

### *Література*

1. Философия управления обществом, провинцией, фирмой в этнокультурном и реформационном аспектах в теории и методологии субстратного подхода: Учеб. пособие/ ред.: А.А. Гагаев, А.А. Румянцев. - Саранск, 2009. - 696 с.
2. Румянцев А.А. Оптимизирующий менеджмент: руководство по обучению и практическому применению.- Донецк.: Технопарк ДонНТУ УНИТЕХ, 2010, - 124 с.
3. Румянцев А.А. Главная цель управления –структурно-субстратная оптимизация экономических показателей. – Экономика современного предприятия, Октябрь 2010, <http://www.esp-izdat.ru/?article=4057&print=on>

*Лахтіонова А.В., Ігнатова О.А.*

## **ЕФЕКТИВНЕ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТА ВІДНОСИНАМИ НА ОСНОВІ ВДОСКОНАЛЕННЯ ОРЕНДНОГО МЕХАНІЗМУ ГОСПОДАРЮВАННЯ**

**Ключові слова:** земельні відносини, земельні ресурси, оренда, грошова оцінка, рівень рентабельності, термін капіталізації.

**Вступна частина.** Україна знаходиться на етапі становлення ринкової економіки, однією з основних ознак якої є розвиток земельних відносин. Підвищення ефективності використання земельних ресурсів потребує відповідного вдосконалення механізмів управління ними з боку державних земельних органів, тобто державної підтримки як загалом в аграрному секторі, так і у сфері управління земельними ресурсами. Його роль особливо зростає, виходячи із завдань земельної реформи, яка передбачає перерозподіл земель для подальшої передачі їх у власність, формування багатуукладної економіки на селі, і, найголовніше, забезпечення раціонального використання та охорони земельних ресурсів як найважливішого національного багатства. Виникає потреба максимального задоволення економічних інтересів землевласників і землекористувачів, найбільш повного і ефективного використання виробничого потенціалу господарств і закріплених за ними земель при суворому дотриманні особливих режимів і умов використання земельних ресурсів.

Метою даної наукової роботи є розробка теоретичних положень та практичних рекомендацій щодо покращення управління земельними ресурсами та відносинами шляхом удосконалення орендного механізму господарювання. Об'єктом дослідження є земельні відносини і земельні ресурси в Україні. Предмет дослідження – механізм встановлення орендної плати за користування землями сільськогосподарського призначення.

Вибір методів дослідження відбувався на основі комплексного загально-теоретичного осмислення об'єктивних економічних процесів формування та розвитку земельних відносин щодо встановлення об'єктивної грошової оцінки

земель сільськогосподарського призначення, від якої залежить розмір орендної ставки. Для вирішення поставлених завдань у роботі використовувалися такі методи: монографічний і системного аналізу (при опрацюванні наукових публікацій з питань форми та розміру орендної плати, вивчення та аналіз наукових підходів до визначення нормативної грошової оцінки земель; аналіз нормативних документів з питань землекористування, статистичних збірників, енциклопедій); історичний (при аналізі соціальних та економічних передумов розвитку земельної реформи); методи статистичного порівняльного та структурного аналізу (при аналізі показників орендної плати, вартості землі та рівня доходів населення у країнах Європи, структури земельного фонду в Україні та в Донецькій області); абстрактно-логічний (теоретичні узагальнення та формування висновків).

Викладення основного матеріалу. Теоретичні і практичні аспекти збереження та відтворення земельних ресурсів, проблеми ефективного використання їх у сільському господарстві висвітлені в наукових працях відомих вчених: А.С. Даниленка, Д.С. Добряка, О.Ю. Єрмакова, В.Я. Месель-Веселяка, Л.Я. Новаковського, О.М. Онищенко, П.Т. Саблука, А.М. Стельмащука, В.М. Трегобчука, А.М. Третяка, М.М.Федорова, В.Й. Шияна, В.В. Юрчишина, В.П. Янчука та інших. Суть оренди, природу орендного механізму господарювання, його форм, оціночних показників досліджували такі вчені, як М.В. Калінчик, І.І.Лукінов, В.Я. Месель-Веселяк, В.В. Милосердов, П.Т. Саблук, М.М. Федорова та інші вітчизняні та зарубіжні вчені. Принципам оцінки та факторів, що впливають на вартість земельних ділянок, методичних підходів до оцінювання присвятили свої наукові праці С.Бекер, Дж.Бойкін, Я.Коновальчук, Є.Кухарська-Стасюк, А. Маршал та ін. Однак становлення ринку земель сільськогосподарського призначення, прагнення України до членства в ЄС потребують поглиблення цих досліджень і запровадження нових підходів до встановлення адекватних розмірів вартості землі та орендних ставок на її використання.

