

Українська академія аграрних наук
Академія економічних наук України
Національний науковий центр
“Інститут аграрної економіки”

ТРАНСФОРМАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ДО РИНКОВИХ УМОВ

Матеріали
Одинадцятих річних зборів
Всеукраїнського конгресу вчених
економістів-аграрників
26-27 лютого 2009 року

Київ – 2009

НАУКОВЕ ВИДАННЯ

ТРАНСФОРМАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ДО РИНКОВИХ УМОВ

Матеріали

Одинадцятих річних зборів Всеукраїнського
конгресу вчених економістів-аграрників
26-27 лютого 2009 р.

У підготовці матеріалів взяли участь:

П.Т. Саблук, М.М. Федоров, В.Я. Месель-Веселяк (науково-методологічне і методичне забезпечення та загальна редакція), С.Г. Корчинська, О.А. Корчинська, Н.А. Солов'яненко, М.П. Снопко, О.В. Ходаківська, А.Є. Данкевич, А.М. Москаленко.

Верстка та дизайн: А.П. Кагал

Підп. до друку 23.02.2009. Формат 60×84¹/₁₆. Папір офсетний.
Ум. друк. арк. 7,3. Обл.- вид. арк. 6,2. Тираж 300 пр. Зам. 33.

Видання та друк – Національний науковий центр “Інститут аграрної економіки”
03680, м. Київ-680, вул. Героїв оборони, 10.

Свідцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 2065 від 18.01.2005 р.

ЗМІСТ

Вступ	3
Передумови трансформації земельних відносин: формування нормативно-правової бази та науково-методичного забезпечення земельної реформи	5
Результати реформування земельних відносин та його соціально-економічна ефективність	16
Ефективність використання земель у реформованих сільськогосподарських підприємствах	18
Орендні земельні відносини у новостворених господарських формуваннях та напрями їх удосконалення	25
Методичні підходи і принципи застави права оренди земельних ділянок	29
Основні засади формування та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення	36
Нормативна грошова оцінка земель у механізмі регулювання земельних відносин	44
Родючість ґрунтів та екологобезпечне використання сільськогосподарських земель	53
Ринок засобів хімізації в нових умовах господарювання	61
Особливості приватизації і використання меліорованих земель ..	71
Основні напрями наукового забезпечення подальшого розвитку земельних відносин	79
Додатки	82

ВСТУП

В Україні здійснено важливі етапи реформування земельних відносин: проведено роздержавлення і грошову оцінку земель, приватизовано понад дві третини площі сільськогосподарських угідь. На новій організаційно-правовій основі сформовані підприємства ринкового спрямування, громадяни розширили особисті селянські господарства за рахунок земельних паїв.

Однак, сподівання на радикальну зміну відношення до землі, як до національного багатства, швидке формування ефективних власників, зацікавлених і спроможних раціонально використовувати сільськогосподарські угіддя, включення вартості землі в економічний оборот гальмуються рядом причин, які лежать у площині неврегульованих питань правового, організаційного, економічного та адміністративного характеру, вирішення яких має забезпечити динамічний розвиток новостворених господарських формувань у поєднанні з ефективним використанням і охороною сільськогосподарських земель.

Оцінюючи ситуацію, що склалася в аграрному секторі економіки в цілому і земельних відносинах зокрема, зусилля вчених економістів-аграрників були зосереджені на розробці наукового, правового та економічного забезпечення регулювання та розвитку земельних відносин у напрямі трансформування їх до ринкової економіки, удосконаленні методичних підходів і розробці пропозицій щодо економічної та грошової оцінки сільськогосподарських земель у нових умовах господарювання, удосконаленні орендних земельних відносин у сільському господарстві, формуванні і функціонуванні ринку земель сільськогосподарського призначення, розробці пропозицій щодо підвищення ефективності використання земель, у тому числі меліорованих, підвищенні ефективності застосування засобів хімізації та забезпеченні еколого-безпечного використання сільськогосподарських земель.

Крім того, із земель запасу виділено громадянам у тимчасове користування та на правах оренди понад 2 млн. га земель, у тому числі для ведення фермерського господарства – 161,4 тис. га, садівництва – 10,4 тис. га, городництва – 410 тис. га, сінокошіння і випасання худоби 1,2 млн. га.

Ефективність використання земель у реформованих сільськогосподарських підприємствах

Станом на 1 січня 2008р. в Україні налічувалось 42,9 млн. га земель сільськогосподарського призначення, з них 41,7 млн. га сільськогосподарських угідь. За період з 1996 року відбулося їх зменшення відповідно на 120,4 і 64,4 тис.га. Це пов'язано з відведенням їх для несільськогосподарських потреб.

