

УКРАЇНСЬКА АКАДЕМІЯ АГРАРНИХ НАУК

НАЦІОНАЛЬНИЙ НАУКОВИЙ ЦЕНТР
"ІНСТИТУТ АГРАРНОЇ ЕКОНОМІКИ"

ВСЕУКРАЇНСЬКИЙ КОНГРЕС
ВЧЕНИХ ЕКОНОМІСТІВ-АГРАРНИКІВ

РЕКОМЕНДАЦІЇ

ЩОДО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗВИТКУ
ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У РИНКОВИХ УМОВАХ

Київ - 2009

РЕКОМЕНДАЦІЇ
щодо забезпечення розвитку
земельних відносин у ринкових умовах

У розробленні рекомендацій взяли участь:

М.М.Федоров, В.Я.Месель-Веселяк, П.Т.Саблук, С.Г.Корчинська,
М.П.Снопко, О.А.Корчинська, О.В.Ходаківська, Н.А.Солов'яненко,
А.Є.Данкевич

Відповідальний за випуск
доктор економічних наук, професор М.М.Федоров

Редактор Л.Л.Ткач

Технічний редактор А.М.Артеменко

Верстка та дизайн А.П.Кагал

Підп. до друку 01.09.2009. Формат 60×84¹/16. Папір офсетний.
Ум. друк. арк. 3,7. Обл.- вид. арк. 2,9. Тираж 300 пр. Зам. 163.

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.

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.

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.

Одним з пріоритетних напрямів розвитку земельних відносин у нинішніх умовах є удосконалення орендних відносин.

Важливим кроком трансформації земельних відносин є формування і функціонування ринку сільськогосподарських земель, основною умовою запровадження якого є правове, організаційно-економічне забезпечення та створення його інфраструктури.

Виходячи з рішення, прийнятого попередніми річними зборами Всеукраїнського Конгресу вчених економістів-аграрників, на обговорення Одинадцятих річних зборів винесено надзвичайно актуальне питання

Підвищення ефективності використання земель у реформованих сільськогосподарських підприємствах

Головним стратегічним завданням державної політики у сфері земельних відносин є забезпечення раціонального використання та охорони земель на основі його екологізації, охорони земель і захисту ґрунтів від деградації, збереження та відтворення їх родючості.

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

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;
- техніко-технологічне переоснащення виробничих процесів та інноваційних основі, за рахунок власних коштів підприємств, бюджетної підтримки і залучення вітчизняних та іноземних інвестицій;
- запровадження органічного землеробства;
- моніторинг рівня використання орних земель через обчислення показника виробництва валової продукції у розрахунку на співставний за якістю гектар, тобто з урахуванням грошової оцінки земель.

Удосконалення орендних земельних відносин

На сучасному етапі оренда дозволяє оптимізувати розміри землекористувань новостворених аграрних формувань, матеріально підтримати селян через орендну плату, наповнювати доходну частину місцевих бюджетів за рахунок надходжень від переданих в оренду земель

державної і комунальної власності. Оренда земель є запорукою розвитку сільського господарства заданими темпами.

Для подальшого розвитку земельних орендних відносин необхідно:

- удосконалити порядок оформлення договорів оренди, їх узгодження між сторонами, що домовляються, під час укладення;
- дотримуватись обома сторонами договірних зобов'язань щодо нарахування та виплати орендної плати;
- вести роз'яснювальну роботу щодо доцільності подовження термінів оренди понад 5 років;
- удосконалювати орендні земельні відносини на основі розвитку конкурентного орендного середовища, тобто ринку права оренди земель;
- вести сільськогосподарське виробництво у режимі збереження та раціонального використання земель;
- розробити механізм залучення орендарями земель середньо- та довгострокових кредитів;
- передбачити економічне стимулювання суб'єктів орендних земельних відносин за збереження і підвищення родючості ґрунтів, зокрема запровадження екологічного моніторингу та контролю, спрямованого на використання орендарями екологічнобезпечних агротехнологій і належне відтворення родючості ґрунтів.

Виходячи з того, що ринок земель ще не запроваджено, а переважна більшість сільськогосподарських підприємств працює на орендованій землі, необхідно законодавчо врегулювати і розробити механізм застави права оренди земельних ділянок з метою одержання довгострокових банківських кредитів.

На даному етапі основну функцію щодо забезпечення кредитними ресурсами заставних операцій із землею могли б взяти на себе комерційні банки та небанківські фінансово-кредитні установи, а Державний (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 мають бути договори: оренди, кредитний, застави права оренди землі, страхування (на вимоги банку).

Зміни й доповнення до договору оформляють 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;
- застava 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 у договорі застави права оренди передбачити наступні умови:

- 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 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 заставленого права оренди 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 оформляється додатковою угодою до кредитного договору і здійснюється 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 — оформляється 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 про залік 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 звернено 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.

При укладанні договору оренди орендар обумовлює з власником земельних ділянок (орендодавцями) можливість застави права оренду 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 оренди земельної ділянки (заставна ціна), яка є предметом застави, визначається за згодою сторін. 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%.

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

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.