В період виникнення агроформувань ринкового типу за умови вкрай обмежених фінансових ресурсів у власників паїв практично єдиним способом існування дрібних власників на селі залишається передача земельних ділянок в оренду. [6] У системі заходів з удосконалення виробничих відносин та якісного оновлення продуктивних сил оренда відіграє важливу роль як форма використання земельних і майнових паїв. Зміст поняття оренди свідчить про те, що орендні відносини – явище багатогранне. З одного боку оренда – це, відносини власності, тобто одержання на певний період прав володіння та користування землею й іншими засобами виробництва, з іншого – форма підприємницької діяльності. [9] Різноманітність визначень економічної категорії „оренда” свідчить про те, що вона відображає соціальний, економічний та управлінський аспекти суспільних відносин. Вона виступає як сукупність правомочностей: володіння, користування і розпорядження, а також як вид підприємництва, що дозволяє раціонально поєднувати матеріально-технічні, фінансові та трудові

ресурси, запроваджувати нові технології у виробництві, ефективно організувати господарську діяльність. На сучасному етапі розвитку ринкових відносин оренду можливо розглянути як альтернативу купівлі–продажу земельних угідь сільськогосподарського призначення. [8] При цьому, ринкова орендна плата визначається як найвірогідніша величина, за яку обізнаний і не зобов'язаний надавати свою земельну ділянку в оренду орендодавець погоджується надати, а обізнаний і не зобов'язаний орендувати орендар погоджується взяти цю земельну ділянку в оренду. [2]

Засади формування орендних відносин обумовлюються поєднанням форми орендної плати, її бази та типу, а також чинників, які визначають розмір плати (табл. 1).

Таблиця 1

## Основні засади формування орендних відносин

Форми орендної плати	База орендної плати	Чинники, які визначають розмір орендної плати	Типи орендної плати
а) грошова, що являє собою певну суму коштів; б) натуральна, яка являє собою частину продукції, отриманої з орендованої земельної ділянки; в) надання певних послуг орендодавцеві.	а) нормативна ставка орендної плати, встановлена нормативними актами на державному і (або) місцевому рівні; б) контрактна ставка орендної плати, яка встановлюється по угоді сторін відповідно до умов договору оренди; в) ринкова ставка орендної плати, яка склалася на місцевому ринку оренди землі.	а) фізичні, що враховують місцезрештування, розмір, конфігурацію, інженерно-геологічні умови, ґрунти і т.п.; б) економічні, що враховують рівень цін і прибутків, ризиків, обсяги земельних поліпшень; в) адміністративні, які враховують умови використання земельної ділянки, встановлені обмеження і існуючі обтяження	а) валова (брутто), при якій всі витрати, пов'язані з використанням земельної ділянки, сплачуються орендодавцем; б) чиста (нетто), при якій всі витрати, пов'язані з використанням земельної ділянки, сплачуються орендарем

Аналіз даних([3], [7]) свідчить, що в Донецькій області зосереджено значний земельно-ресурсний потенціал. Загальний земельний фонд області становить 2651,7 тис. га - 4,4 % території України. Він характеризується значною часткою сільськогосподарських угідь –2045,2 тис. га, що складає 77,1% від загальної площі Донецької області, та 3,4% від загальної земельної площі України. У власності громадян знаходиться 1312,3 тис. га, з яких 986,9 тис. га надані в оренду, 325,4 тис. га – обробляють самі. З 528,6 тис. га сільгоспугідь, що знаходяться у державній власності, 76,0 тис. га надані виробникам сільгосппродукції. В ході реформування аграрного сектора в Донецькій області було розпайовано 1460 тис. га сільськогосподарських угідь, або понад 70% загальної їх площі. Власниками земельних наділів у області стали 234,5 тис. громадян. Середній розмір паю складає 6,2 га, що на 2,2 га більше ніж в цілому по Україні.

