

А.Є. Данкевич, аспірант
(Національний науковий центр
"Інститут аграрної економіки")

Застава права оренди землі – важливий фактор розвитку аграрних підприємств

Внаслідок здійснення земельної реформи орендні земельні відносини зайняли домінуючу позицію в сільському господарстві. Понад 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.

Основним проблемним питанням новостворених підприємств є відсутність достатньої кількості коштів. Важливою умовою їх поповнення є законодавче врегулювання і розробка механізмів залучення кредитних ресурсів у аграрну сферу.

Дане питання досліджували такі вітчизняні вчені як: В.Я. Месель-Веселяк, М.М. Федоров, О.М. Онищенко, В.А., Юрчишин. Однак в даний час воно залишається актуальним і потребує подальшого удосконалення.

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.

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.

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.



Схема 2. Механізм застави права оренди землі

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.

Проте впровадження даного механізму є реальним за умови пожвавлення ділової активності в сільському господарстві та формування конкурентного ринку оренди землі.

Передумовами розвитку застави права оренди землі є:

- ◆ прийняття Закону України "Про заставу права оренди";
- ◆ передбачення механізму застави та уступки права оренди земельних часток (паїв) та земельних ділянок для одержання кредитів в договорі оренди;
- ◆ виділення земельних ділянок у натурі, посвідчених державними актами на право приватної власності;
- ◆ державне стимулювання суб'єктів земельних орендних відносин до подовження терміну оренди.