

Орендні відносини в період аграрних трансформацій // Науковий часопис НПУ імені М. П. Драгоманова. Серія №18. Економіка і право : зб. наукових праць. – Випуск 13. – К. : Вид-во НПУ імені М.П. Драгоманова, 2011. – С. 23–30.

Кирилюк І. М.

**Уманський державний педагогічний
університет імені Павла Тичини**

ОРЕНДНІ ВІДНОСИНИ В ПЕРІОД АГРАРНИХ ТРАНСФОРМАЦІЙ

У статті з'ясовано основні закономірності й проблеми функціонування вітчизняних земельних орендних відносин в період аграрних трансформацій та визначено основні напрями їх вдосконалення.

Ключові слова: оренда землі, орендні відносини, орендар, орендодавець, орендна плата.

Актуальність проблеми. Необхідною умовою ефективного розвитку земельних відносин є поєднання економічних методів їх регулювання з ринковими умовами. Ринкова економіка базується на економічній свободі та рівноправності усіх суб'єктів господарювання незалежно від форм власності. Природа її полягає в тому, що в основі ринкової економіки залишаються закони товарного виробництва, рух капіталу і, в тому числі, землі як особливої його форми. Тому сучасні агроформування мають право на існування лише в тому разі, якщо вони забезпечують вирішення завдань ефективного ведення сільського господарства, оптимізації організаційно-технічних параметрів виробництва, вдосконалення спеціалізації господарств, інтенсифікації використання ресурсів за збереження родючості ґрунтів краще, ніж це можливо було зробити в межах дореформених економічних відносин на селі. Більше того, щоб результати аграрної реформи могли бути визнані прийнятними з точки зору її впливу на суспільний добробут, надлишок сільськогосподарської продуктивності, отриманий унаслідок реформування, має бути достатнім, щоб компенсувати втрати, зумовлені трансформаційною кризою, віддаленням від парето-ефективних пропорцій розподілу ресурсів, що відбувається в умовах масштабної заміни господарських форм.

Теоретичні аспекти формування та розвитку орендних відносин, їх сутності, місця в системі аграрних відносин, впливу на економічні процеси є предметом дослідження таких українських вчених: О. Бородіної, П. Гайдуцького, В. Месель-Веселяка, О. Онищенко, П. Саблука, М. Федорова, В. В. Юрчишина та ін.

Метою статті є з'ясування основних закономірностей і проблем функціонування орендних відносин в період аграрних трансформацій та визначення основних напрямів їх вдосконалення.

Важливою умовою реформування організаційно-правових форм економічної діяльності на селі, яке би сприяло реалізації і розвитку наявного ресурсного потенціалу, є необхідність доповнення відносин власності відносинами оренди. Важливість цієї організаційно-правової форми економічного руху землі в ринкових умовах зумовлюється багатьма загальними і специфічними для України причинами. Розглянемо далі як причини, що обумовлюють об'єктивну необхідність розвитку орендних відносин у процесі реформування аграрного сектора в Україні, так і специфіку вітчизняних умов і результатів реформування, що ускладнюють, а іноді унеможливають повноцінне функціонування орендних відносин як чинника зростання ефективності землекористування. Такий розгляд дозволить визначити головні напрями вдосконалення орендних відносин і створення інституційних передумов реалізації потенціалу орендних відносин як чинника розвитку сільського господарства в Україні.