Лише чверть власників земельних паїв використовують одержані наділи самостійно. Інші, не маючи нагоди обробляти землю своїми силами, здають її в оренду. В цілому по області станом на кінець 2009 року укладено 176,7 тис. договорів на оренду земельних паїв, зокрема 91 тис., або понад половину договорів – з пенсіонерами. Із загального числа договорів 71,2 тис., або 40% договорів укладено з тими господарствами, де одержані паї, 19,9 тисячі (кожен дев'ятий договір) – з фермерами, 85,6 тис. договорів, або майже половина – з іншими суб'єктами господарювання. У оренду здано 987,8 тис. га, або дві третини всіх розпайованих земель.

Оренда землі як спосіб тимчасового платного переходу землі від одного власника та користувача до іншого на сучасному етапі розвитку АПК України є основною складовою ринкового земельного обігу. Згідно з чинним законодавством розмір орендної плати за земельну частку повинний бути не менше 1,5-2,0 % її вартості. Фактично вона складає біля одного відсотка і в її структурі 82% становить натуральна оплата, 7% – відробіткова оплата та 11% – грошова оплата. [3]

Найефективнішою є довгострокова оренда, що дозволяє застосовувати для збереження родючості ґрунту науково обґрунтовані сівозміни. За останній рік питома вага договорів, укладених на термін понад 10 роки, зросла з 25 до 28%. Але більш всього договорів (34%) передбачають використання землі протягом 6-10 років, 31% – протягом 4-5 років, а близько 7% земельних ділянок здано в оренду строком від одного до трьох років.

За 2009 рік власники земельних паїв одержали за здану в оренду землю 219,4 млн. грн. Річна орендна плата в середньому складала 222 грн. за один гектар, або 2,2% від її грошової оцінки. За 2010 рік число договорів, згідно яким орендна платня складає менше 1,5%, ніж передбачено Законом України «Про оренду землі», [1] скоротилося з 38 тисяч до 1,4 тисяч. Разом з тим лише шоста частина договорів (29,6 тисячі) передбачає орендну платню від 3% і вище, а переважній більшості (145,7 тисячі, або 82%) належить від 1,5% до 3% грошової оцінки одного гектара. [3], [7] Цією ситуацією користуються орендарі, визначаючи умови та вартість оренди. При цьому розміри орендної плати завжди розраховують із позицій, найвигідніших для орендаря, забуваючи при цьому про інтереси орендодавця. [6]

Однією з найважливіших умов договору оренди є розмір орендної плати. У ринкових країнах вона ототожнюється з рентою: власник землі за надання орендареві права користування його землею має одержувати від нього винагороду в розмірі земельної ренти. Якщо ж ідеться про оренду цілісного майнового комплексу (господарство, ферма тощо), то в орендну плату, крім земельної ренти, включають плату за користування спорудами чи іншою нерухомістю, розташованою на земельній ділянці.

Аналіз світового досвіду формування доходів власників землі від орендної плати показує, що у європейських країнах вартість оренди землі є достатньо великою у співвідношенні із прожитковим мінімумом (табл.2). [4]

Так у країнах Євросоюзу, рівень орендної плати за 1 га сільськогосподарських угідь не може бути нижчим ніж 1/5 прожиткового мінімуму, а сама орендна плата має визначатися на конкурсних засадах і становити суму, яка б задовольняла інтереси орендодавця тощо.

