

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ВИЗНАЧЕННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА МАЙНО В АДМІНІСТРАТИВНО -ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ОДИНИЦЯХ

О.А. Росенко, кандидат економічних наук

М.І. Дяченко, кандидат сільськогосподарських наук

Уманський національний університет садівництва

У статті розкрито проблемні питання вирішення майнових орендних відносин та методичних підходів визначення орендної плати за майно на селі. Запропоновано, орендний відсоток за майно визначати на рівні банківського за депозитні вклади. При цьому останній повинен бути диференційований за видами майна та строками його експлуатації. Також розроблено шкалу визначення розміру орендної плати за майно, яка дозволяє розрахувати його в оптимальних параметрах залежно від складу орендованого майна та його продуктивності.

Ключові слова: оренда; орендна плата; майнові орендні відносини, орендар, орендодавач, майно, адміністративно-територіальна одиниця.

Постановка проблеми. Незважаючи на повсюдне поширення орендних відносин на селі, ринок оренди майна ще повністю не сформований. На ньому не створене достатнє конкурентне середовище, а тому має місце диктат з боку орендарів-підприємців при укладанні і реалізації орендних договорів, нерідко порушуються права власності орендодавців.

У зв'язку з цим потрібне подальше наукове осмислення досвіду господарювання аграрних підприємств і розвитку в них майнових орендних відносин.

Досить актуальним питанням в сільських адміністративно-територіальних одиницях залишаються методичні підходи до визначення розміру орендної плати за майно.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні основи та практичні моменти врегулювання майнових орендних відносин та розмірів орендної плати за майно досліджували в своїх працях такі вчені як В.Г. Андрійчук, А.Ф. Бурик, С.М. Плетенецька, М.І. Шкарбан, М.М. Федоров та інші науковці.

Методика дослідження. Методологічною основою дослідження є діалектичний метод пізнання та системний підхід до вивчення економічних явищ. У ході дослідження використовувалися економіко-статистичний, монографічний, розрахунково-конструктивний, абстрактно-логічний, системного аналізу та інші.

Результати досліджень. Загальновідомо, що конкретний розмір орендної плати визначається договором сторін. Це положення справедливе як для оренди землі, так і для оренди майна. В ході переговорів орендаря і орендодавця повинні враховуватися мінімум два фактори. Перший із них – це

склад орендованого майна, різні види якого мають неоднаковий попит на ринку оренди майна, а отже відрізняються активністю залучення їх в господарський оборот. Другим фактором є термін корисного використання (експлуатації) майна.

На нашу думку, сьогоднішні стартовими умовами для переговорів при укладанні договору оренди має бути орендний відсоток, визначений на рівні банківського за депозитні вклади. При цьому останній повинен бути диференційований за видами майна та строками його експлуатації. Так, максимальний орендний відсоток слід встановлювати на об'єкти оренди, які визначаються високою конкурентоспроможністю на ринку оренди майна. До таких об'єктів оренди відносяться, наприклад, комбайни, трактори, продуктивна худоба тощо. Що ж стосується об'єктів оренди, які користуються меншим попитом на ринку оренди майна (окремі будівлі та споруди), то орендний відсоток за користування ними має бути нижчим.

Розмір орендної плати за майно повинен також залежати від строку його корисного використання (експлуатації). Наприклад, у випадку з технікою, чим новіший орендований засіб, тим вища його продуктивність і менші річні поточні затрати на експлуатацію. Використання нового орендованого засобу дасть можливість орендареві одержати більший прибуток, а отже він матиме змогу виплатити і вищу орендну плату. Якщо ж об'єктом оренди є, наприклад, поголів'я корів, то тут при визначенні розміру орендної плати має значення рік лактації корови. Найбільш продуктивною корова є в 5-6 лактації. Корова-первістка, будучи ще нероздоєною, має нижчу продуктивність. Поступово зменшується і продуктивність корів після 6 лактації. Від продуктивності ж корів залежить величина прибутку орендаря, що впливає на його спроможність виплачувати орендну плату.

Виходячи із вищесказаного, нами запропоновано орієнтовну шкалу визначення диференційованого орендного відсотка за майно, яка враховує склад майна та строки його експлуатації (табл. 1).