У період адміністративно-командної системи відбувалось значне розширення площ ріллі переважно за рахунок малопродуктивних та ерозійно небезпечних земель. Розораність сільськогосподарських угідь у 1990 році становила 79%, а в окремих областях і регіонах від 90 до 96%. Такого рівня розораності немає в жодній країні світу з розвинутим сільським господарством. Високий рівень розораності угідь, у тому числі на схилах, та практично повне припинення виконання комплексу робіт по захисту ґрунтів, призвели до розвитку ерозійно- і деградаційно-руйнівних процесів.

У загальній площі сільськогосподарських угідь значна частина надмірно кислих, солонцюватих, осолоділих, перезволожених та заболочених земель. Близько половини площі орних земель дефляційно небезпечні, на третині площі поширена водна ерозія, а вміст гумусу в ґрунтах має стійку тенденцію до зниження.

Наслідком високої сільськогосподарської освоєності земельного фонду, низького рівня господарювання та посилення деградації сільськогосподарських угідь є надзвичайно низький рівень їх

продуктивності. У європейських країнах, де якість ґрунтів не краща за українські, урожайність основних сільськогосподарських культур у 2-4 рази вища, ніж в Україні і стабільна по роках, що свідчить про належну культуру землеробства, дотримання технологічних та екологічних вимог землеробства. Виробництво валової продукції сільського господарства в розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь в Україні в останні роки становило в середньому 270 євро, тоді як у країнах – членах ЄС – понад 2 тис. євро. Це свідчить про надзвичайно високу землемісткість вітчизняного сільського господарства, яка у середньому у 8 разів перевищує аналогічний показник у країнах Євросоюзу.

За науково обґрунтованими рекомендаціями до активного сільськогосподарського обробітку слід залучати не більше третини території. Стільки ж має бути відведено для іншої господарської діяльності, а одна третина повинна залишатися у природному стані, що забезпечує екологічну рівновагу у природі. У більшості економічно розвинутих країн з інтенсивним аграрним сектором цей принцип, як правило, витримується.

Виходячи з цього, головним стратегічним завданням державної політики у сфері аграрного землекористування є забезпечення раціонального використання та охорони земель на основі його екологізації, охорони земель і захисту ґрунтів від деградації, збереження та відтворення їх родючості.

Найважливішими напрямками реалізації такої політики є: оптимізація сільськогосподарського землекористування шляхом виведення з інтенсивного обробітку малопродуктивних і деградованих земель, удосконалення структури сільськогосподарських угідь та посівів; удосконалення земельних відносин в аграрній сфері; активізація державної підтримки заходів, спрямованих на охорону земель та відтворення родючості ґрунтів.

При дефіциті ресурсів і коштів, у тому числі на впровадження ґрунтозахисних заходів, важливим напрямом зменшення інтенсивного використання малопродуктивних та ерозійно-небезпечних земель є вилучення їх з обробітку.

У відповідності з наказом Мінагрополітики та Української академії аграрних наук від 3 квітня 2000р. №26/33 “Про першочергові заходи щодо удосконалення землевпорядкування” передбачено перевести малопродуктивну та ерозійно небезпечну ріллі у природні кормові угіддя і заліснення на площі 8,6 млн. га. До таких земель належать еродовані площі, що мають схил 3⁰ і більше – 3,7 млн. га, малопродуктивні землі – 2,2 млн. га, землі водоохоронних зон – 1,0 млн. га, засолені – 0,4 млн. га та інші землі – 1,3 млн. га. Ці землі займають 26% всіх земель в обробітку. Найбільші їх площі рекомендовано вивести у зоні Степу – 4,1 млн. га, у Лісостепу – 3,1 млн. га і Поліссі – 1,4 млн. га.

Уже з 1996 року було трансформовано в сіножаті, пасовища, перелogi та інші угіддя 804,0 тис. га ріллі. Крім трансформації в інші угіддя, значна частина ріллі була передана громадянам для ведення особистого селянського господарства.

У реформованих сільськогосподарських підприємствах відбулись зміни в структурі посівних площ, що пов'язано з переходом на ринкові відносини та скорочення в них поголів'я тварин.

В цілому по Україні, а також в усіх її зонах зросла питома вага зернових і технічних та зменшилась - кормових культур. Якщо в 1999р. зернові займали 52,5% посівних площ, то у 2007р. – 63,0 відсотки.

Відбувається розширення площ посівів соняшнику і ріпаку. Якщо в 1999 році вони займали відповідно 2 млн. 455 тис. і 217,4 тис. га, то в 2007 році – 2 млн. 615 тис. га і 785,2 тис. га.