Таблиця 2

Показники орендної плати, вартості землі та рівня доходів населення у країнах Європи у 2009 році [4]

Показник	Країна				
	Бельгія	Словенія	Франція	Данія	Україна (перераховано автором)
Річна сума мінімальної заробітної плати, євро	16644	5892	15852	2220	669
Прожитковий мінімум, євро/рік	7500	1800	9156	8436	669
Середня орендна плата за 1 га сільгоспугідь, євро/рік	2415	65	1685	4142	17,4
Відношення орендної плати до прожиткового мінімуму, %	32,2	10,3	18,4	49,1	2,6

Враховуючи прагнення України вступити до Європейського союзу, необхідно проаналізувати умови оренди, які склалися на даний момент у країні. В середньому орендна плата становить близько 17,4 євро на рік за 1 га сільгоспугідь при їхній вартості за грошовою оцінкою в 1042 євро/га (курс гривні до євро — 12,01 грн/євро) (див. табл.2). Це найнижчі показники в Європі. Велика проблема полягає також у низькій мінімальній заробітній платі та перевищенні над нею до 2009 року прожиткового мінімуму. Відповідно рівень орендної плати за 1 га відносно річного прожиткового мінімуму становить лише 2,6%, що на 7,7% менше за аналогічний показник у країнах Євросоюзу, а саме у Словенії. [4]

Беручи до уваги світовий досвід, визначимо відсоткову орендну ставку для України, яка б забезпечила 1/5 річного прожиткового мінімуму при здаванні в оренду 1 га за формулою (1):

$$\frac{1}{5} \times \frac{\text{Річний прожитковий мінімум}}{\text{вартість землі за її грошовою оцінкою}} \times 100 \% \quad (1)$$

Підставляючи відповідні значення, отримаємо:

$$\frac{1}{5} \times \frac{923}{1162} \times 100 \% = 15,9\% \approx 16\%.$$

Отже, за 1 га українець-орендодавець має отримувати орендну плату у розмірі 1928 грн. на рік. Враховуючи той факт, що середній розмір паю по Доне-

цькій області складає 6,2 га, то сума орендної плати складе в середньому 11574 грн./рік за кожний пай землі.

Проте різке зростання орендної плати більш як у вісім разів негативно позначиться на результатах діяльності сільгоспвиробників. Це спричинить збільшення собівартості продукції на 60-70%, наслідком чого буде стрімке зростання цін на вироблену продукцію, тому необхідним є аналіз можливостей та шляхів до поступового збільшення орендної плати з урахуванням сучасних реалій.

Перш за все необхідно вдосконалити методику розрахунку грошової оцінки землі. Аналіз діючої методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [5] показав, що вона не може бути взята за основу при визначенні ринкової вартості земельної ділянки і потребує коригування сучасним потребам виробничих відносин, які склалися в економіці України з огляду на те, що:

1) базою розрахунків рентного доходу на орних землях були взяті показники урожайності озимої пшениці з 1 га у 1995 році. За останній час цей показник значно змінився і в першу чергу за рахунок зниження рівня інтенсивності виробництва (кількість внесених органічних та мінеральних добрив, отрутохімікатів та інше), що призвело до визначення не точної суми доходу з земельної ділянки. Грошову оцінку земель слід проводити на основі динаміки нормативного прибутку в залежності від рівня рентабельності культури. Такий підхід дозволяє мати динамічний показник нормативного прибутку, що дає можливість розрахувати грошову оцінку землі не тільки з зернових культур, але і з інших культур. Але для Красноармійського району Донецької області доцільно використовувати показники врожайності озимої пшениці. Це робить методику гнучкою, диференційованою та пристосовуванню до умов, що змінюються;

2) доцільно переглянути термін капіталізації, який встановлений на рівні 33 років (або 3 % на рік). Багато науковців вважають, що термін капіталізації рентного доходу на рівні 33 років не враховує групи факторів інвестиційних ризиків, інфляції та інших факторів, тому не відповідає вимогам ринку і не може застосовуватися як нормативний показник при розрахунках. Для визначення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення пропонується використання як коефіцієнта капіталізації ставки рефінансування Національного Банку України. Згідно з даними НБУ за 2009 рік ставка рефінансування становила 10,67;

3) при розрахунку грошової оцінки землі передбачено коефіцієнт норми рентабельності на рівні 0,35. Оцінюючи сучасний стан господарювання в Україні, рівень рентабельності 35% є дещо завищений. Тому об'єктивним буде встановлення рівня рентабельності у межах 30%.

Таким чином, можна використати таку формулу для визначення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення:

$$Гоз = (DP + AP) \times Цср^* \times Тк^* , \quad (2)$$

де  $ДР$  – диференційована рента,  
 $АР$  – абсолютна рента (1,6 ц/га),  
 $Ц_{ср}^*$  – середня ціна 1 ц зі збору культур,  
 $Тк^*$  – термін капіталізації.