За нашою методикою усі види технічних засобів, а також будівлі та споруди класифіковані на три групи: I – нові; II – середньої зношеності; III – старі. Молочне стадо корів класифіковане на три групи за роками лактації: I – молоді (до двох лактацій); II – середньовікові (від 3 до 6 лактацій); III – старі (більше 6 лактацій). Свиноматки основного стада поділені на дві групи: I – молоді (до двох років); II – старі (старше двох років).

Так, наприклад, за рекомендованою нами шкалою розмір орендної плати за орендований двохрічний трактор буде становити 8% від його залишкової вартості. В той же час, розмір орендної плати за трактор, термін експлуатації якого становить 8 років, буде становити 2,0 відсотки. Слід відзначити, що рекомендований орендний відсоток за майно в залежності від строку його експлуатації за нашою методикою диференціюється пропорційно зміні суми амортизаційних відрахувань залежно від зміни їх залишкової вартості. Сума амортизаційних відрахувань у даному випадку розраховувалась за допомогою прямолінійного методу.

1. Рекомендована диференціація питомої ваги орендної плати до залишкової вартості майна залежно від його складу та терміну використання, %

Назва основних засобів	Група основних засобів за терміном вступу їх в експлуатацію		
	нові (до 3-х років)	середньої зношеності (4-6 років)	старі (більше 6 років)
<i>Технічні засоби</i>			
Комбайни	9,0	6,0	3,0
Трактори	9,0	6,0	3,0
Автомобілі	7,5	5,0	2,5
Інші с.-г. машини	7,5	5,0	2,5
<i>Будівлі та споруди</i>	нові (до 15 років)	середньої зношеності (16-30 років)	старі (більше 30 років)
Тваринницькі приміщення	3,0	2,0	1,0
Млин	6,0	4,0	2,0
<i>Продуктивна худоба</i>			
Корови	молоді (до 2-х лактацій)	середнього віку (від 3 до 6 лактацій)	старі (більше 6 лактацій)
	6,0	10,0	8,0
Свиноматки	молоді (до 2-х років)	старі (старше 2-х років)	-
	6,0	9,0	-

На основі цієї шкали спочатку визначається розмір орендної плати за окремим об'єктом оренди, а потім розраховується її середньозважений розмір по всьому орендованому майновому комплексу. Загальна сума орендної плати розподіляється між власниками майнових сертифікатів пропорційно вартості їх майнових паїв. Запропонована форма розрахунків дає можливість визначити також загальну суму амортизаційних відрахувань по орендованому майновому комплексу. Остання розподіляється пропорційно вартості майнових паїв орендодавців і повинна щорічно відображатися на їх особових рахунках. Це дасть можливість здійснювати оперативний контроль за відтворенням орендованого майна (майнових паїв). Такий контроль зможуть здійснювати як самі власники майнових паїв, так і вповноважені на це товариствами співвласників комітети, спостережні ради, ревізійні комісії. Останні також зможуть вирішувати питання використання орендованого майна, списання та його продажу, врахування рівня інфляції, що забезпечуватиме захист майнових прав власників.

Слід відмітити, що вихідними даними при розрахунках за рекомендованою методикою мають бути: 1) склад орендованого майна; 2) рік

вступу в експлуатацію; 3) фактичний та очікуваний термін корисного використання (експлуатації) об'єкта оренди; 4) залишкова вартість майна на час укладання договору оренди з врахуванням його переоцінки; 5) відсоток амортизаційних відрахувань, визначений прямолінійним методом; 6) диференційований орендний відсоток за майно, визначений за рекомендованою нами орієнтовною шкалою.

В умовах конкуренції на ринку оренди майна розмір орендної плати за орендоване майно можна визначити і залежно від прибутку, який очікує одержати орендар при використанні цього майна [1-5]. Нами розроблено шкалу визначення розміру орендної плати за майно, яка дозволяє розрахувати його в оптимальних параметрах залежно від складу орендованого майна та його продуктивності (табл.2).