У сільськогосподарських підприємствах за період 2000-2007 роки порівняно з 1999 роком відмічається підвищення урожайності основних

сільськогосподарських культур: зернових на 19,5%, цукрових буряків – 31,4, соняшнику – 5, овочів – 26, картоплі – 108, кукурудзи на силос і зелений корм – 43,4%.

В середньому за 2001-2007рр. порівняно з 1996-2000рр. зросло виробництво валової продукції та збільшився прибуток від рослинництва у розрахунку на одиницю площі відповідно на 30,7% і в 2,6 разу.

В середньому за 2001-2007рр. найвищий рівень виробництва валової продукції рослинництва на 1 га ріллі досягнуто у Київській і Черкаській областях, а самий низький – у Житомирській області і Луганській. У всіх областях збільшився прибуток від рослинництва у розрахунку на 1 га ріллі. Проте в ряді областей сільськогосподарські підприємства отримали низькі прибутки від рослинництва: в степовій зоні сільськогосподарські підприємства Херсонської області і АР Крим, у лісостеповій – Чернівецької і Сумської областей, у Поліській – Житомирської і Рівненської областей.

Об'єктивним показником рівня використання орних земель є виробництво валової продукції у розрахунку на співставний гектар, тобто з урахуванням оцінки земель.

Аналіз показав, що такі області як Черкаська, Полтавська, Харківська, Вінницька, Хмельницька, Чернівецька та АР Крим, з переважаючими родючими ґрунтами (чорноземи типові, чорноземи опідзолені, темно-сірі та чорноземи південні), не повністю використовують потенціал ґрунту який визначається їх грошовою оцінкою.

В той же час більш раціонально використовуються орні землі в Одеській, Луганській та Миколаївській областях. Вищі показники виходу валової продукції рослинництва на співставний гектар за грошовою оцінкою також у Закарпатській, Житомирській, Івано-Франківській та Львівській областях, які мають менш родючі ґрунти зони Полісся.

В реформованих сільськогосподарських підприємствах відмічається тенденція росту рентабельності рослинництва. Якщо в 1999 р. вона становила в Україні 8%, а у 8 областях відмічалася збитковість – від 1,5% до 21,1%, то в наступні роки збитковості вже не було, а рівень рентабельності зростає. У 2007р. він досяг 32,7%.

В умовах зростаючого попиту на продукти харчування швидкими темпами почав розвиватись агробізнес. Несільськогосподарські компанії активно почали інвестувати кошти в розвиток сільського господарства. На основі орендних земельних відносин створюються і набувають розвитку різні підприємницькі об'єднання. Це, так звані агрохолдинги – які в своїй структурі створили аграрні підрозділи.

За даними досліджень 25 агрохолдингів обробляють в Україні понад 3 млн. га земель. Площа земель одного агрохолдингу становить 120–150 тис. га. У таке об'єднання входить у середньому 30 сільськогосподарських підприємств. Серед вертикально інтегрованих компаній можна відзначити: цукровий бізнес (Астарт, Укррос), експортний бізнес (Нібулон); зернопереробка (Укрзернопром, Стіомі Холдинг); тваринництво (Миронівський хлібопродукт).

Розміри структурних підрозділів агрохолдингів відрізняються за площею, проте в цілому спостерігається тенденція до укрупнення підприємств для ефективного використання переваг нових технологій та мінімізації виробничих затрат. При цьому оптимальним, з точки зору управління та організації виробництва, вважається структурний підрозділ площею 5-10 тис. га.

Групування сільськогосподарських підприємств, що звітуються в органах статистики в залежності від площі земель у користуванні свідчить, що великі підприємства з площею понад 2500 га мають кращі фінансові показники порівняно із меншими за площею підприємствами. Так, господарства з площею понад 15 тис. га у 2006 році отримали

прибутку 59 грн. у розрахунку на 1 т продукції, що на 11 грн або 19% більше порівняно із середнім показником по Україні.

Мотиви створення агро холдингів:

- 1) забезпечення сировиною власної переробки, оскільки в умовах недосконалого ринку організація власного виробництва є менш затратною порівняно з операціями на вільному ринку;
- 2) диверсифікація фінансових ризиків з метою їх зменшення при розміщенні фінансового портфеля;
- 3) контроль процесу сільськогосподарського виробництва для повернення раніше виданих кредитів;
- 4) розширення ринків збуту своєї продукції та сфери діяльності компанії;
- 5) пільгове оподаткування.

Сільськогосподарська діяльність більшості сільськогосподарських агрохолдингів розпочинається із оренди земель та придбання активів.

Оренда є найпоширенішим та найменш затратним способом розширення земельної площі новостворених підприємств. Найбільш оптимальною при цьому є середньострокова оренда – 6-10 років. Такі терміни оренди дозволяють орендарям здійснювати інвестиції в довгострокове поліпшення земель та отримати віддачу на вкладений капітал впродовж довгострокового періоду.

