

Проблеми та перспективи розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві

А.Є. Данкевич, аспірант

Національний науковий центр "Інститут аграрної економіки"

Проаналізовано розвиток земельних орендних відносин у сільському господарстві України. Досліджено правомочності суб'єктів орендних відносин на сучасному етапі. Розглянуто можливість застосування застави права оренди землі для залучення кредитних ресурсів у аграрний сектор.

Земельна реформа в Україні заклала основу для формування нових земельних відносин у сільському господарстві.

Реформування здійснювалось поетапно: на першому етапі - проведено роздержавлення земель і передачу їх у власність колективних сільськогосподарських підприємств; на другому - здійснено паювання сільськогосподарських угідь між членами підприємства і пенсіонерами з їх числа і видано сертифікати на право на земельну частку (пай) без виділення їх у натурі; на третьому - створено нові агроформування ринкового типу на основі приватної власності на землю.

У процесі здійснення земельної реформи 6,8 млн. селян отримали сертифікати на право на земельну частку (пай), з них 3,9 млн. замінили їх на державні акти на право приватної власності на земельну ділянку. На базі 11,7 тисяч колективних сільськогосподарських підприємств створено 20067 нових агроформувань ринкового типу яким громадяни передали в оренду земельні ділянки та земельні частки (паї) загальною площею 21 млн. гектарів.

В цих умовах удосконалення орендних земельних відносин має стати важливим завданням аграрної політики. Суб'єкти орендних відносин повинні в повній мірі реалізувати всі правомочності закладені в тріаді "володіння, розпорядження та користування земельними ділянками". Орендні відносини мають бути наповнені дійсним змістом з урахуванням світового досвіду та специфіки умов господарювання.

*Науковий керівник - М.М. Федоров доктор економічних наук, професор, заслужений діяч науки і техніки України

Це питання досліджували такі вітчизняні вчені як: В.Я. Месель-Веселяк, М.М. Федоров, М.Й. Малік, О.М. Онищенко, В.А., Юрчишин. Однак в даний час орендні земельні відносини залишаються актуальними і потребують подальшого удосконалення.

На відміну від країн Східної Європи, Україна йде шляхом повільної адаптації сільськогосподарських підприємств до умов ринкової економіки. Внаслідок цього перехідний період надто затягнувся. Сільське господарство перебуває на межі банкрутства і служить джерелом накопичення коштів для інших сфер економіки. У 2003 році 86% господарств Житомирської області, закінчили рік із збитками. І вони не в змозі в повній мірі провести розрахунки по заробітній та орендній платі.

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі [1].

Передумовами розвитку оренди землі на нинішньому етапі є:

- 1) виділення земельних ділянок у натурі, посвідчених державними актами на право приватної власності;
- 2) переукладення договорів оренди в зв'язку із зміною об'єкта оренди (узгодження термінів, орендної плати, місця розташування);
- 3) розвиток заставних операцій із землею, зокрема застави права оренди.

Зараз на селі є власники сертифікатів на земельну частку (пай) та державних актів на право приватної власності на земельну ділянку. Вони по - різному можуть розпорядитись ними: самі господарюватимуть, передадуть в оренду або відчужуватимуть. Проте право власності на земельну ділянку, посвідчене державним актом, надає громадянам і орендарям ширші можливості. (Схема1)