2. Орієнтовна шкала визначення розміру орендної плати за майно в оптимальних параметрах залежно від складу майна та його продуктивності

Назва об'єкту оренди та його продуктивність	Розмір орендної плати, % від залишкової вартості майна		Продуктивність, при якій прибуток дорівнює 0 (точка беззбитковості), кг, кількість поросят, урожайність, ет. га, т/км
	оптимальний	максимально-допусимий	
<u>Корова</u> Середньорічний надій молока, кг			
4000	6-18	60,0	2500
4500	9-28	77,5	
5000	12-36	87,0	
<u>Свиноматка</u> Отримано поросят за рік, гол.			
16	4-13	42,7	10
18	6-17	56,0	
20	7-21	71,1	
<u>Трактор МТЗ-80</u> Обсяг виконаних робіт, ет. га:			
1000	2,5-7,0	24,4	500
1250	5,0-14,0	45,7	
1500	7,0-22,0	73,2	
1750	11,0-33,0	16,7	
<u>Автомобіль ГАЗ-53</u> Обсяг виконаних робіт, т/км			
30000	2,5-7,0	22,6	20000
35000	3,5-10,0	33,0	
40000	5,0-14,0	45,3	

Вихідними даними для розрахунку за цією методикою мають бути: 1) склад орендованого майна; 2) фактичний та очікуваний термін їх корисного використання (експлуатації); 3) матеріально-грошові затрати по об'єкту оренди на плановий рік та на одиницю продукції (послуг); 4) річна продуктивність техніки та худоби; 5) вартість одиниці продукції (послуг); 6) розрахунковий прибуток по об'єкту оренди за плановий рік та за одиницю продукції.

На основі цих даних і різних розмірів орендної плати, встановлених у відсотках від залишкової вартості орендованого майна та в абсолютних величинах, визначається питома вага орендної плати в очікуваному прибутку по кожному об'єкту оренди.

На основі вищеприведених розрахунків розроблена орієнтовна шкала, яка дозволяє визначити розмір орендної плати за майно в оптимальних параметрах залежно від його складу та продуктивності. Слід відзначити, що оптимальними для визначення розміру орендної плати за майно були встановлені параметри у межах 10–30% від розрахункового прибутку орендаря. Так, наприклад, за розробленою нами шкалою розмір орендної плати в оптимальних параметрах за орендований трактор МТЗ-80 з річною продуктивністю 1500 ет. га буде становити в межах 7,0–22,0 відсотків від залишкової його вартості, а за орендовану корову, яка має середньорічний надій молока 5000 кг – 12–36 відсотків (див. табл.2).

Запропонована методика дає можливість також визначити граничні розміри орендної плати, за яких оренда майна втрачає для орендарів всякий сенс, а також розраховувати продуктивність для даного об'єкту оренди, при якій прибуток орендаря рівний нулю (точка беззбитковості).

Висновки. Таким чином розроблена нами шкала визначення розміру орендної плати за майно дозволить розраховувати його в оптимальних параметрах залежно від складу орендованого майна та його продуктивності, а також визначити граничні розміри орендної плати, за яких оренда майна втрачає для орендарів всякий сенс.

Література

1. Указ Перзидента України “Про заходи щодо забезпечення захисту майнових прав селян у процесі реформування аграрного сектору економіки” // Сільський час. 2001. 2 лютого.
2. Андрійчук В.Г. Майнові відносини – гордіїв вузол аграрних реформ. // Сільський час. 2001. 2 лютого.
3. Бурик А.Ф. Орендні відносини на сучасному етапі розвитку АПК // Вісник аграрної науки. 2009. Спец. випуск. Вересень. С. 88–91.
4. Плетенецька С.М. Оренда та її соціально-економічна суть // Економіка АПК. 2012. № 12. С. 23–26.
5. Шкарбан М.І. Розвиток фермерства на основі оренди землі і майна // Агроінком. 2007. № 8–9. С. 9–11.

References

1. Ukaz Perzydenta Ukraine "On measures to ensure the protection of property rights of farmers in the reform of the agricultural sector". *Rural time*. 2001. 2 February. (in Ukrainian).
2. Andreychuk V.G. (2001). Property relations - Gordian knot of agrarian reform. *Rural time*. 2001. 2 February. (in Ukrainian).
3. Buryk A.F. (2009). Lease relations at the present stage of development of agriculture // *Bulletin of Agricultural Science*. 2009. Spec. output. September. pp. 88–91. (in Ukrainian).
4. Pletenetska S.M. (2012). Lease and its socio-economic nature. *Economy AIC*. 2012. no. 12. pp. 23–26. (in Ukrainian).
5. Shkarban M.I. The development of farming based on land lease and property. *Ahroinkom*. 2007. no. 8-9. pp. 9-11. (in Ukrainian).

Одержано 15. 11. 2016

Аннотация

Роечко О.А., Дяченко Н.И.