Визначальними критеріями при формуванні земельних масивів новостворених об'єднань є: родючість земель і їх наближеність до великих промислових центрів та сировинних зон. У цьому зв'язку відбувається посилення конкуренції на ринку оренди та суборенди земель. Якщо, держава законодавчо регламентує нижню межу орендної плати на рівні 3,0% від нормативної грошової оцінки, то новостворені підприємства уже пропонують до 8%. У середньому по Україні у 2007 році вона становила 140 грн за 1 га або 560 грн за пай; в той же час великі аграрні об'єднання пропонували за умов укладення договорів

оренди на термін понад 5 років в межах 746 грн за 1 га. Серед форм виплати домінує натуральна.

Переваги крупного виробництва:

а) для підприємства:

- менеджмент – залучення досвідчених фахівців;
- ефективність, – більша маневреність власного капіталу, раціоналізація використання ресурсного потенціалу, інтенсифікація та диверсифікація виробництва;
- доступ до фінансів – доступ до пільгових кредитів та дотацій, залучення приватних інвестицій;
- ефект масштабу - ефективне використання ресурсного потенціалу, зокрема потужної техніки, широкозахватних агрегатів;
- переваги вертикальної інтеграції - поєднання виробництва з переробкою та реалізацією;
- доступ до ринків збуту (об'ємні партії, можливості виходу на експорт).

б) для місцевої громади:

- розвиток соціально-культурного побуту;
- наповнення місцевого бюджету.

в) для працівників об'єднання:

- своєчасна та висока заробітна плата;
- кращі умови праці, техніка безпеки, забезпеченість робочим інвентарем;

- соціальні гарантії.

г) для орендодавця:

- своєчасний розрахунок;
- гарантія збереження та підвищення родючості ґрунту.

Основою регіональної аграрної політики є створення всебічно розвинутого ефективного і прибуткового сільського господарства, конкурентоспроможного на внутрішньому і зовнішньому ринках.

лізація її передбачає техніко-технологічне переоснащення виробничих процесів на інноваційній основі, за рахунок власних коштів підприємств, бюджетної підтримки і залучення вітчизняних та іноземних інвестицій, що притаманно в більшості для крупних господарств та комплексів.

Орендні земельні відносини у новостворених господарських формуваннях та напрями їх удосконалення

В Україні законодавчо відроджено приватну власність на землю та її оренду. На сучасному етапі оренда дозволяє оптимізувати розміри землекористування новостворених аграрних формувань, матеріально підтримати за рахунок орендної плати сільське населення, наповнювати доходну частину місцевих бюджетів шляхом передачі в оренду земель державної і комунальної власності.

Оренда землі, замість її купівлі, забезпечує орендареві істотну економію стартових коштів, дозволяє швидше пристосуватися до коливань ринкової кон'юнктури та проявити свої кращі підприємницькі риси. Орендний механізм сприяє залученню у господарський обіг ділянок, реальні власники яких з тих чи інших причин не можуть або не бажають самостійно господарювати на них.

Переломним етапом у розвитку оренди землі став Указ Президента України від 3 грудня 1999 року "Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки". Ним врегульовано оренду земельних часток (паїв), спрощено порядок реєстрації договорів оренди, що дало можливість значно прискорити темпи створення нових агроформувань, заснованих на базі приватної власності на землю. Відповідно до його положень сільськогосподарські підприємства, починаючи з 2000 року, відображають площі орендованих земель у обліку, а орендну плату - у собівартості сільськогосподарської продукції.

Починаючи з 2000 року орендні земельні відносини зайняли домінуючу позицію у сільськогосподарському виробництві, а орендна плата стала додатковим джерелом соціальної підтримки на селі. Понад 4,4 млн. селян реалізує своє право на землю через орендні відносини.

У переважній більшості угоди на оренду укладено з тими господарствами, де отримано земельні паї. Терміни дії договорів різні, в основному в Україні переважає короткострокова оренда терміном до 5 років і лише 27% припадає на довгострокову, терміном більше 6 років. З позиції власників, які очікують кращих умов орендної плати, короткострокова оренда є виправданою. Проте з точки зору організації стабільного виробництва, короткострокова оренда є перешкодою для капіталовкладень у довгострокове поліпшення землі.

Тому не випадково, що за два останні роки кількість договорів оренди терміном понад 5 років зросла у два рази.

Основними проблемними питаннями оренди землі нині є: оформлення договорів оренди, їх укладення й узгодження; дотримання сторонами договірних зобов'язань у питаннях нарахування та виплати орендної плати; раціональне використання, збереження і відтворення родючості ґрунтів, виділення земельних паїв у натурі.

