

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ

А.Є. Данкевич, аспірант

Національний науковий центр "Інститут аграрної економіки"

Орендні земельні відносини зайняли домінуючу позицію у сільськогосподарському виробництві. Понад 5,2 млн. селян, або 82% від їх числа реалізує своє право на земельну частку (пай) та земельну ділянку через орендні відносини. Більше 20 тисяч аграрних підприємств орендують 21 млн. гектарів землі.

Дослідження показують, що на сучасному етапі оренда дозволяє оптимізувати розміри землекористування новостворених аграрних формувань, матеріально підтримати за рахунок орендної плати жителів села, наповнювати доходну частину місцевих бюджетів за рахунок передачі в оренду земель державної і комунальної власності.

В цих умовах удосконалення орендних земельних відносин є 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.

Дане 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.

Передумовами розвитку оренди землі на нинішньому етапі є:

- виділення земельних ділянок у натурі, посвідчених державними актами на право приватної власності;
- переукладення договорів оренди в зв'язку із зміною об'єкта оренди (узгодження термінів, орендної плати, місця розташування);
- 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, а саме заставити, обміняти, внести земельну ділянку до статутного фонду, подарувати, продати, передати у спадок, оренду.

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 сівозмину 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.

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 1.01.2004, 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 подовження 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 в договорі оренди передбачити механізм 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.

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.

Власники земельного масиву будь-якому випадку (навіть при зміні орендаря) повинні отримувати гарантовану орендну плату і зберігати право власності на земельну ділянку.

Для гарантії проведення кредиту заставодавець має передавати в заставу частину орендованих земель ми схиляємось до думки, що цей показник має бути на рівні 50% орендованих площ. Термін оренди при цьому має складати 10 і більше років.

В договорі застави права оренди слід регламентувати права і обов'язки сторін:

- застава повинна бути нотаріально засвідчена і підлягає державній реєстрації;
- 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;
- 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 цьому випадку 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.

Подальший розвиток орендних земельних відносин ми вбачаємо в:

- 1) становленні ринку оренди землі, що забезпечить перехід земельних ділянок до ефективного господаря;
- 2) збільшенні строків оренди, що сприятиме землевпорядкуванню аграрних формувань;
- 3) науковому обґрунтуванню та законодавчому врегулюванню механізму застави права оренди землі;
- 4) створенні земельних об'єднань (компаній) власників земельних паїв як суб'єкта ринку права оренди землі, що займатимуться пошуком орендарів, укладанням договорів оренди, спостереженням за дотриманням орендарями умов договору, проведення робіт з виділення земельних паїв в натурі та ін.;
- 5) прийнятті Закону України "Про заставу права оренди", та внесенні доповнень до Земельного Кодексу України та Законів України "Про оренду землі", "Про іпотеку".
- 6) створення: Державного земельного (іпотечного) банку як центру фінансово - кредитного забезпечення сільського виробництва та Фонду кредитної підтримки агропромислового комплексу.