

Наталія Іванівна РИЖИКОВА

кандидат економічних наук,
доцент,
доцент кафедри обліку та аудиту,
Харківський національний технічний університет сільського господарства імені
Петра Василенка

Сергій Валентинович РУДЕНКО

кандидат економічних наук,
викладач кафедри обліку та аудиту,
Харківський національний технічний університет сільського господарства імені
Петра Василенка

Олександр Вікторович НАКІСЬКО

кандидат економічних наук,
доцент,
доцент кафедри обліку та аудиту,
Харківський національний технічний університет сільського господарства імені
Петра Василенка

**ОРЕНДНИЙ ІНСТРУМЕНТАРІЙ ФОРМУВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИХ РЕСУРСІВ
АГРАРНИХ ПІДПРИЄМСТВ**

Рижикова, Н. І. Орендний інструментарій формування інвестиційних ресурсів аграрних підприємств [Текст] / Наталія Іванівна Рижикова, Сергій Валентинович Руденко, Олександр Вікторович Накісько // Український журнал прикладної економіки. – 2016. – Том 1. – № 5. – С. 70-77. – ISSN 2415-8453.

Анотація

Сьогодні підприємства аграрної сфери відчувають брак основних виробничих фондів та нематеріальних активів, що унеможлиблює активну реалізацію аграрних бізнес-проектів і актуалізує питання трансформації та удосконалення орендних механізмів формування ресурсного потенціалу суб'єктів підприємницької діяльності аграрної сфери. Існує низка невирішених питань щодо використання інструментів орендних відносин та особливо оцінки ефективності оренди земельних угідь як основної складової ресурсного потенціалу сільськогосподарського виробництва.

Метою статті є систематизація та розвиток теоретичних та прикладних засад використання орендних інструментів у процесі формування та розвитку інвестиційних ресурсів аграрних підприємств, а також оцінки економічної ефективності оренди сільськогосподарських угідь.

У статті здійснено аналіз сучасного стану оренди сільськогосподарських угідь у Харківській області. Обґрунтовано можливість уведення в економічний обіг прав оренди земель сільськогосподарського призначення. Запропоновано принципи функціонування механізму реалізації прав оренди землі, який є основою збільшення ресурсного потенціалу

аграрних підприємств у частині інвестиційних ресурсів їх розвитку. Здійснено оцінку потенційних фінансових ресурсів аграрних підприємств при введенні земель сільськогосподарського призначення та прав їх оренди в економічний обіг.

Ключові слова: оренда сільськогосподарських угідь; права оренди землі; ресурсний потенціал; інвестиційні ресурси аграрних підприємств.

Natalia Ivanivna RYZHYKOVA

PhD in Economics,
Associate Professor,
Department of Accounting and Audit,
Kharkiv Petro Vasylenko National Technical University of Agriculture

Serhii Valentynovych RUDENKO

PhD in Economics,
Lecturer,
Department of Accounting and Audit,
Kharkiv Petro Vasylenko National Technical University of Agriculture

Oleksandr Viktorovych NAKISKO

PhD in Economics,
Associate Professor,
Department of Accounting and Audit,
Kharkiv Petro Vasylenko National Technical University of Agriculture

RENTAL TOOLS OF FORMATION OF AGRARIAN ENTERPRISES INVESTMENT RESOURCES

Abstract

At this moment, agricultural enterprises experience a shortage of basic productive assets and intangible assets. Such situation makes it impossible to implement agrarian business projects actively and, in its turn, actualizes the issues of transformation and improvement of rental mechanisms for business entities' resource potential formation in the agrarian sector. Currently, there are a number of unresolved issues concerning the use of lease instruments and, particularly, assessing the effectiveness of land lease, as the main component of the resource potential of the agricultural production.

The purpose of the article is to systematize and develop the theoretical and applied principles of the use of rental tools in the process of agrarian enterprises' investment resources formation and development, as well as an assessment of the agricultural land lease economic efficiency.