У процесі дослідження виявлено ряд причин, що стримують розвиток орендних земельних відносин. Умовно їх можна поділити на три групи: природні, організаційні та фінансові. Природні – викликані якісними властивостями ґрунтів і специфікою природних умов регіону. Організаційні – пов'язані із затяжним характером перехідного періоду, відсутністю конкурентного орендного середовища, домінування короткострокової оренди, низькою обізнаністю населення у своїх правах, відсутністю дієвих механізмів контролю за раціональним використанням земель, а також розвиненої інфраструктури аграрного ринку. Економічні – недостатність економічних важелів підтримки сільського господарства (механізмів залучення середньо- і довгострокових інвестицій та сприятливої дотаційної політики);

значний диспаритет між цінами на сільськогосподарську продукцію та матеріально-технічними ресурсами промислового походження, збитковість більшості підприємств.

Відомо, що грошова оцінка та відсоток від неї на сьогодні є основними чинниками, під впливом яких формується розмір орендної плати. Однак вказані чинники не є динамічними і не забезпечують можливості підвищення орендної плати. Такі можливості закладені у формуванні конкурентного орендного середовища створенням на ринку оренди землі та посиленням інформованості населення стосовно їх прав. Відсутність цього призводить до монополізації оренди землі з боку орендарів, заниження орендної плати, затримки її виплати, завищення цін на продукцію та надані послуги в рахунок орендної плати. При цьому нівелюється вплив економічної складової, в результаті чого спостерігається невідповідність між розвитком виробництва та розміром орендної плати. Половина високоприбуткових підприємств виплачують меншу орендну плату, ніж підприємства з меншими статками.

Створення нових агроформувань, господарювання яких базується на оренді, сприяє підвищенню ефективності сільськогосподарського виробництва. Так, зменшилась кількість збиткових підприємств, підвищився рівень їх рентабельності. Орендний механізм дозволяє формувати оптимальні розміри землекористування, розвиває підприємницьку діяльність у сільському господарстві.

Орендна плата є істотною складовою орендних земельних відносин.

Указом Президента України №725/2008 від 19 серпня 2008 року "Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв) встановлено рівень орендної плати не менше 3 відсотків від грошової оцінки ріллі.

На даному етапі першочергову увагу слід зосередити на дотриманні сторонами договірних зобов'язань у питаннях нарахування

та виплати орендної плати. Слід передбачити: відповідальність орендаря за невиконання договірних зобов'язань власним майном чи статутним фондом свого господарства, налагодити систему дійового контролю даних процесів, запровадити страхування ризиків, пов'язаних з орендою землі та обов'язкову реструктуризацію боргу по виплаті орендної плати з метою усунення таких негативних явищ як: завищення цін на реалізовану в рахунок орендної плати продукцію, виконані роботи та надані послуги, неврахування коефіцієнтів індексації.

Подальший розвиток орендних земельних відносин має бути спрямований на формування конкурентного орендного середовища, тобто ринку оренди земель, відпрацювання взаємовигідних правил гри між суб'єктами договору оренди: встановлення оптимального розміру орендної плати, форм її виплати, термінів оренди, дотримання сторонами договірних зобов'язань, збереження та раціонального використання орендованих земель, розробки механізмів залучення орендарями середньо- та довгострокових кредитів, удосконалення земельного законодавства. Суб'єкти орендних відносин повинні повною мірою реалізувати всі правомочності, закладені в тріаді "володіння-користування-розпорядження" земельними ділянками.

Оренда земель може стати запорукою сталого розвитку сільського господарства, потужним важелем залучення в аграрний сектор інвестицій.

Короткострокова оренда позбавляє орендарів стимулів до раціонального використання та збереження якості земель. Негативними наслідками цього є: порушення сівозмін, вирощування лише інтенсивних культур, занепад галузі тваринництва і як результат виснаження ґрунтів. Особливо негативним це може бути на Поліссі, де переважна більшість їх має кислу реакцію і без проведення меліоративних заходів та капітальних вкладень у поліпшення земель вони взагалі стануть непридатними для ведення землеробства. У зв'язку з цим слід передбачити економічне стимулювання суб'єктів орендних

відносин за збереження і підвищення родючості ґрунтів, зокрема запровадження екологічного моніторингу та контролю, спрямованого на використання орендарями екологічнобезпечних агротехнологій і належне відтворення родючості ґрунтів.

Методичні підходи і принципи застави права оренди земельних ділянок

Подальший розвиток нових агроформувань ринкового типу, створених у результаті здійснення земельної реформи, потребує значних фінансових витрат у вигляді довготермінових банківських кредитів для розширення, оновлення і модернізації виробництва. Дослідження показують, що одним із шляхів одержання таких кредитів може бути застава землі. Виходячи з того, що переважна більшість цих підприємств працюють на орендованій землі, то для одержання кредитних ресурсів необхідно законодавчо врегулювати і розробити механізм застави не земельної ділянки, а права її оренди.