По-перше, процес розпаювання земель колективних господарств сам по собі не забезпечує ні оптимізації розмірів землекористувань, ні оптимальних пропорцій поєднання ресурсів у сільськогосподарському виробництві, ні перебування землі в розпорядженні людей, здатних забезпечити її ефективне використання. Він лише створює первинні умови для початку руху землі й інших ресурсів за законами ринкової економіки. Для того, щоб набуття селянами прав власності на землю стало чинником підвищення ефективності аграрного сектора економіки, має функціонувати цілісний комплекс

організаційно-правових механізмів (інститутів), що дозволяли б акумулювати ресурси, організовувати їх ефективне використання та реалізовувати продукцію в умовах конкуренції, коли чинником конкурентної переваги стає лише здатність виробляти кращі товари з нижчими витратами. Проте ринок продажу землі сільськогосподарського призначення так і не був сформований, отже, оренда залишилась практично єдиним механізмом усунення невідповідності між наявним ресурсним потенціалом і здатністю забезпечити його ефективне використання. Водночас проблема ліквідності землі практично не була вирішена, її здатність обмінюватися на інші ресурси була мінімальна й залишається такою й досі. Відсутність організаційно-правових форм, здатних забезпечити подільність і придатність до обміну земельних ресурсів, зумовила те, що визначальний елемент ресурсного потенціалу селян виведений за межі економічного обігу, отже, рух до оптимальних пропорцій розподілу земельних ділянок між землекористувачами був майже припинений.

По-друге, процеси реструктуризації агропідприємств відбувалися й відбуваються зараз в умовах граничного дефіциту інвестицій. Питомі інвестиції в розрахунку на одного зайнятого в сільському господарстві становили у 2001 р. лише 24,08 % середнього по всіх видах економічної діяльності аналогічного показника. Надалі співвідношення між питомими інвестиціями в сільському господарстві й середніми по економіці дещо вирівнювалось, проте завжди у сільському господарстві цей показник був у понад два рази меншим за середній по економіці: у 2002 р. – 25,4 %; у 2003 р. – 20,75 %; у 2004 р. – 22,8 %; у 2005 р. – 27,95 %; у 2006 р. – 33,29 % і у 2007 р. становив 30,44 % [3]. Враховуючи, що у складі інвестицій у сільському господарстві одна з найвищих в економіці частка амортизаційних відрахувань, а потреба підприємств цього виду економічної діяльності в інвестиційних ресурсах для забезпечення конкурентоздатності виробництва одна з найвищих серед виробничих видів діяльності, можна зробити висновок, що дефіцит капітальних ресурсів, їх роль абсолютного обмеження можливостей розвитку більшості підприємств спричинили вагомий вплив на розвиток усієї системи економічних відносин на

селі й зокрема – на форми землекористування. Важливо не лише те, що і внутрішні в агросекторі економіки, і зовнішні (в інших видах економічної діяльності) ресурси, які могли бути спрямовані у розвиток аграрного виробництва, були вкрай обмежені, а й те, що вони були дуже сконцентровані. Тому оренда для переважної більшості сільського населення, яке прагнуло розширити масштаби землекористувань, залишалася не лише єдиним дозволим, а й єдиним досяжним способом залучення необхідних для діяльності ресурсів в умовах граничної обмеженості стартового капіталу.

„Загальновизнаним фактом є те, що фермерам у країнах, що розвиваються, практично неможливо отримати кредити або ж вони можуть отримати їх під лихварські відсотки” [4, с.415]. Про аналогічну суспільну функцію оренди згадував А. Маршалл, називаючи її єдиною існуючою формою отримання позики під 2–3 % річних, проте в англійському типі землекористування, якого стосувалася позиція А. Маршалла, суб’єкти орендних відносин мали принципово інші позиції, ніж суб’єкти вітчизняних земельних відносин. У цьому контексті важливо відзначити роль оренди як замітника кредиту. Тоді ринок оренди і ринок кредитних ресурсів пов’язані як ринки благ заміників. Цей зв’язок виявлятиметься тим міцніше, чим менше існує обмежень для орендарів, щоб брати кредити, а для одержувачів кредиту – щоб орендувати землю. І зв’язок між цими ринками слабшатиме, чим більшою мірою сільськогосподарські підприємці розділені на дві групи – ті, для кого доступний кредит, і ті, для кого доступна оренда. В ролі обмеження доступу до оренди чи кредиту можуть бути, у першу чергу, високі трансакційні витрати, що у вітчизняних умовах зумовлюються складними і нестандартизованими процедурами оформлення права на оренду землі, оцінки вартості застави, доведення права на участь у програмах державної допомоги агропідприємствами. По-друге, роль обмеження відіграє надто висока норма відсоткової ставки за кредитні ресурси, нерозвиненість ринку страхування від специфічних ризиків агровиробництва та ринку ф’ючерсної торгівлі продукцією галузі.