The article analyzes the current state of agricultural land lease in the Kharkiv region. The possibility of introduction the rights of agricultural land lease into an economic turnover is substantiated. The principles of the mechanism of land lease rights realization, which is the basis for increasing the resource potential of agrarian enterprises in terms of investment resources for their development, are proposed. The estimation of agrarian enterprises' potential financial resources when agricultural land is introduced together with the rights of its lease into an economic turnover has been done.

Keywords: *agricultural land lease; land lease rights; resource potential; investment resources of agrarian enterprises.*

Вступ

Забезпечення раціональної та ефективної організації процесу формування ресурсного потенціалу є першою стадією в напрямку досягнення економічної ефективності та конкурентоспроможності продукції та послуг аграрного підприємства. На сьогодні через незакінчену аграрну земельну реформу безальтернативною основою формування ресурсного потенціалу у частині продуктивних земельних ресурсів є оренда сільськогосподарських угідь. Водночас низький рівень добробуту сільських жителів, незадовільний фінансовий стан значної частки сільськогосподарських товаровиробників майже всіх категорій, передусім – аграрних підприємств як основної їх структурної ланки, не дає змоги говорити про наявність належного для здійснення високоефективної діяльності рівня концентрації капіталу, насамперед – основних виробничих фондів та нематеріальних активів. Останнє унеможлиблює активну реалізацію аграрних бізнес-проектів, а також актуалізує питання трансформації та удосконалення орендних механізмів формування ресурсного потенціалу суб'єктів підприємницької діяльності аграрної сфери. Оренду слід також розглядати як варіант відновлення фінансової стійкості діючих підприємств за рахунок реалізації її кредитної функції, що актуально з урахуванням сучасних тенденцій у аграрному секторі економіки.

На оцінку стану та розвиток орендних відносин в аграрному секторі економіки вчені звертали значну увагу, зокрема це роботи таких відомих науковців В. Я. Амбросова, П. І. Гайдуцького, А. Є. Данкевича, О. Ю. Єрмакова, В. Я. Месель-Веселяка, П. Т. Саблука, М. М. Федорова, О. В. Шкільова, В. В. Юрчишина та інших. Також слід окремо назвати дослідження орендних відносин на рівні аграрних підприємств. За роки незалежності України до цього питання зверталися М. І. Ібатулін, І. В. Кошкалда, О. В. Назаренко, Ю. О. Прус, О. В. Чаплигіна та інші [1-5]. Роботи згаданих науковців створили серйозне теоретично-методичне, методологічне та практичне підґрунтя розвитку орендних відносин в аграрній сфері економіки зокрема і в напрямку формування ресурсного потенціалу підприємств галузі в частині інвестиційних ресурсів їх розвитку. Але, наразі, залишається низка невирішених питань щодо використання інструментів орендних відносин та особливо оцінки ефективності оренди земельних угідь як основної складової ресурсного потенціалу сільськогосподарського виробництва.

Мета статті

Метою дослідження, результати якого викладені у статті, є систематизація та розвиток теоретичних та прикладних засад використання орендних інструментів у процесі формування та розвитку інвестиційних ресурсів аграрних підприємств, а також оцінки економічної ефективності оренди сільськогосподарських угідь.

Виклад основного матеріалу дослідження

З набуттям Україною незалежності розпочато проведення земельної та аграрної реформи, основною метою яких було створення ефективного багатокладного сільського господарства на основі різних форм власності на засоби виробництва та форм сільськогосподарського землекористування. Сьогодні можна говорити про завершення окремих етапів цих реформ, основним результатом яких у сфері функціонування юридичних осіб галузі стало створення аграрних підприємств різних організаційно-правових форм, яких станом на 01.11.2015 р. налічувалося 45379 од.,

найбільшу кількість серед яких становлять фермерські господарства – 32303 од. У Харківській області на цю ж дату налічувалося 1814 од. та 1195 од. суб'єктів господарювання відповідно.