Можливість здійснення громадянами та юридичними особами заставних операцій із земельними ділянками, які належать їм на праві власності, передбачена чинним Земельним кодексом України (ст. 133). Однак сьогодні вони не можуть бути використані як застава, оскільки не існує відповідної законодавчої бази, розроблених механізмів та інститутів для здійснення таких операцій із землею. Крім того, основними перешкодами на шляху застави права оренди є домінування короткострокової оренди, відсутність відповідної інфраструктури земельних (іпотечних) банків і системи реєстрації прав на земельні ділянки, велика кількість землевласників, що утруднює прийняття узгодженого рішення, обмеження на оборот землі як товару, збитковість значної кількості сільськогосподарських підприємств.

Застава права оренди земельних ділянок – один із видів іпотеки, при якому об'єктом застави виступає право оренди, яке належить орендарю згідно з договором оренди земельної ділянки.

Не допускається передача у заставу права оренди земель сільськогосподарського призначення з метою одержання коштів для виконання боргових зобов'язань.

Застава права оренди має стати ключовою ланкою у тріаді "власник-орендар-банк", яка буде гарантом повернення кредиту і забезпечить збільшення прибутків суб'єктів цієї угоди, а також дозволить орендарям одержати середньо- та довгострокові кредити, а власникам землі – навіть у випадку неповернення кредиту – зберегти об'єкт власності.

На даному етапі, у зв'язку із відсутністю розвиненої інфраструктури іпотечного ринку, основну функцію щодо забезпечення кредитними ресурсами заставних операцій із землею могли б взяти на себе комерційні банки та небанківські фінансово-кредитні установи, а Державний земельний (іпотечний) банк, який конче потрібно створити, мав би компенсувати їм відсоткові ставки та здійснювати контроль цільового використання коштів, інформаційний та консалтинговий супровід іпотечних операцій.

Основними документами при заставі права оренди є договори: оренди, кредитний, застави права оренди землі, страхування (на вимогу банку).

При укладенні договору оренди орендар обумовлює з власниками земельних ділянок (орендодавцями) можливість застави права оренди землі за умови збереження їх прав власності та дотримання договірних зобов'язань при переході права оренди до іншого орендаря.

Кредитний підрозділ банку при отриманні заявки на кредит оцінює фінансовий стан позичальника та встановлює умови кредитування. Вартість права оренди земельної ділянки (заставна ціна), яка є предметом застави, визначається за згодою сторін. На нашу

думку, на перших етапах це має бути середній прибуток, який можна одержати на ній, а в подальшому по мірі зростання орендної плати за землю, величина орендної плати. Перевищення величини забезпечення кредитного зобов'язання над розміром кредиту повинно бути в межах 50%, відсоткова ставка має бути на рівні 10% (рисунок).

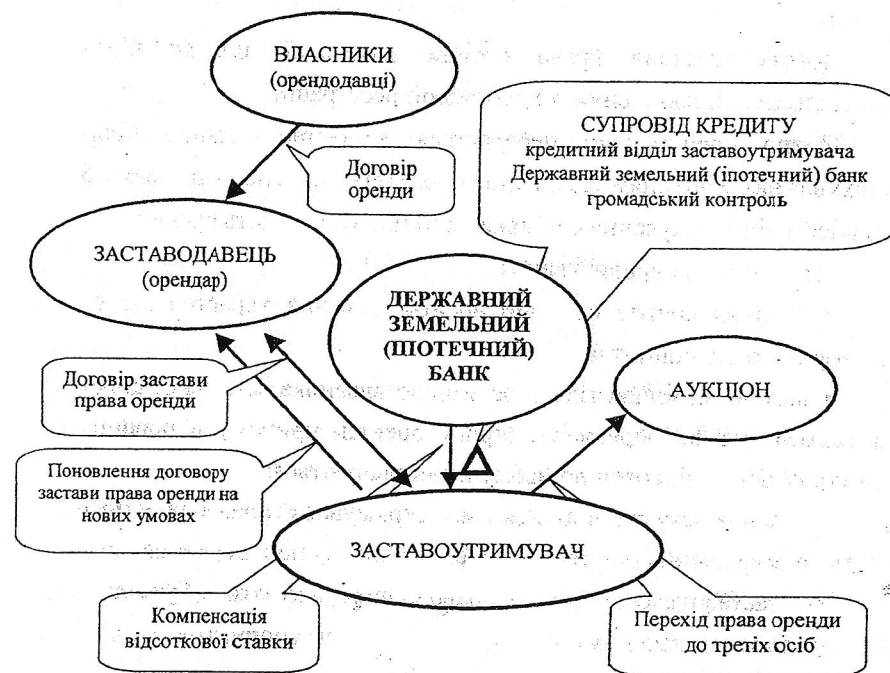


Рисунок – Механізм застави права оренди землі¹

Надання кредиту оформлюють шляхом укладення кредитного договору, який визначає взаємні зобов'язання та відповідальність сторін. Істотними його умовами має бути: вид і сума кредиту; строк кредитування; цільове використання кредитних ресурсів; порядок

