

Березянюк Т.В. к.е.н, доц.,
Інститут післядипломної освіти НУХТ

**ВИКОРИСТАННЯ ІНСТРУМЕНТУ ОРЕНДИ В ПРОЦЕСІ
РОЗБУДОВИ КОРПОРАТИВНИХ ВІДНОСИН НА РИНКУ ЗЕМЛІ**
(Наукові праці НУХТ, 2007. - №23 – С.6-9)

Анотація. Використання інструменту оренди - один з провідних чинників формування ефективного власника в аграрному секторі економіки. Досвід країн Східної та Центральної Європи може стати додатковим позитивним фактором створення регуляторних механізмів земельного законодавства держави. Велика соціальна значущість земельного питання потребує виваженого та обережного впровадження ринкових засад в аграрному секторі економіки.

Ключові слова. Оренда, ефективний власник, консолідація земель, регулювання ринку землі, преференційний продаж, СОТ, державна підтримка, оптимальні ставка та розмір ділянки для оренди, законопроекти.

Березянюк Т.В., к.э.н., доц.
Институт последипломного образования НУПТ

**ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ИНСТРУМЕНТА АРЕНДЫ В ПРОЦЕССЕ
ФОРМИРОВАНИЯ КОРПОРАТИВНЫХ ОТНОШЕНИЙ НА РЫНКЕ
ЗЕМЛИ**

Аннотация. Использование инструмента аренда – один из важнейших инструментов формирования эффективного корпоративного собственника в аграрном секторе экономики. Опыт стран Восточной и Центральной Европы может стать дополнительным позитивным фактором создания регуляторных механизмов земельного законодательства государства. Большое социальное значение земельного вопроса требует аккуратного и тщательно взвешенного подхода к внедрению рыночных основ в аграрном секторе экономики.

Ключевые слова. Аренда, эффективный собственник, консолидация земли, регулирование рынка земли, преференции продажи, WTO, государственная поддержка, оптимальная ставка и размер земельного участка для аренды, законопроекты

Berezianko T.
Associate of professor, PhD,
Institute of Postgraduate Education NUFT

**ROLE OF LEASING IN CORPORATE SECTOR OF LAND
PROPERTY**

Annotation. Operating lease is one of the major tools for land property development. Experience Central and Eastern Europe countries in this field can be used for establishing a regulatory framework of land property regulation. Important social impact of land property question requires the consequent and well elaborated approach towards regulating the question.

Key words: Lease, consolidation of land property, regulation of land property market, preferential rates, WTO, state subsidiaries, optimal rate, legal regulations.

Вступ. В державах з перехідною економікою найменш підготовленою галуззю до нової системи ведення економічних відносин є сільське господарство. Штучне, подекуди насильницьке впровадження сучасних ринкових засобів та інструментів розвитку за відсутності економічного підґрунтя створює прямі умови для подальшого відсторонення виробника від засобів праці. В урядовій документації це носить назву створення ефективного власника. Сільськогосподарська спільнота не готова до адекватного сприйняття високорозвинених засобів корпоративних відносин. Революційні перетворення дадуть форму, але не здатні надати змісту та відповідності, який притаманний еволюційному шляху. Але саме це є однією з основних вимог приєднання України до ЄС та вступу до СОТ.

Постановка проблеми. Створення умов для встановлення розвинених ринкових відносин на землі вимагають від урядових інститутів використання інструментів ринкового та корпоративного механізму. Засоби державної підтримки програми ринкових перетворень в сільському господарстві обумовлюють використання оренди як потужного інструменту корпоратизації. Для втілення цієї мети використовується система державної підтримки ефективності ринку землі. Така підтримка запроваджується з метою поліпшення системи землеустрою, створення кадастру земель, земельної інформаційної системи, а також консолідації земель. Ці засоби покликані зробити ринку землі більш ефективним, підвищують вартість землі, створюють умови для штучного аграрного росту.