Варто зазначити, що основою ведення виробничої діяльності в переважній більшості цих підприємств є орендовані сільськогосподарські угіддя. Станом на 2016 р. в Харківській області використовувалося на правах оренди 1078,5 тис. га орендованих сільськогосподарських угідь. У середньому ціна користування 1 га угідь у Харківській області становила 1603 грн. Варто зазначити, що серед інших областей, які межують з Харківською областю, орендна плата за 1 га сільськогосподарських угідь вища лише у Полтавській області – 2243 грн за 1 га сільськогосподарських угідь, що пов'язано з більш глибокою спеціалізацією та концентрацією сільськогосподарського виробництва в Полтавській області, розвитком ринкової та виробничої інфраструктури та, відповідно, вищим рівнем економічної ефективності основної діяльності аграрних підприємств області.

На основі наведених статистичних даних можна констатувати, що орендне землекористування є безальтернативним на сьогодні і зумовлено мораторієм на продаж земель сільськогосподарського призначення, і тим самим блокує можливості отримання сільськогосподарських угідь у власність та користування. Винятком є фермерські господарства, які можуть господарювати на землі, що виділена у власність їх членам із земель державної та комунальної форми власності, а також державні підприємства, які мають у складі свого статутного фонду землі сільськогосподарського призначення. Аналіз орендного землекористування в Харківській області (табл. 1) підтверджує наведену вище тезу, оскільки фермерські господарства (ті, які звітують за формою 50 с-г. «Основні економічні показники роботи сільськогосподарських підприємств») мають нижчий відсоток орендованих сільськогосподарських угідь – 85-87 %, порівняно з підприємствами інших організаційно-правових форм приватної форми власності. Державні підприємства використовують 99,8 % земель, переданих їм у власність.

Сучасний розвиток економічних відносин характеризується чіткою ідентифікацією значення нематеріальних активів у складі капіталу підприємств. Серед нематеріальних активів, які на сьогодні здатні формувати економічні вигоди для суб'єктів господарювання, виділяються права користування ресурсами. Можна говорити про їх виокремлення через нерозривний взаємозв'язок економічних і правових аспектів діяльності підприємств. Погляд на економіко-правові відносини в аграрному секторі дають змогу стверджувати, що поряд з таким об'єктом господарської діяльності, як орендна плата, існує інший об'єкт, який з'являється в процесі орендних земельних відносин. Цей об'єкт – право користування земельними ділянками (оренда чи емфітевзис). На сьогодні аграрні підприємства не відображають права оренди земель сільськогосподарського призначення у своєму балансі, що, відповідно, знижує їх інвестиційну привабливість та можливість залучення додаткових фінансових ресурсів.

Дослідження чинного законодавства, зокрема Земельного кодексу України (ст. 93) та Цивільного кодексу України (ст. 407), які були доповнені на основі Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо сприяння будівництву» від 14.10.2008 р. № 509-IV, свідчить, що право оренди та користування землями сільськогосподарського призначення (емфітевзис) може відчужуватися внаслідок продажу та внесення до статутного капіталу і тим самим юридично ідентифікуватися як окремий об'єкт. Стосовно економічних вигід, які може приносити право оренди чи користування землями сільськогосподарського призначення, варто

зазначити, що земельний банк в оренді є складовою частиною вартості корпоративних прав агроформувань, які продаються чи поглинаються агрохолдингами. Про це свідчать експертні оцінки та заяви самих покупців та продавців (від 100 до 400 \$ за 1 га залежно від строку оренди – інформація forbes.ua, latifundist.com та ін. ресурсів). Тобто наразі йдеться не про конкретну оцінку права оренди чи користування земель, а про її складову у вартості прав володіння чи управління агроформуваннями. По суті, продаж корпоративних прав у більшості випадків – це форма реалізації саме прав оренди земель сільськогосподарського призначення та отримання від цього, як наслідок, економічних вигід.

Таблиця 1. Площа орендованих сільськогосподарських угідь аграрними підприємствами Харківської області у 2010-2015 рр.