¹ Розроблено к.е.н. А.С. Данкевичем

надання і погашення коштів, нарахування і сплати відсотків. Зміни й доповнення до договору оформлюють додатковою угодою. Кредитні кошти за кредитним договором надаються банком після оформлення договору застави права оренди та внесення інформації про заставу нерухомості до реєстру застави нерухомого майна в Державному реєстрі іпотек та оформлення договору страхування застави.

Договір застави права оренди земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Право оренди, що передається в заставу банку, підлягає страхуванню. Рішенням Кредитного комітету, заставодавця може бути звільнено від страхування оскільки це підвищує вартість кредиту.

Істотні умови кредитування:

- надання коштів повинно носити цільовий характер і сприяти відтворенню виробництва;
- застава можлива тільки за згодою власника земельної ділянки і на термін, що не перевищує строку оренди, причому в перший рік основний борг і відсотки по ньому не виплачуються;
- власник земельної ділянки має отримувати гарантовану орендну плату та збереження об'єкту власності у випадку неповернення кредиту;
- заставодавець має право споруджувати будівлі або розпоряджатися наявними на земельній ділянці спорудами, якщо інше не передбачено договором;
- супроводження кредиту банком протягом усього строку кредитування;
- кредит має видаватися на загальних умовах платності, строковості, поворотності й забезпеченості, а також за умови здійснення контролю за використанням кредитних коштів і правових гарантій рівноправних відносин між учасниками угоди.

Для захисту прав орендарів та орендодавців доцільно, щоб у договорі застави права оренди були враховані наступні умови:

- право оренди земельної ділянки може перейти до авоутримувача тільки після закінчення сезону сільськогосподарських робіт і продажу продукції, але при цьому не повинні порушуватися права власників земельних ділянок, а саме в будь-якому випадку вони повинні одержувати гарантовану орендну плату і зберігати право власності на земельну ділянку;

- стягнення не може бути звернене на заставлене право, якщо заставодавець не виконав своє зобов'язання внаслідок обставин, що не залежать від його діяльності (стихійні лиха, посуха, сарана і т.п.). У таких випадках суд може прийняти рішення про відстрочку зобов'язання;

- якщо заставодавець частково виконав свої зобов'язання по заставі, стягнення здійснюється на частину земельної ділянки, пропорційну невиконаному зобов'язанню;

- реалізація права оренди заставленої земельної ділянки на торгах здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства;

- передача права оренди земельної ділянки новому орендарю здійснюється або до початку весняно-польових робіт або по закінченні сільськогосподарського року.

Позичальник має право до настання строку повернення кредиту звернутися до банку з листом-клопотанням про пролонгацію, де вказує: причини, через які він не в змозі повернути заборгованість за кредитом у строк, необхідний для повернення кредиту та розробити економічне обґрунтування пролонгації з зазначенням джерел погашення в майбутньому.

За договорами застави, поруки, страхування гарантійними листами банком переглядаються умови їх дії та, у разі необхідності, вносяться зміни шляхом підписання додаткових угод. Пролонгація кредиту оформлюється додатковою угодою до кредитного договору і здійснюється, або на початкових умовах надання кредиту або зі змінами до них (у тому числі щодо надання додаткового забезпечення,

підписання графіку погашення заборгованості, зміни відсоткової ставки тощо).

У разі непогашення кредитної заборгованості у строк, можливі такі наслідки: право оренди земельної ділянки виставляється на аукціон; право оренди повертається до орендаря на нових умовах. Цей варіант є найбільш прийнятним. Він реалізується шляхом укладення відповідної угоди між банком, як кредитором, і боржником, або між банком і третьою особою, без участі боржника у випадку укладення договорів поруки або уступки права вимоги. Підставою для проведення реструктуризації боргу є лист-заява позичальника з техніко-економічним обґрунтуванням можливості повернення заборгованості за умови реструктуризації.

Реструктуризація боргу може супроводжуватись, за згодою позичальника, додатковими умовами з боку банку, у тому числі: переведення всіх рахунків юридичної особи на обслуговування до установ банку; заборона або обмеження на окремі види господарської чи комерційної діяльності; скорочення витрат виробництва з метою підвищення його рентабельності.