В означених умовах держава обирає шлях підтримки деяких типів землевласників або орендарів за рахунок прямої підтримки або опосередкованими пільгами. Наприклад, використання преференційного права на викуп землі, впровадження спеціального податку, який підтримує орендарів або, навпаки, відміною його, що стане на руку власникам землі і таке інше. До інструментів державного регулювання ринку землі також відноситься створення державних земельних фондів, за нормативами – неприбуткових, але за фактом – впливовим регулятором земельних відносин за рахунок преференційного продажу або надання прав пільгової оренди окремим типам виробників. В країнах ЄС-15 частка земель, що щорічно перепродаються складає 7%, тоді як у Угорщині – 2,5%, у Польщі, Латвії, Словачів, Словенії та Чехії – 1%. Тобто марно очікувати прямого зв'язку економічного зростання держави та ринку сільськогосподарської землі. Однак, за визначенням експертів, з урахуванням чітких рекомендацій

здійснюються масштабні перетворення в аграрному секторі, головною функцією ринків землі для підтримки економічного зростання є переміщення її від неефективного власника до потужного землекористувача. Тобто, здійснення аналогічних процесів з ваучеризацію 90-х років у державі тільки тепер в аграрному секторі.

Для формування стійкого ринку землі потрібна визначеність у правах власності та оренди, законодавче визнання прав власності на землю, чітке регулювання земельних угод та широка інформованість всіх верств населення щодо стану та змін на ринку землі.

Світовий банк провів ґрунтовний аналіз стану земельний ринків в країнах Центральної Східної Європи та СНД и дійшов до висновку, що основним чинником виникнення та функціонування земельного ринку не є законодавчі акти по земельним питанням, державні та міністерські рішення або постанови Парламенту, а загальна правова система: правила, норми, діюча практика їх використання та рівень законослухняності (правова культура) всіх учасників ринку. Незважаючи на зазначене, всі землі дозволено орендувати у всіх країнах ЦСЕ та деяких країнах СНД (Вірменії, Грузії, Азербайджані, Молдові, Казахстані, Таджикистані та Росії). В той же час у Білорусії, Туркменістані та Узбекистані заборонено передавати право на використання землі.

В Західній Європі право оренди земель сільськогосподарського призначення досить поширене. Наприклад, в Бельгії орендні землі складають біль ніж дві третини землі сільськогосподарського призначення, у Франції та Германії – більше 60%, а в решті країн ЄС-15 – 40%. В науковій літературі доводиться, що оренда має переваги відносно викупу, оскільки не потребує значних грошових коштів. В розвинених ринкових державах – це засіб доступу ефективного виробника до засобів виробництва. В країнах ЄС-15 орендна платня за звичай не перевищує банківського проценту і складає 4-6%. Експерти вирізняють три групи орендних відносин:

- орендна плата складає 50% в сукупному підприємницькому доході (Данія, Германія, Чехія та Словачія);
- орендна плата знаходиться на рівні банківської ставки (5% та нижче) – в Голландії та Італії, Угорщина та Кіпр;
- орендна плата становить 5-15% від сукупного доходу фермерів – Сполучене Королівство, Бельгія, Франція, Балтика, Словенія, Мальта, а також деякі з кандидатів – Румунія та Болгарія .

В багатьох країнах ЄС-15 період оренди становить не менше 9-10 років. Зафіксована специфічна тенденція: зростання ціни на землю відбувається перевищує за темпами динаміку росту орендної плати. Субсидії в розрахунку на площу угідь здійснюють прямий вплив на вартість землі. Треба відзначити, що Україна ще досі узгоджує з СОТ рівень можливої субсидії сільському господарству. За нормативами співдружності він встановлюється в залежності від бюджетних відрахувань на аграрний сектор у базовому році. У 2002 році за орієнтир був прийнятий обсяг 1,347 млрд. дол., тепер деякі країни, зокрема Австралія та США вимагають обрати за

базу бюджет 1992 року, що автоматично зменшує обсяг допомоги до 900 млн. долл. За визначенням експертів Євросоюзу підтримка доходів аграріїв за рахунок субсидії не обов'язково призведе до зниження рівня доходності землі, тому очікувати зниження її вартості та розміру орендної платні не треба. Хоча, приклад Угорщини свідчить, що саме тільки очікування субсидії призводить до підвищення орендної ставки в розрахунку на гектар. До того ж, в Угорщині орендна плата складає половину погектарних субсидій.

Держава впроваджує структурну політику в аграрному секторі методом підтримки обраному типу землевласника або орендаря. В Східній Європі ліві уряди підтримують крупні фермерські господарства, створені на базі минулих колгоспів, а праві – приватні або індивідуальні господарства. Характерною ознакою країн пострадянського простору є те, що уряд відкрито не визначає свої структурні уподобання, а створює систему непрямих стимулів та преференцій, які забезпечують ринкові переваги життєздатним ринковим господарствам. Тобто, і в аграрному секторі як і в промисловості визначається політика підтримки та надання преференцій ефективному власнику яким є найбільший платник податків.