Роки	Аграрні підприємства		У т. ч. фермерські господарства		У т. ч. державні підприємства	
	тис. га	% до загальної площі	тис. га	% до загальної площі	тис. га	% до загальної площі
2010	1159,8	91,1	187,0	85,3	1,4	0,01
2011	1211,8	90,5	199,9	85,8	1,2	0,01
2012	1209,4	92,0	202,8	87,1	1,2	0,01
2013	1212,6	91,7	204,2	85,0	0,8	0,02
2014	1134,4	91,2	218,2	86,4	0,8	0,02

* Розраховано авторами за даними Державної служби статистики України, 2014 р.

Варто також звернути увагу на практику реалізації прав оренди земель сільськогосподарського призначення державної власності через аукціони, які проводять сьогодні згідно з чинним законодавством обласні управління органами Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, де формуються реальні ціни на земельну ділянку залежно від її розміру, розташування, строку оренди та інших факторів. Станом на липень 2015 р. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру з початку року реалізувала 12,5 тис. га земельних ділянок державної форми власності та 2,4 тис. га ділянок комунальної форми власності [6].

Отже, можна констатувати, що на сьогодні існує реальна можливість ввести права оренди сільськогосподарських угідь в юридичну площину, що надасть змогу цьому ресурсу приносити економічну вигоду аграрним підприємствам через залучення додаткових вкладень інвесторів та сформує можливості для скорочення дефіциту кредитування суб'єктів аграрного виробництва.

Сутність механізму реалізації права оренди земель сільськогосподарського призначення полягає у тому, що у разі непогашення боргів аграрним підприємством перед банком буде здійснено зміну користувача орендованими землями, якому перейде право оренди. Це відбуватиметься шляхом реалізації банком права оренди третій особі. Важливо наголосити, що третій особі переходять усі права, обов'язки та відповідальності, обумовлені договором оренди земельної ділянки, тобто нове аграрне підприємство приєднується до наявного договору оренди, на основі якого здійснювало землекористування підприємство-позичальник.

Розробляючи механізм застави оренди земель сільськогосподарського призначення, важливо розуміти, що власниками земельних часток (паїв), які

знаходяться у володінні та користуванні аграрними підприємствами, є громадяни України – жителі сільської місцевості, які наразі здебільшого мають скрутне фінансове становище та нечітку позицію держави щодо захисту їх майнових прав. Насамперед це стосується захисту сільськогосподарських угідь від виснаження та дотримання екологічних норм у процесі їх використання. Тому в механізмі застави прав оренди земель сільськогосподарського призначення необхідно врахувати вимогу щодо згоди власника – орендодавця за договором оренди. Це викликано тим, що можлива заміна аграрного підприємства – користувача земельною ділянкою у договорі оренди може стати для власника обтяжливою, зменшити його майбутні економічні вигоди від розпорядження майном. Упровадження застави прав оренди зберігає гарантії власності на землю для селян, адже навіть у випадку неповернення кредиту аграрним підприємством – орендарем стягнення звертатиметься на право орендувати землю, а не на власність. При заставі права оренди земель сільськогосподарського призначення повинні бути враховані такі вимоги:

- застава права оренди повинна бути визначена у договорі між власником землі та підприємством-орендарем;
- власник земельної ділянки повинен гарантовано отримувати орендні платежі незалежно від того, чи буде повернуто кредитній установі взятий орендарем іпотечний кредит;
- термін застави права оренди землі сільськогосподарського призначення не може перевищувати терміну її оренди.

Банк або інша фінансова установа, яка видавала іпотечний кредит під заставу права оренди земельної ділянки, у разі непогашення кредиту повинна мати змогу ефективно її реалізувати. Така процедура повинна бути забезпечена через відповідні аукціони, які створені юридичними особами з відповідними на це ліцензіями. На законодавчому та виконавчому рівні органів влади необхідно розробити механізми регулювання права оренди у вітчизняному законодавстві.