Продовження строку користування кредитом – оформлюється додатковою угодою до кредитного договору, умови якої можуть передбачати, як викладення в новій редакції відповідного пункту кредитного договору, яким встановлено строк користування кредитом, так і визначення факту домовленості сторін про продовження строку користування кредитом до визначеної дати без зміни попередньої редакції кредитного договору. Крім того, встановлюється графік погашення заборгованості та санкції за порушення строків погашення заборгованості або сплати відсотків, у тому числі у вигляді права кредитора достроково стягувати заборгованість за кредитом. Угода може містити умову про зниження відсоткової ставки.

Погашення заборгованості за рахунок придбання у власність майна позичальника – за наявності у позичальника ліквідного майна

нерухомості, транспортних засобів, обладнання тощо) між сторонами укладається договір купівлі-продажу вищезазначеного майна та акт пролік зустрічної заборгованості, а майно оприбутковується на баланс банку за актом прийому-передачі. У подальшому воно може бути передане у фінансовий лізинг позичальнику або третій особі.

Право оренди земельної ділянки, яке є предметом застави, і на яке вчинено стягнення, може бути реалізоване шляхом продажу з публічних торгів. З переможцем аукціону чи конкурсу укладається договір купівлі-продажу права оренди земельної ділянки. Цей договір і протокол про результати торгів є підставою для внесення відповідного запису у державний реєстр прав на земельну ділянку. Інформація про результати торгів узагальнюється і оприлюднюється.

Результати досліджень свідчать про те, що якраз підприємства з тривалим строком оренди могли б бути дослідним полем для відпрацювання механізму застави права оренди землі на практиці. Для цього необхідно: внести доповнення до Земельного кодексу та Закону України “Про оренду землі” щодо застави права їх оренди; у договорі оренди передбачити механізми застави та уступки права оренди земельних часток (паїв) і земельних ділянок для одержання кредитів; створити повноцінний ринок оренди землі, чітку, прозору й ефективну систему державної реєстрації прав на нерухоме майно, правові та економічні передумови для повноцінного функціонування ринку іпотечних цінних паперів, на пілотних проектах на базі кількох районів - відпрацювати даний механізм.

Заходами законодавчого характеру є розроблення і прийняття законів України: “Про заставу права оренди землі”, “Про особливості створення та діяльності іпотечних установ”, “Про державну реєстрацію прав власності на об'єкти нерухомого майна”, що забезпечить банкам чітке визнання прав на об'єкти застави та унеможливить кількаразову заставу однієї ділянки та розширить можливості іпотечного кредитування; “Про Державний земельний кадастр”, “Про Державний

земельний (іпотечний) банк, Про внесення змін до закону України "Про цінні папери і фондову біржу", що стосується заставних та їх обігу.

Застава права оренди землі має стати запорукою сталого розвитку сільського господарства, потужним важелем спрямування в аграрний сектор значних інвестиційних потоків.

Список рекомендованої літератури

1 Данкевич А.Є. Проблеми та перспективи розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві // Землеустрій і кадастр. – 2004. – № 1-2. – С. 88-92.

2 Данкевич А.Є. Методичні підходи щодо запровадження застави права оренди землі // Економіка АПК. – 2005. – № 3. – С. 88-93.

3 Данкевич А.Є. Оптимальні розміри сільськогосподарських землекористувань промислового типу в Україні. Економіка АПК. – 2008. - № 9. С. 34.

4 Данкевич А. Є. Напрями удосконалення земельних відносин у сільському господарстві / А. Є. Данкевич // Вісник ДААУ. – 2007. – № 1. – С. 186–193.

5 Данкевич А. Є. Удосконалення земельних відносин в аграрній сфері / А.Є. Данкевич // АгроІнКом. – 2007. – № 5–6. – С. 120–122

6 Данкевич А. Є. Розвиток земельних відносин в сільському господарстві / А.Є. Данкевич // Економіка АПК. — 2007. — № 7. — С. 47-50.

7 Данкевич А.Є. Методологічні основи розвитку бюджетування у сільському господарстві / А.Є. Данкевич // Економіка АПК. – 2008. – № 6. – С. 64–69.

8 Данкевич А.Є. Ефективність використання орендованих земель у сільськогосподарських підприємствах // Економіка АПК. – 2003. – № 12. – С. 36-40.

9 Данкевич А.Є. Застава права оренди землі - важливий фактор розвитку аграрних підприємств // Удосконалення економічного механізму функціонування аграрних підприємств в умовах невизначеності: Зб. наук. праць Міжнародної науково-практичної конференції 19-20 травня 2004 р. - К.: КНЕУ, 2004. - С. 108-111.