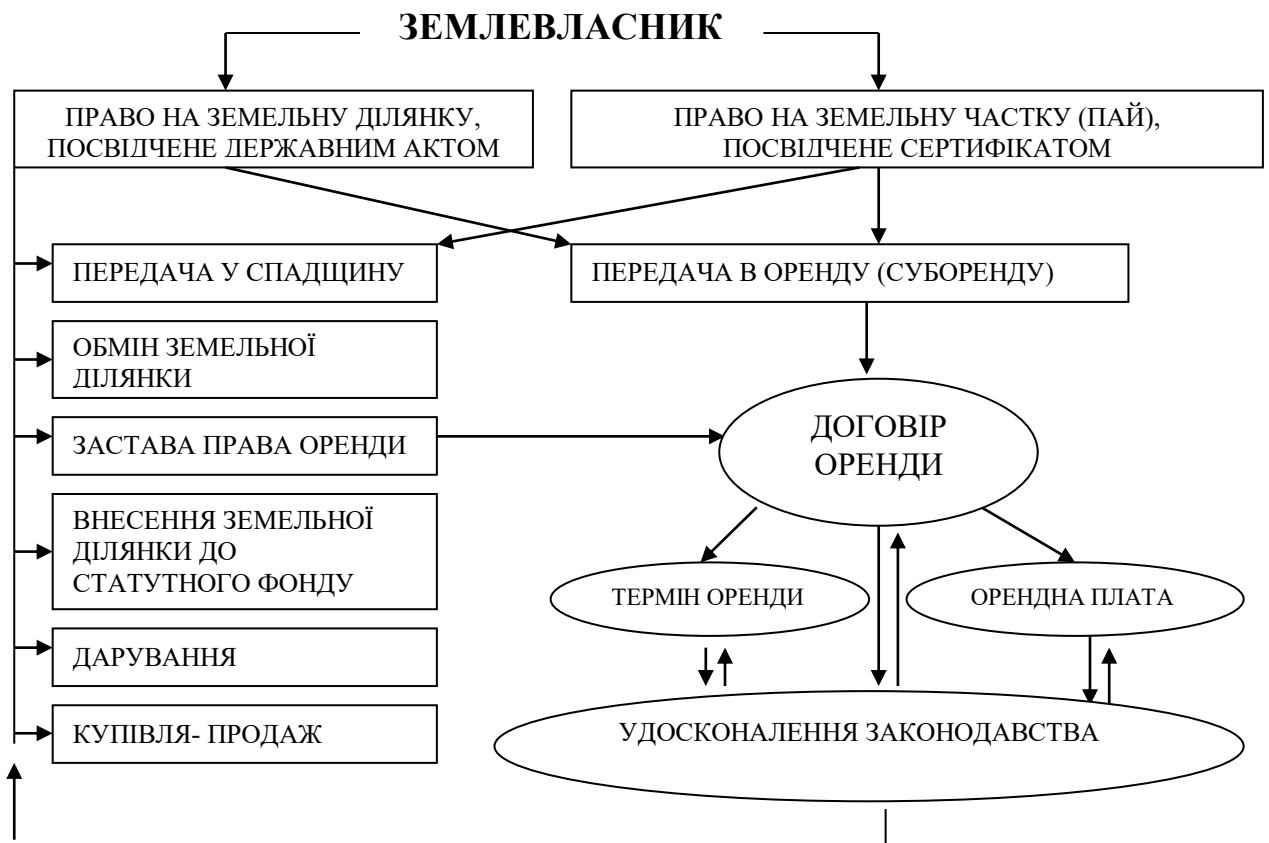


Схема1. Правомочності суб'єктів орендних відносин

За даними Держкомзему станом на 01.01.2004 р. в Україні 57 %, а в Житомирській області 27% власників замінили сертифікати на право на земельну частку (пай) на державні акти на право приватної власності на земельну ділянку. Проте, як засвідчує практика, масова видача державних актів це досить складне питання, яке потребує виважених рішень. Перед керівниками господарства постає питання як спрацювати так, щоб зберегти сівозміну і цілісність земельного масиву.

В цих умовах господарства змушені витратити додаткові кошти і час на переукладення договорів оренди. Як засвідчує практика, у процесі обміну ділянками питання їх розміщення не узгоджуються з орендарями, так в Житомирській області є випадки, коли без відома орендаря на території його господарства створюється ще декілька суб'єктів господарювання. Така ситуація негативно впливає на господарську діяльність агроформувань і вимагає взаємоузгодження дій між суб'єктами цього процесу.

Проблемним на сьогодні залишається питання нарахування і виплати орендної плати. Відповідно до Указу Президента вона регламентована на рівні 1,5%, проте в середньому по Україні виплачена на рівні 1,2%, по Житомирській області 0,98% від грошової оцінки землі.