Наявні три сектори встановлення орендних відносин в розвинених ринкових державах:

- жорсткі засоби по підтримці орендаря (Франція, Бельгія, Голландія, Італія, Португалія, Іспанія);
- свобода у орендних стосунках (Сполучене Королівство, Швеція, Норвегія, Швейцарія);
- обмеження оренди и захист прав власника (Данія, Норвегія, Ірландія, Фінляндія).

Створення спеціального законодавства по оренді землі є уособленням захисту орендарів проти збільшення ренти та розриву контракту, захист від конкурентів за рахунок встановлення мінімального строку контракту, а також встановлення інтервалів розміру ділянок з метою підтримки їх життєздатності (Наприклад, Угорщині – це 30 га на 1 особу). Термін оренди теж значно відрізняється. У Франції він становить 9, 18 та 25 років або до працездатного віку орендаря. В Бельгії – 9, 27 та до віку 65 річного віку орендаря, в Голландії та Італії – 6 або 12 років.

Обмеження встановлені і на граничні розміри учасків орендної землі. Мінімальний розмір ділянки складає 25 га і не може бути менше 12-17 га . Перевищення нормативу допускається лише у випадку, коли великі оператори укладають договори оренди з державними фондами землі у разі підтвердження, що займаються сільськогосподарським виробництвом не менше 3-5 років. Один оператор може мати не більше 125 га земельної площі в оренді, записаної на одну ферму , а у використанні може бути тільки 2 ферми. Це обмеження запобігає спекуляції, надмірному зростанню ціни оренди та неринковим засобам конкуренції.

Треба прийняти до уваги також той факт, що Україна не зможе скористатись правом відстрочки для переливу капіталу, які отримали Польща та 6 нових членів ЦСЄ, оскільки вже витратила більше 10 років на процес

підготовки до вступу до СОТ. Це означає, що ринок буде відкритий для іноземних операторів.

Станом на 2006 рік на Україні більша частина земельних угідь передається в оренду великим сільськогосподарським підприємствам. Вони використовують 18,5 млн. га, з яких 90,8% або 16,8 млн. га на умовах оренди. Порівняно із країнами ЦСЄ Україна має значну подрібненість земельних ділянок – стандартний розмір земельного паю складає 2,5 га. Майже 13% із загальної кількості виділених наділів (893 тис.) на 01.01.2006 р. вже нотаріально змінили свого власника. Через це консолідація пакетів з метою оренди має значні складності. 87% договорів оренди укладається на 5 років. За визначенням Інституту економіки та прогнозування названі чинники в купі з неможливістю використання іпотеки як інструменту фінансування на орендних землях створюють значні перешкоди для росту ефективності виробництва в аграрному секторі. Але, найбільшу турботу викликає використання оренди як засобу прихованою купівлі земельних ділянок. Значна кількість великих операторів на ринку землі укладають договори оренди за умови беззаперечного продажу земельної ділянки орендарю відразу після зняття мораторію. В цьому випадку, сума оренди уособлює вартість земельної ділянки і виплачується відразу після підписання договору. (П.Кулініч) Особливо розвиненою є ця схема у діяльності структур холдінгового типу та при банківських установах. Так за даними ТОВ „Агрокомплекс -98” закріпило за собою 5341 га сільгоспугідь, з яких 4764 га – ріллі, при цьому виробництво сільгосппродукції в складі загального прибутку компанії складає лише 9%.

Деякі економісти вважають цей процес позитивним, забуваючи при цьому, що процес консолідації земель без їх прямого сільськогосподарського використання перетворює землю на інструмент фінансових запозичень, рентних схем, корпоративних обороток і створює плацдарм до зниження рівня її прямого використання. За даними науковців (ІЕП) треба скоротити рівень розораності (складає 56,2%) та сільськогосподарського використання землі (77,8%) до науково обґрунтованого рівня – 30%. Крім економічних, концентрація земель у великі пакети несе і негативні соціальні наслідки, скорочуючи рівень зайнятості сільськогосподарського населення майже на 40% з 5 чол. на 100 га до 3 чоловік. Розвиток процесів монопольної концентрації на землі в тому числі і за рахунок інструмента оренди потребує більш уважного ставлення до набутого країнами ЦСЄ позитивного опиту в плані законодавчого обмеження максимальних площ сільгоспугідь в одних руках.

