – С. 36-40.
7. Данкевич А.Є. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві // Економіка АПК. – 2004. – № 5. – С. 43-47.
8. Данкевич А.Є. Методичні підходи щодо запровадження застави права оренди землі // Економіка АПК. – 2005. – № 3. – С. 88-93.
9. Данкевич А.Є. Становлення орендних земельних відносин у сільському господарстві // Агроінком. – 2004. – № 3-4. – С. 73-76.