Аналіз показує, що в Швеції вона виплачується на рівні 5-8% від вартості землі [2, ст.173], у США 4,6% за орні землі та 1,7% за пасовища від їх ринкової ціни [7, ст. 39]. У Німеччині, Нідерландах (більше 200 екю за 1 га ріллі) у Шотландії та Уельсі (близько 90 екю), або -1-3% від ринкової вартості землі [5, ст.48, 6, ст.34]. У країнах Європейського Союзу у середньому за 1 га орендованої землі орендна плата складає 8ц пшениці або ринкова її вартість поточного року [3 ст. 56]. В Україні орендна плата за 1 га складає –111,6, а у Житомирській обл. – 63,3 грн.).

Розмір орендної плати повинен збільшуватися адекватно зміні економічної ситуації. На даному етапі потрібно приділити більшу увагу дотриманню сторонами договірних зобов'язань у питанні виплати орендної плати. Станом на 1.01.04, її виплата по Україні проведена лише на 79%, а по Житомирській області на 61%. На нашу думку на законодавчому рівні слід передбачити реструктуризацію боргу по виплаті орендної плати у зв'язку з форс-мажорними обставинами

У структурі договорів короткострокова оренда терміном на 1-3 роки по Україні становить 31%, на 4-5 років - 56,8%, у Житомирській області відповідно 42% та 49,4%. Такі строки є перепорою для капіталовкладень в довгострокове поліпшення землі. Термін оренди має відповідати періоду ротації основної сівозміни у кожному конкретно взятому господарстві. Держава ж у законодавчому контексті має стимулювати власників і орендарів до продовження терміну оренди. Це сприятиме підвищенню ефективності використання землі, дозволить орендарю здійснювати планування господарської діяльності, розширить можливості іпотечного кредитування операцій, зокрема застави права оренди землі.

Застава права оренди має стати ключовою ланкою в тріаді "власник-орендар-банк", яка стане гарантом повернення кредиту і забезпечить збільшення прибутків суб'єктів цієї угоди. Це дозволить орендарям отримати середньо- та довгострокові кредити, а власникам землі навіть у випадку неповернення кредиту – зберегти об'єкт власності. Для цього потрібно Прийняти Закон України "Про заставу права оренди", в договорі оренди передбачити механізми застави та уступки права оренди земельних часток (паїв) та земельних ділянок для одержання кредитів.

Застава права оренди земельних ділянок - це один із видів іпотеки, при якому об'єктом застави виступає право оренди, яке належить заставодавцю власнику або орендарю згідно договору оренди земельної ділянки.

Заставодавець - власник землі та юридична або фізична особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою;

Заставоутримувач - кредитні установи засновані відповідно до законодавства України та юридичні або фізичні особи, які можуть бути орендарями земельних ділянок.