Для вітчизняного сільського господарства властива дуже слабка залежність між параметрами ринків оренди землі та ринком позичкових ресурсів. Здатність оренди землі виступати заміном грошових позичок зведена майже нанівець багатьма чинниками. Серед них можна виділити, по-перше, нерозвиненість в Україні так званого „англійського типу землекористування”, докладно описаного А. Маршаллом, який передбачає оренду землі разом із певним комплексом засобів виробництва, необхідних для ефективної її обробки. По-друге, низьку ліквідність земель сільськогосподарського призначення. Переважна більшість земельних ділянок не набуває статусу повноцінного вільно подільного товару, частину якого можна продати для поповнення запасу інших виробничих ресурсів. Відповідно, важлива умова неокласичних моделей поведінки агровиробника (а значить, і моделі функціонування ринку землі, оскільки саме поведінка виробників формує попит на земельні ресурси як щодо оренди, так і щодо продажу) виявляється значною мірою неадекватною до вітчизняних умов. Це умова взаємозамінності землі, капіталу та праці. Так, неокласичні мікроекономічні моделі формування оптимальних обсягів земельної ділянки передбачають процес „нащупування” оптимальної комбінації землі, капіталу і праці, формальною умовою якої є рівність приведених до одиниці витрат на залучення додаткової одиниці ресурсу доходів від їх граничних продуктів ($MP_1 / P_1 = MP_k / P_k = MP_n / P_n$). Таке „нащупування” оптимальних пропорцій передбачає для виробника можливість продати певну частину належної йому земельної ділянки і отримати за рахунок цього ресурси для поповнення запасів праці й капіталу. Такий крок у випадку, коли приведений до одиниці витрат на залучення додаткової одиниці землі граничний продукт цього ресурсу менший за аналогічно приведені граничні продукти праці і капіталу, дозволяє збільшити сукупну продуктивність і доходи агропідприємства. Проте у вітчизняних умовах такий крок є недосяжним для більшості землекористувачів, у тому числі через недоліки поширених форм землекористування, їх непридатність для задіяння економічного потенціалу широких верств населення. У результаті здійснення земельної реформи близько

7 млн. громадян отримали сертифікати з правом на земельну частку (пай). Власникам земельних ділянок видано 6,2 млн. Державних актів на право власності, що становить 90,6 % від виданих сертифікатів [1]. Так, формально набувши статусу власників землі у процесі розпаювання, переважна більшість селян не отримали реальних можливостей перетворити цю землю на джерело доходів. Зокрема, продаж (передача в оренду) певної частки земельної ділянки часто обмежені як через формальні перешкоди, так і через неконкурентність попиту, штучні обмеження кола підприємців, які могли б організувати економічно доцільне використання землі. Існуючі в Україні умови перешкоджають не власне оренді землі, а позбавляють орендні відносини значення чинника формування ефективних розмірів агропідприємств, зростання дохідності сільськогосподарського виробництва та поліпшення пропорцій розподілу створених у цій галузі доходів. Змінюються чинники, що стримують і обмежують продуктивність і дохідність землекористування (якщо для особистих селянських господарств – це примітивні агротехнології, переважання ручної праці, відсутність чи недоступність необхідної виробничої інфраструктури, то для агропідприємств – проблеми мотивації і залучення кваліфікованої праці, цінових диспропорцій щодо сільськогосподарської і промислової продукції, зношеності основних засобів тощо), проте низький її рівень залишається незмінним.