У свою чергу диференційована рента розраховується за такою формулою:

$$ДР = \frac{ПУ^* \times Ц_{ср}^* - 1,3 \times НЗ}{Ц_{ср}^*}, \quad (3)$$

де  $ПУ^*$  – природна урожайність культур,  
 $НЗ$  – нормативні витрати на отримання врожаю.

За даними Красноармійської райдержадміністрації в 2009 році урожайність озимої пшениці у Красноармійському районі становила 25,4 ц/га, реалізаційна ціна в середньому визначилась у межах 250 грн./ц, витрати на отримання врожаю склали 3507 грн. з 1 ц посівів. Це дає можливість розрахувати диференційовану ренту за формулою (3):

$$ДР = \frac{25,4 \times 250 - 1,3 \times 3507}{240} = 7,16.$$

Таким чином, грошова оцінка сільськогосподарських земель встановиться на рівні:

$$Г_{оз} = (7,16 + 1,6) \times 250 \times 10 = 17900 \text{ (грн./га)}$$

Отже, 17900 грн./га є об'єктивною вартістю земель сільськогосподарського призначення у Красноармійському районі, що на 4656,8 грн. більше за середньообласне значення оцінки сільськогосподарських земель у 2009 році.

Отриману вартість грошової оцінки підставимо у формулу (2) і отримаємо реальний відсоток орендної плати (розрахунок у гривнях на період 2009 року):

$$\frac{1}{5} \times \frac{8028}{17900} = 8,9 \%$$

Таким чином, рівень орендної плати за використання сільськогосподарських земель має встановлюватись на рівні 7-9% від її грошової вартості, що складе у середньому 1300 грн. за 1 га на рік, наблизить Україну до європейського рівня. Встановлення відсоткової орендної ставки у 7-9% за умов перерахованої грошової вартості землі є реальним за умов дотацій з держбюджету, звільнення сільгоспвиробників від податків на певний термін, пріоритетного інве-

ствування та кредитування агропромисловості та застосування інших механізмів стимулювання його розвитку.

**Висновки.** Встановлення оптимальної орендної плати прямо впливає на формування доходів сільського населення, гарантує соціальну захищеність орендодавця та забезпечує можливість розширеного відтворення у суб'єктів господарювання. Для дотримання цих вимог в роботі удосконалено методику визначення оптимальної відсоткової орендної ставки за використання сільськогосподарських земель з урахуванням світових стандартів. Її величина забезпечить 1/5 річного прожиткового мінімуму при здаванні в оренду 1 га на основі перерахунку нормативної грошової вартості землі, встановлення терміну капіталізації в 10 років відповідно до сучасних умов, які склалися на кредитному ринку України. Таким чином, за цією методикою розмір виплат за оренду 1 га сільгоспугідь збільшиться в 5 разів, тобто з 222 грн. до 1300 грн., що буде відповідати європейському досвіду щодо розміру орендної плати.