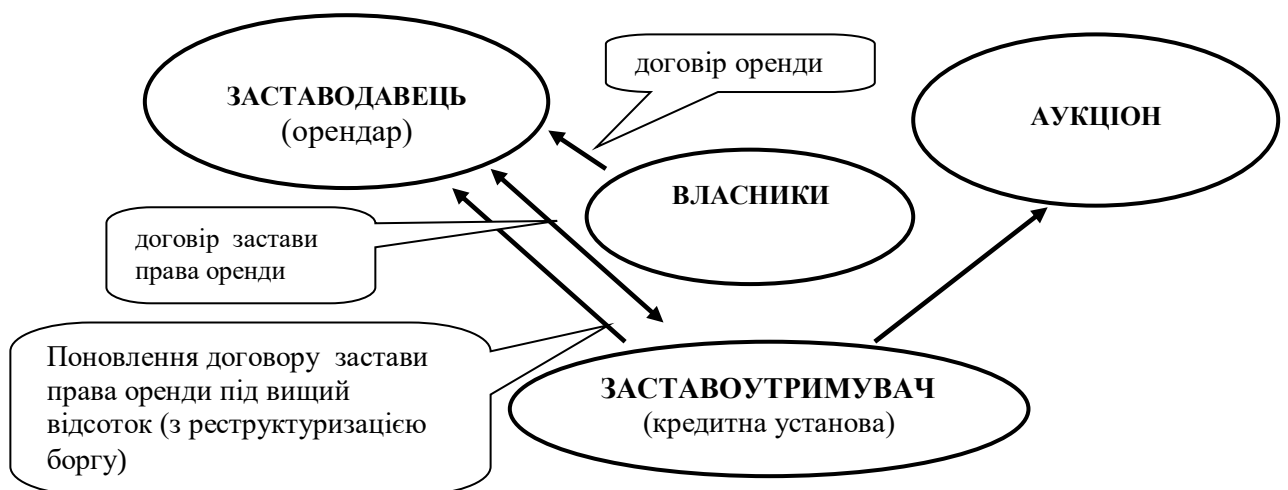


Схема 2. Механізм застави права оренди землі

При заставі права оренди об'єктом застави виступатиме право володіння і користування земельною ділянкою, що виникає на підставі договору оренди цієї земельної ділянки. Об'єктом застави права оренди є

сільськогосподарські угіддя, що перебувають в оренді сільськогосподарських підприємств.

Орендар може передати в заставу право на оренду земельної ділянки тільки за згодою власника і на термін, що не перевищує строку оренди. При цьому він зберігає право користування земельною ділянкою (орендні права) на весь термін дії заставних відносин у межах терміну оренди.

В договорі застави права оренди слід передбачити різні варіанти взаємин між заставоутримувачем і заставодавцем:

- угодою може бути встановлене право заставоутримувача користуватися доходами від закладеної нерухомості в рахунок погашення кредиту;
- заставна повинна бути нотаріально засвідчена і підлягає державній реєстрації;
- договір про іпотеку набирає чинності з моменту реєстрації заставної;
- вартість земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою;
- кредит надається на термін, що визначений договором оренди, причому в перший рік основний борг і відсотки по ньому не вилучаються;
- перевищення величини забезпечення кредитного зобов'язання над розміром кредиту повинно бути в межах 50 відсотків;

У випадку неповернення кредиту можливі такі варіанти:

- право оренди земельної ділянки виставляється на аукціон;
- право оренди повертається до орендаря за додатковий відсоток (борг реструктуризується на певний період). Цей варіант є найбільш прийнятним.

Для захисту прав сільгоспвиробника-боржника, доцільно, щоб в договорі застави права оренди були враховані наступні моменти:

- право оренди земельної ділянки може перейти до заставоутримувача 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 отримувати гарантовану орендну плату і зберігати право власності на земельну ділянку.

- стягнення не може бути звернене на земельну ділянку, 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 посівної, або по закінченню збирання врожаю.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Закон України "Про внесення змін до Закону України "Про оренду землі" Землевпорядний вісник. - 2003. - №4. - С.36-42.
2. Малік М.Й. Основи аграрного підприємництва. - К.: Інститут аграрної економіки, 2000. - 582 с.
3. Розвиток господарських формувань і організація виробництва в аграрній сфері АПК/ За редакцією М.В. Зубця, П.Т. Саблука, В.Я. Месель-Веселяка. - К.: Українська академія аграрних наук. Інститут аграрної економіки, 1999. - 296 с.
4. Саблук П.Т. Соціально-економічна модель пост реформованого агропромислового виробництва в Україні/ Матеріали Других Всеукраїнських зборів (конгресу) вчених економістів-аграрників. - К.: ІАЕ УААН, 2000. - 367 с.
5. Кулініч В.В. Орендна плата та питання еколого-економічної оціни земель // Землевпорядний вісник. - 1999. - № 1. - С. 47-51.
6. Погожев В.П., Соскиев А.Б. Арендное землепользование: Зарубежная информация. -М.: Агропромиздат, 1990. -96с.
7. Шпичак О.М., Андрійчук В.Г. Теорія та практика формування ціни землі сільськогосподарського призначення // Агроінком. - 2003. - № 3-4. - С. 33-41.
8. Данкевич А.Є. Ефективність використання орендованих земель у сільськогосподарських підприємствах // Економіка АПК. - 2003. - № 12. - С. 36-40.
9. Данкевич А.Є. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві // Економіка АПК. - 2004. - № 5. - С. 43-47.
10. Суліменко Л.А. Данкевич А.Є. Вплив стану матеріально-технічної бази на ефективність виробництва сільськогосподарської продукції в умовах Житомирської області // Економіка АПК. - 2002. - №3 - С. 30-33.