Про проблеми формування ресурсної бази розвитку агровиробництва свідчить аналіз його рентабельності з 1990р. по 2008 р. Якщо рослинництво в цей період здебільшого було прибутковим, то тваринництво виявлялося збитковим у 12-ти з 19-ти проаналізованих років. Навантаження з датування збиткового тваринництва зводить до мінімуму сукупну рентабельність діяльності агропідприємств і практично унеможлиблює інвестування в підвищення організаційно-технічного рівня виробництва – ні за рахунок використання власних коштів, ні за рахунок залучення кредитів.

Як наслідок, продуктивність праці в сільському господарстві залишається однією з найнижчих за видами економічної діяльності: 69,89 % у 2001 р.,

63,73 % у 2002 р., 53,73 % – у 2003 р., 55,13 % – у 2004 р., 47,64 % – у 2005 р., 42,99 % – у 2006 р. і лише 39,66 % – у 2007 р. [3]. З кожним роком відставання сільського господарства від середнього з усіх видів економічної діяльності рівня продуктивності праці зростає, що свідчить про несформованість механізмів руху ресурсів до ефективних власників та поширення ефективних форм господарювання через диференціацію дохідності діяльності різних агропідприємств.

Узагальнимо, що специфіка обороту капіталу агропідприємств, їх ринкова позиція у взаємовідносинах із промисловим сектором, а у вітчизняних умовах – і специфіка інституціонального середовища господарювання в аграрному секторі – зробили майже неможливим створення і повноцінне функціонування механізмів ресурсного забезпечення, організації ефективного виробництва і реалізації продукції на засадах суспільно корисної конкуренції. Тому і в процесі формування державної аграрної політики оренда землі одразу сприймалася більшою мірою як чинник пом'якшення негативних наслідків несформованого інституційного середовища, спосіб уникнення руйнівного впливу цінових диспропорцій, безвідповідальності й силового свавілля у процесі розподілу доходів та майна колективних й утворених після їх реформування підприємств, спекулятивної спрямованості поведінки посередників на ринку сільгосппродукції, руйнації механізмів ресурсного забезпечення села.

Для визначення завдань і шляхів державного регулювання розвитку форм землекористування у вітчизняному сільському господарстві важливо, що стандартні розміри орендної плати, до яких тяжітимуть фактичні виплати, визначаються серед неінституційних чинників, в першу чергу, дохідністю альтернативних, досяжних для землевласників способів використання землі. Звідси визначальний чинник орендних платежів – дохідність самостійного використання землі в межах підприємницької діяльності землевласника. У цих умовах дохідність такої діяльності надзвичайно низька і причини цього здебільшого не залежать від зусиль та кваліфікації господаря земельної ділянки. Темпи зростання цін на продукцію промисловості й енергетичні

ресурси (які купують агропідприємства) стабільно перевищують темпи зростання цін на продукти харчування й сировину (які ці підприємства продають). За період з 1995 по 2008 р. загальний приріст цін виробників промислової продукції змінився в 1,51 рази, тобто, завдяки ціновим диспропорціям 1995 р. та 2000 – 2008 рр. ціни на товари і послуги, які купують агровиробники зросли в півтора рази більше, ніж ціни на товари, які вони продають [3]. Такі цінові диспропорції у поєднанні з низькою продуктивністю праці (при цьому відставання сільського господарства від промисловості за продуктивністю, визначеною за вартісними показниками, значно переважає таке відставання, вимірюване за натуральними показниками) виступають основою механізму вилучення земельної ренти зі сфери сільського господарства на користь посередницьких структур. Специфіка організації ринкової взаємодії між виробниками агропродукції і посередниками (зернотрейдерами, переробними підприємствами, брокерами на товарній біржі тощо) зумовлює велику міру асиметрії розподілу ринкової сили – ціни, які встановлюються внаслідок організованої таким чином ринкової взаємодії, тяжіють лише до граничних витрат виробництва, проте не залишають жодного „надлишку ціни над граничними витратами”, який є важливим джерелом утворення ренти. Внаслідок цього сільське господарство, а згодом і все суспільство, відчувають наслідки від недофінансування розвитку аграрного сектора, при цьому в першу чергу – від різкого недостатньої акумуляції ресурсів для виконання тих функцій, що за своєю соціальною природою і економічною роллю в суспільстві мають виконувати рентоотримувачі. До таких функцій належать довгострокові інвестиції в поліпшення землі, розвиток виробничої інфраструктури, поширення масштабних інновацій, суспільна вигода від яких перевищує приріст доходів окремого суб'єкта господарювання, що їх запровадив. Значною мірою така ситуація стала можливою через недосконалість організації орендних відносин і зниження орендної плати, що практично позбавило виробників сільськогосподарської продукції важливої складової їхніх доходів та, відповідно, вагомої частини ресурсів для розвитку і