Необхідним є більш детальне та конкретне правове регулювання застави такого виду майнових прав, як права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, адже у Цивільному кодексі та Законі України «Про заставу» не вказується про можливість передачі у заставу права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Звертаючись до Земельного кодексу України (стаття 133), бачимо, що така можливість передбачена, проте зазначено, що порядок цієї застави визначається законом. Вважаємо, що роль держави у запропонованому механізмі повинна обмежуватися прийняттям законодавчих та підзаконних актів з окреслених питань, а також наділенням контрольними повноваженнями державних органів (Національний банк України, Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, Фіскальна служба України та інші). Інша інфраструктура повинна бути створена за рахунок комерційних структур та їх зацікавленості в прибутках від здійснення таких фінансових операцій.

Прогноз ефекту від запровадження механізму застави прав оренди землями сільськогосподарського призначення був обґрунтований на основі статистичних даних щодо площі використання ріллі діючими аграрними підприємствами в Україні загалом і в Харківській області зокрема (ми виходимо з того, що орендні права ріллі, з урахуванням рослинницької спеціалізації сучасних аграрних підприємств з-поміж інших видів сільськогосподарських угідь, є найліквіднішими), та на основі оцінки 1 га права оренди ріллі, яка розрахована шляхом фактичних даних за лотами аукціонів, що проводить Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру при реалізації земель державної власності, а також розрахунку середньозваженого

коефіцієнта, на величину якого вартість оренди на аукціонах перевищує середньорічну вартість оренди по Україні і Харківській області. Саме цю маржу ми і вважаємо вартістю, яку готові платити орендарі за права орендувати необхідні їм продуктивні землі. Враховуючи сучасний стан кредитування в Україні, ступінь ризику здійснення господарської діяльності в аграрній сфері та сучасний фінансовий стан більшості аграрних підприємств, об'єктивною можна вважати ситуацію, за якою банк страхує позику за рахунок перевищення вартості заставного майна над сумою кредиту. Аналіз стану кредитування в аграрному секторі показує, що банки вимагають перевищення вартості застави в 2-3 рази над сумою позики. Викладене вище дає змогу оцінити потенційні фінансові ресурси аграрних підприємств України та Харківської області за умови залучення земель сільськогосподарського призначення та прав їх оренди у економічний обіг (табл. 2), що можуть стати основою формування додаткового ресурсного потенціалу агропромислового виробництва.

Таблиця 2. Оцінка потенційних фінансових ресурсів аграрних підприємств при введенні земель сільськогосподарського призначення та прав їх оренди в економічний обіг (за грошовою оцінкою 2015 р.)

Показники		Кількість, тис. га	Оцінка 1 га ріллі, грн	Вартість угідь, млн грн	Обсяг кредиту під заставу загальної площі ріллі у користуванні та прав оренди, млн грн	
					33%	50%
Україна	Загальна площа ріллі аграрних підприємств	19293,4	30927,77	596701,8	196911,6	298350,9
	Орендована площа ріллі аграрними підприємствами	17769,1	1455,20*	25857,6	8533,0	12928,8
Харківська область	Загальна площа ріллі аграрних підприємств	1151,6	32506,60	37434,6	12353,4	18717,3
	Орендована площа ріллі аграрними підприємствами	1065,2	1732,00*	1844,9	680,8	922,5

*Оцінка права оренди 1 га ріллі за аналітикою Держгеокадастру, грн/га

Висновки та перспективи подальших розвідок

В умовах єдиного способу залучення землі аграрними підприємствами як основного ресурсу аграрного виробництва на умовах оренди, актуалізуються питання формування відповідного ресурсного базису аграрного виробництва на мікрорівні. Дослідження показали, що активізацію орендних відносин та запровадження механізму реалізації прав оренди земель сільськогосподарського призначення доцільно розглядати як інструмент розвитку інвестиційних ресурсів аграрних підприємств, використання якого прискорює протікання інноваційних процесів та підвищення ефективності й конкурентоспроможності аграрних підприємств.