Законотворчі зусилля держави в сфері використання оренди як інструменту побудови корпоративних відносин на ринку землі яскраво представлені в законопроектах „Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо запровадження прозорих механізмів продажу земельних ділянок, набуття прав оренди на земельні ділянки”, Проект Закону про внесення змін до деяких актів України (щодо цільового використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення)”, Проект Закону

про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо орендних відносин)”, „Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо земель несільськогосподарського призначення)” та ін. Не вдаючись до детального розкриття закладених механізмів вилучення, переведу та обміну земель сільськогосподарського підпорядкування слід зазначити декілька характерних рис, що об’єднують всі проекти без відносно до авторства.

По-перше, процес переходу власності не сприяє захисту прав сільськогосподарського населення. По-друге, процес вилучення за соціально-економічною необхідністю спирається на компенсаторне відшкодування і не гарантує адекватності у натуральному вимірі та відповідності здійсненої оцінки ринковій вартості ділянки. Основою оцінки запропоновано використовувати методику, прийняту Кабінетом Міністрів. Треба приймати до уваги, що поки що не існує науково та ринково вивіреного її варіанту. До того ж, практика свідчить що ринкова вартість суттєво відрізняється від оціночної вартості. По-третє, жоден із запропонованих законопроектів не врегулює ставку та термін оренди, а також систему преференцій для корінного населення. По-четверте, запропоновані законопроекти не торкаються питання граничних обсягів оренди на 1 господарську одиницю.

Висновки. Аналіз опиту країн східної Європи та діючої ситуації на українському земельному ринку, характер законотворчих процесів та приховані пріоритети у формуванні напрямків його розвитку дозволяють зробити висновок, що законотворчі зусилля держави сфокусовані в напрямку створення потужних приватних господарств, для укріплення яких впроваджуються система корпоративних відносин на ринку землі. Розвиток законодавчо оформлених процесів викличе створення потужних монопольних латифундій, діючих за принципом отримання максимально можливого прибутку з землі як засобу отримання ренти та включити землю у корпоративні та фінансові схеми як засіб грошового обертання. Для цього стимулюються процеси укрупнення земельних ділянок, створюються умови для включення земельних угідь до фінансового управління та фондового обороту, розвитку монокультури з усіма негативними наслідками для угідь, виведення земель із сільськогосподарського обороту, впровадження в українські реалії французької моделі регулювання ринку землі, характерною ознакою якої є пріоритет адміністративного впливу .

Рекомендації. В процесі доопрацювання законопроектів з врегулювання земельних відносин доцільно рекомендувати впровадити орендні ставки на сільськогосподарські землі на рівні 50% від доходу, який отриманий від експлуатації ділянки. Ставка оренди має визначатися згідно перспективного плану використання даного об’єкту і не може бути нижчою за експертну оцінку або ставку оренди аналогічної ділянки. В разі використання сільськогосподарських земель низької якості або таких, що потребують додаткових інвестувань для приведення їх в робочий стан, ставка оренди повинна буди не нижче банківської кредитної ставки.

Оскільки в більшість договорів-оренди включені умови викупу орендованих ділянок, слід встановити обмеження такого чину: „якщо строк

оренди становив не менше 20 років”. Це дозволить виключити з числа майбутніх власників землі які набувають прав через механізм оренди спекулянтів, фінансових маніпуляторів та ріелторів, дії яких вже розіграли ринок Київської області.

На наш погляд, доцільно встановити преференції у набутті прав оренди молодим сім'ям з числа місцевого населення для використання за призначенням.

Нажаль в процесі впровадження регуляторного законодавства в сфері землекористування відчувається в значній мірі поспішність, що не дозволяє авторам-розробникам приділити належу увагу такому болючому для всіх націй питанню. Можливо ця поспішність спонукувана обов'язками України щодо вступу до СОТ, що відкриє двері потужним фінансовим структурам. В Проектах Законів, що подані до розгляду на 6 сесію Верховної Ради використані тільки формати та структури позитивного опиту ринкових держав, але економічні чинники врегулювання та обмеження корпоративних обороток, нажаль майже не знайшли відтворення в українському законодавстві.

Література.

1. „Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо запровадження прозорих механізмів продажу земельних ділянок, набуття прав оренди на земельні ділянки”, №2520, 30.01.2007
2. Проект Закону про внесення змін до деяких актів України (щодо зміни цільового використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення)”, № 2610
3. Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо орендних відносин)”, №2637, 29.11.2006
4. „Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо земель несільськогосподарського призначення)”, №2129, 02.02.2007
5. Проект Закону про ринок земель, №0947
6. Березянюк Т.В. Сучасний стан та напрямки розвитку ринку землі на Україні// Зерно і хліб, 2007, № 6