підтримання конкурентноздатності агросектора. Важливо, що негативні наслідки від цього не лише для сільських мешканців, а й для городян, для яких така ситуація означає надлишковий тиск міграційних потоків на міський ринок праці, зниження ставок оплати праці внаслідок готовності селян-мігрантів працювати за мінімальну винагороду, додаткове навантаження на соціальну інфраструктуру в містах тощо.

Теза про міцний зв'язок між несприятливою для сільського господарства ціною кон'юнктурою і економічним зростанням досить поширена в сучасній науці (наприклад [4]). Проте соціальна ціна створення макроекономічних умов для високих темпів розвитку національної промисловості тим менша, чим більше виваженої допомоги розвитку агропідприємництва надає держава. Багато урядів визнали, що ключі до вирішення багатьох проблем міст пов'язані із поліпшенням умов життя для мешканців сіл та розширенням сфери працевлаштування з гідною оплатою на селі. Тому й реорганізація інституціонального забезпечення розвитку орендних відносин у вітчизняному сільському господарстві має бути спрямована на подолання таких важливих його проблем, як надмірні цінові диспропорції, монополізованість складської, транспортної, переробної та збутової інфраструктури, яка зумовила величезну частку посередників і мізерну – виробників у складі доданої вартості, створеної у процесі виробництва сільськогосподарської продукції.

У межах такого бачення формується теоретичне обґрунтування більшої адекватності унімодалної стратегії державного сприяння розвитку сільського господарства потребам і умовам функціонування агросектору України і відповідне бачення ролі оренди в контексті державної аграрної політики. Нині, коли інститути, необхідні для забезпечення ефективності освоєння великих інвестицій у сільське господарство, не сформовані, створення сприятливих умов для розвитку дрібного агропідприємництва має стати вирішальним чинником підвищення ефективності сільського господарства. Хоча обмеженість ресурсів держави підштовхує до реалізації вибіркового цільових проектів (тактики „проривних напрямів”), а об'єктами такої підтримки стають