Методические подходы определения арендного платежа за имущество в административно-территориальных единицах

В результате переговоров арендаря и арендодателя должны учитываться два фактора. Первый из которых – это состав арендного имущества, разные виды которого имеют неодинаковый спрос на рынке аренды имущества, а потому отличаются активностью введения их в хозяйственный оборот, вторым фактором есть период выгодного использования (эксплуатации) имущества.

Сегодня стартовыми условиями для переговоров при подписании договора аренды должен быть арендный процент, рассчитанный на уровне банковского за депозитные вложения. При этом последний должен быть дифференцированный за видами имущества та временем его эксплуатации. Так, максимальный арендный процент следует встановливать на объекты аренды, которые характеризуются высокой конкурентоспособностью на рынке аренды имущества. К таким объектам аренды относятся, например, комбайны, трактора, машины, продуктивный скот и т.д. Что же касается объектов аренды, которые пользуются меньшим спросом на рынке аренды имущества (отдельные здания, строения), то в данном случае арендный процент за использования ими должен быть наименьшим.

Размер арендного платежа за имущество должен также зависеть от периода его выгодного использования (эксплуатации).

В условиях конкуренции на рынке аренды имущества размер арендного платежа за имущество можно рассчитать и в зависимости от прибыли, которую ожидает достичь арендарь при использовании этого имущества. Нами разработана шкала определения размера арендного платежа за имущество, которая разрешает рассчитать его в оптимальных параметрах в зависимости от состава арендного имущества и его продуктивности.

Рекомендуемая нами методика дает возможность также определить граничные размеры арендного платежа, за которых аренда имущества теряет всякий смысл, а также рассчитать продуктивность для данного объекта аренды, при которой прибыль арендаря будет равна нулю. (точка безубыточности).

Ключевые слова: аренда; арендный платеж; имущественные арендные отношения, арендарь, арендодатель, имущество, административно-территориальная единица.

Annotation

Royenko O.A., Dyachenko M.I.

Methodical approaches determine the rent for the property in administrative territorial units

As a result of negotiations Arendar and the lessor must take into account two factors. The first of them - this is part of the rental property, different species of which have varying demand for property rental market, and therefore different activities introducing them into the economy, the second factor is the period of beneficial use (operation) of the property.

Today starting conditions for negotiations with the signing of the lease agreements should be the percentage of rental equipment intended to be at the bank for the deposit investments. This latter must be differentiation of the types of property that the time of its operation. Thus, the maximum percentage of the lease should be vstanavlivat the rental objects that are characterized by high competitiveness in the market rent of the property. These objects include the rent, for example, combines, tractors, machinery, livestock, etc. As for the rental objects that are less than the demand for rental of the property market (individual buildings, structures), in this case, the lease interest for their use should be naimens him. Lease payments for the property should also depend on the period of its beneficial use (operation).

The competitive environment in the property rental market rent payment for the property size can be calculated according to the income, which is expected to reach Arendar by using this property. We have developed a range determining the size of lease payment for the property, which allows it to calculate optimal settings based on the composition of the rental property and its productivity.

Recommended our method makes it possible to also define the boundary size of the lease payment for the rental property which has no meaning, and also to calculate productivity for the lease of the object in which arendar profits will be zero. (breakeven point).

Key words: lease, lease rent, property lease relations, tenant, landlord, property, administrative territorial unit.

УДК 338.43:636.033

ПРОБЛЕМИ ВИРОБНИЦТВА М'ЯСА ЯЛОВИЧИНИ В УКРАЇНІ

Д.К. Семенда, кандидат економічних наук

О.В. Семенда, кандидат економічних наук

О.В. Семенда, кандидат економічних наук

Уманський національний університет садівництва

У статті розглянуто проблеми виробництва м'яса великої рогатої худоби, його вплив на стан продовольчої безпеки. Розкрито ціnnики, які зумовлюють зменшення споживання населення країни продукції тваринництва, зокрема м'яса яловичини. На базі досліджуваних підприємств розкрито причини збитковості його виробництва в Україні та сформульовано пропозиції щодо підвищення його економічної ефективності.

Ключові слова: продукція скотарства, м'ясо великої рогатої худоби, постановка молодняка на годівлю, продукти харчування, платоспроможність населення, ринок яловичини, ефективність, рентабельність виробництва.