ISSN 2415-8453. Український журнал прикладної економіки. 2016 рік. Том 1. № 5.

Список літератури

1. Ібатуллін, М. І. Удосконалення орендних відносин сільськогосподарських підприємств / М. І. Ібатуллін // Економіка АПК. – 2004. – № 4. – С. 43-48.
2. Кошкалда, І. В. Удосконалення орендних відносин у системі господарського механізму сільськогосподарських підприємств: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.07.02 / І. В. Кошкалда; Харків. нац. аграр. ун-т ім. В. В. Докучаєва. – Х., 2004. – 21 с.
3. Назаренко, О. В. Орендне земельні відносини та механізм їх удосконалення в ринкових умовах: автореф. дис. ... канд. екон. наук: спец. 08.07.02 / О. В. Назаренко; Харків. нац. аграр. ун-т ім. В. В. Докучаєва. – Х., 2006. – 20 с.
4. Прус, Ю. О. Оренда землі та напрямки її розвитку в сільськогосподарських підприємствах: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.04 / Ю. О. Прус; Харк. нац. техн. ун-т сіл. госп-ва ім. Петра Василенка. – Х., 2012. – 20 с.
5. Розвиток орендних відносин земель сільськогосподарського призначення: монографія / О. В. Чаплигіна, А. А. Шиян, Т. Т. Горобчук, Б. Є. Грабовецький. – Вінниця: ВНТУ, 2012. – 178 с.
6. Моніторинг земельних відносин в Україні 2014-2015: статистичний щорічник: Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.kse.org.ua/download.php?downloadid=451>.
7. Руденко, С. В. Державна підтримка агропромислового комплексу в контексті інноваційно-інвестиційного відтворення / С. В. Руденко, О. В. Накісько // Вісник ХНТУСГ: Економічні науки. – Харків: ХНТУСГ. – 2015. – Вип. 161. – С. 239-245.
8. Руденко С. В. Удосконалення орендних земельних відносин в сільському господарстві / С. В. Руденко, О. В. Накісько // Вісник ХНТУСГ: Економічні науки. – Харків : ХНТУСГ. – 2012. – Вип. 126. – С. 234-239.

References

1. Ibatullin, M. I. (2004). Udoskonalennya orendnykh vidnosyn sil's'kohospodars'kykh pidpryyemstv. *Ekonomika APK*, 4, 43-48.
2. Koshkalda, I. V. (2004). *Udoskonalennya orendnykh vidnosyn u systemi hospodars'koho mekhanizmu sil's'kohospodars'kykh pidpryyemstv*. Kharkiv.
3. Nazarenko, O. V. (2006). *Orendni zemel'ni vidnosyny ta mekhanizm yikh udoskonalennya v rynkovykh umovakh*. Kharkiv.
4. Prus, Yu. O. (2012). *Orenda zemli ta napryamky yiyi rozvytku v sil's'kohospodars'kykh pidpryyemstvakh*. Kharkiv.
5. Chaplyhina, O. V., Shyyan, A. A., Horobchuk, T. T. & Hrabovets'kyy, B. Ye. (2012). *Rozvytok orendnykh vidnosyn zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennya*. Vinnytsya: VNTU.
6. *Monitorynh zemel'nykh vidnosyn v Ukrayini 2014-2015*. (2015). Retrieved from: <http://www.kse.org.ua/download.php?downloadid=451>.
7. Rudenko, S. V. & Nakis'ko, O. V. (2015). Derzhavna pidtrymka ahropromyslovoho kompleksu v konteksti innovatsiyno-investytsiynoho vidtvorennya. *Visnyk KhNTUSH: Ekonomichni nauky*, 161, 239-245.
8. Rudenko, S. V. & Nakis'ko, O. V. (2012). Udoskonalennya orendnykh zemel'nykh vidnosyn v sil's'komu hospodarstvi. *Visnyk KhNTUSH: Ekonomichni nauky*, 126, 234-239.

Стаття надійшла до редакції 21.10.2016 р.