### *Література*

1. Закон України „Про оренду землі” від 06.10.1998р. // ВВР України. – 1998. - № 46-47. – с. 280.
2. Застосування грошової оцінки в регулюванні земельних відносин України : Автореф. дис... канд. екон. наук: 08.02.03 / І.П. Манько; Ужгород. нац. ун-т. — Ужгород, 2005. — 19 с. — укр. – Режим доступу: <http://links.dir.com.ua/linkinfo.php?linkID=5594>.
3. Земельний фонд Донецької області // Офіційний сайт головного управління держкомзему у Донецькій області. – Режим доступу: [http://www.oblzem.donetsk.ua/Publikacii\\_zem/zemelnyi%20fond.htm](http://www.oblzem.donetsk.ua/Publikacii_zem/zemelnyi%20fond.htm).
4. Лозовий О.Т., Гуторив А.О. Щодо проблеми визначення мінімального розміру орендної плати за землі сільськогосподарського призначення в Україні // Землеустрій і кадастр. - № 2. – 2008р. – с.60-67.
5. Наказ Держкомзему Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів від 5 квітня 2006р. за N 388/12262.-Режимдоступу:<http://zakon.rada.gov.ua/cgi-in/laws/main.cgi?page=1&nreg=z0388-06>.
6. Орендні земельні відносини та механізм їх удосконалення в ринкових умовах: Автореф. дис... канд. екон. наук: 08.07.02 / О.В. Назаренко; Харк. нац. аграр. ун-т ім. В.В.Докучаєва. — Х., 2006. — 20 с. — укр. – Режим доступу: <http://linksdir.com.ua/linkinfo.php?linkID=7560>.
7. Структура земельних угідь Донецької області (станом на 1.01.2009)// Офіційний сайт головного управління держкомзему у Донецькій області .– Режим доступу: [http://www.oblzem.donetsk.ua/doc/Zem\\_kad.html](http://www.oblzem.donetsk.ua/doc/Zem_kad.html).
8. Удосконалення організаційного механізму орендних земельних відносин у сільському господарстві : автореф. дис... канд. екон. наук: 08.00.03 / О.В. Кірейцева; Нац. наук. центр "Ін-т аграр. економіки" УААН. — К., 2009. — 20 с. — укр. – Режим доступу: <http://linksdir.com.ua/linkinfo.php?linkID=44944>.



9. Удосконалення орендних відносин у системі господарського механізму сільськогосподарських підприємств : Автореф. дис... канд. екон. наук: 08.07.02 / І.В. Кошкалда; Харк. нац. аграр. ун-т ім. В.В.Докучаєва. — Х., 2004. — 21 с. — укр.- Режим доступу: <http://linksdir.biz/linkinfo.php?linkID=9430>.

*Лисенко С.М.*

## **РОЗВИТОК ЛЮДСЬКОГО ПОТЕНЦІАЛУ ЯК ОСНОВА СОЦІАЛЬНОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ**

В історичній Декларації тисячоліття, яку було ухвалено 189 країнами світу на Самміті тисячоліття Організації Об'єднаних Націй у вересні 2000 року, сформульовано мету, що спрямована досягнення прогресу в царині розвитку людського потенціалу. Ключові напрямки втручання з боку міжнародних організацій та країн-донорів у великому ступені визначаються національними стратегіями розвитку. У національній доповіді “Цілі розвитку тисячоліття. Україна-2010” зазначається, що Доповіді з людського розвитку, які з 1990 року щорічно готуються Програмою розвитку ООН, щораз розширюють та збагачують розуміння людського розвитку, що дозволяє сформулювати якісно нові, перспективні підходи до вироблення соціально-економічної політики. [1, с.26]

Будь-який розвиток набуває сенсу лише тоді, коли він спрямований на забезпечення розвитку людини і його потреб. Такий підхід вимагає наукового обґрунтування цілей та перспектив, що постають як перед суспільством цілому, так і перед окремими територіальними громадами. З огляду на викладене, особливої актуальності набуває програмування розвитку територіально-адміністративних одиниць на основі аналізу стану розвитку людського потенціалу з метою виявлення основних проблем соціально-економічного розвитку міста, їх опису та шляхів вирішення.

Якщо раніше людський потенціал розглядався у значній мірі як сукупність фізичних та професійно-кваліфікаційних характеристик робочої сили, то у пріоритетах сучасності гуманітарний потенціал концентрується на рівні розвитку інтелекту, а людина має стати вищою цінністю, розвиток і процвітання якої є найважливішою метою соціальної політики. У доповіді з людського розвитку 2010р., яку оприлюднено 5 листопада цього року, проводиться думка, що є концептуальною для розуміння розвитку людського потенціалу ще з часів першого рапорту (1990р.), і зазначається, що “справжнє багатство народів – люди. Основна мета розвитку полягає у створенні умов, які дають людям можливість жити довгим, здоровим і творчим життям. Це може здаватися простою істиною. Але про неї часто забувають через поточну зацікавленість у накопиченні сировинних товарів та грошового багатства”. [2, с.12]

Ця фундаментальна ідея стала підґрунтям для визначення пріоритетів розвитку міста – забезпечення можливостей проведення здорового, довгого та творчого життя на гідному людині рівні добробуту. Людський розвиток вклю-