здебільшого великі агропідприємства, такій політиці властиві вагомі недоліки. Зокрема, принципово, що корисна за розгляду лише структурних, а не інституційних чинників ефективності землекористування подальша концентрація агровиробництва приносить абсолютно різні соціальні результати залежно від способу досягнення бажаного рівня сконцентрованості виробництва. Так, за домінування такого чинника концентрації виробництва і формування оптимальних (достатньо великих) розмірів типового землекористування, як вибіркова державна підтримка, розривається зв'язок між ефективністю використання ресурсів і масштабами їх концентрації в межах господарської одиниці. Це радикально змінює модель розвитку підприємств, позбавляє агросектор принципово важливого етапу конкурентної боротьби за провідні позиції в галузі. А саме цей етап є основою для формування прошарку кваліфікованих фахівців, еволюції інститутів генерування і комерціалізації інновацій, утвердження продуктивних механізмів соціальної мобільності. Без такого етапу забезпечити потужне ресурсне підґрунтя для зростання, що самопідтримується, неможливо. Адже принципово, що конкурентна боротьба не просто дозволяє визначити найкращі підприємства (тобто, найкращі принципи менеджменту, форми організації виробництва, технології, маркетингові стратегії тощо), а забезпечує підвищення загального рівня ефективності всіх підприємств (сприяє поширенню кращих і витісненню низькоефективних форм господарювання). У такому контексті формується і бачення оптимальних рис розвитку інституту оренди землі сільськогосподарського призначення. Він має сприяти поступовому витісненню неефективних дрібних господарств населення, але лише у процесі їх розвитку і трансформації (укрупнення) в перебігу конкурентної боротьби, як форма поширення найбільш ефективних господарських форм і усунення тих, що не дозволяють забезпечити суспільно необхідний рівень ефективності виробництва. Тому принциповим є дотримання принципу конкурентності у процесі реформування відносин оренди землі сільськогосподарського призначення, заохочення поступової оптимізації структури розподілу земель між господарствам різних організаційно-правових

форм, масштабів і капіталонасиченості, замість штучної швидкої реорганізації за надання вибіркової допомоги в межах цільових державних програм. Саме поступовість, конкурентність і достатня міра стихійності процесів руху землі між формами землекористування забезпечить не лише економічний ефект від зростання питомої ваги земель, що будуть у складі більш великих і продуктивних землекористувань, а й соціальний ефект, від зростання значущості особистісного фактора конкурентноздатності агропідприємств, за умови поліпшення умов відтворення трудового потенціалу села, формування чисельного прошарку платоспроможних та кваліфікованих мешканців сільських населених пунктів.

Висновки. Вітчизняна система землекористування ґрунтується на монополізації ролі орендаря, заниженні орендної плати і знеціненні землі, позбавленні власників земельних ділянок важливих рис статусу власника, заниженні стандартів ефективності сільськогосподарського виробництва та надмірній концентрації доходів від неї. Зазначені риси моделі розвитку землекористування свідчать, по-перше, про її невідповідність суспільним інтересам і пріоритетам розвитку економіки; по-друге, про необхідність державного втручання в систему земельних відносин, спрямованого на надання дрібним землевласникам повноцінних можливостей реалізації економічного потенціалу землі як виробничого ресурсу.

Використані джерела:

Макроекономічні показники розвитку аграрного сектора України. Підсумки роботи агропромислового комплексу у 2009 році / Урядовий портал. – Електрон. дан. – [Електронний ресурс] Режим доступу: <http://www.minagro.kiev.ua/page/?9456>, вільний. Назва з екрану.

Маршалл А. Принципы экономической науки : пер. с англ. / А. Маршалл. – М. : Прогресс. (Экономическая мысль Запада) – Т. 2. 1993. – 310 с.

Офіційний Вебсайт Державного комітету статистики України. [Електронний ресурс] Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>, вільний. Назва з екрану.

Раух Джеймс Е. Основні проблеми економіки розвитку / Джеймс Е. Раух, Джеральд М. Майер, Антон Філіпенко – К. : Либідь. – 2003. – 688 с.

Кирилюк Ирина Николаевна

**Уманский государственный педагогический
университет имени Павла Тычины**

Арендные отношения в период аграрных трансформаций

В статье исследованы основные закономерности и проблемы функционирования отечественных земельных арендных отношений в период аграрных трансформаций и определены главные направления их усовершенствования.

Ключевые слова: аренда земли, арендные отношения, арендатор, арендодатель, арендная плата.

Kirilyuk Irina Nikolaevna

Land leasing relatives at the period of agrarian transformations

In the article gives basic peculiarities and problems of functioning of national land leasing relatives at the period of agrarian transformations. Principal directions are determined.

Key words: land tenancy, lease, tenant farmer, landlord, cash tenancy.