

Исследованная земельная аренда



**Эксперт по аграрной политике
Александр МУЛЯР**

В апреле текущего года Проект USAID «АгроИнвест» провел свое очередное социологическое исследование по вопросам аренды земель сельскохозяйственного назначения. Такое усиленное внимание к ним не случайно. Сегодня земельная аренда остается ведущим направлением в сфере земельных отношений, сложившихся в Украине.

О результатах и особенностях исследования рассказывает специалист по аграрной политике Проекта USAID «АгроИнвест» Александр МУЛЯР.

– Почему новое исследование посвящено проблемам земельной аренды, и на чем было сосредоточено его особое внимание?

– Как известно, в Украине сельскохозяйственная земля для производства товарной сельскохозяйственной продукции используется производителями преимущественно на основе договоров аренды земельных участков. Согласно данным опроса собственников земельных паев, проведенного Проектом USAID «АгроИнвест», почти 80% собственников сельскохозяйственных земель сдают свои земельные участки в аренду сельскохозяйственным предприятиям. Независимо от того, будет ли внедрен рынок земель сельскохозяйственного назначения и как скоро он начнет функционировать, аренда земли останется важной составляющей формирования производственного потенциала сельского хозяйства в Украине.

Мы хорошо осознаем все нынешние сложности для производителей, связанные с вопросами аренды земли, а также риски ведения сельского хозяйства. Необходимо обратить особое внимание на то, в какой степени защищены интересы мелкого землевладельца в арендных правоотношениях. Именно этому и было посвящено наше исследование.

– В каких регионах проводилось исследование?

– Нынешнее исследование ставило цель определить самые важные аспекты заключения и исполнения договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного

назначения. «АгроИнвест» проанализировал репрезентативную выборку договоров аренды, состоящую из почти 700 договоров аренды, заключенных в 14 областях и охватывающих 70 районов Украины. Из этих 700 договоров аренды приблизительно 500 договоров касались земельных участков, которые находятся в частной, а остальные – в государственной собственности. Проведенный анализ позволил выявить общие характеристики и слабые места договоров аренды, сделать необходимые сравнения и соответствующие выводы.

– Какие наиболее уязвимые места обнаружены во время исследования?

– Значительная часть договоров аренды предусматривает натуральную форму арендной платы. В ходе исследования выяснилось, что порядок определения цены на продукцию, используемую для арендных платежей, зафиксирован лишь в четверти договоров, где предусмотрена возможность расчета в натуральной форме. Таким образом, три четверти собственников земельных паев, получающих арендную плату в натуральной форме, рискуют иметь меньше продукции, чем они рассчитывали, из-за возможности манипуляций с ценами на с/х продукцию недобросовестными арендаторами.

Что касается качества продукции, которой арендатор расплачивается с землевладельцем, то лишь у 4% договоров аренды земли частной собственности, в которых предусмотрена арендная плата в натуральной форме, зафиксированы качественные показатели продукции, которой арендатор рассчитывается с землевладельцем.

Кроме того, оказалось, что во всех случаях аренды земли существуют риски, что землевладельцы могут быть вынуждены получить арендную плату «натурой» в неудобных для них местах, например, в других селах, а не в тех, где проживают землевладельцы и вокруг которых расположены арендованные земельные участки. Особенно эти риски возрастают для собственников земельных паев, если арендаторами являются крупные сельскохозяйственные предприятия (агрохолдинги), чьи землепользования территориально рассеяны.

Если говорить о договорах, предусматривающих внесение арендной платы в денежной форме, то у более 10% договоров аренды земли частной собственности уровень арендной платы определен лишь в стоимостном выражении без указания ее процентного соотношения к нормативной денежной стоимости земли. Такие случаи зафиксированы, в том числе, и в долгосрочных договорах аренды (более 10 лет).

Дело в том, что привязка арендной платы к величине нормативной стоимости (а ныне рекомендовано, что эта величина должна составлять не менее 3% нормативной денежной стоимости земли) позволила бы арендодателю получать плату, сопоставимую с величиной нормативной денежной стоимости, которая время от времени пересматривается в сторону увеличения. Таким образом, его доходы от аренды пая возрастали бы с ростом стоимости земли.

Отдельно следует отметить особенности возобновления договора аренды. По результатам исследования, у 18,4% договоров аренды земли частной собственности способ возобновления договора аренды не

отвечает требованиям Закона Украины «Об аренде земли». В частности, встречаются даже такие договоры, согласно которым арендатор должен сообщить арендодателю о намерении продлить договор аренды лишь за 3 дня до окончания срока действия существующего договора аренды. Понятное дело, у арендодателя остается очень мало возможностей для принятия взвешенного решения относительно дальнейшего распоряжения своей собственностью.

– Безусловно, важным вопросом является сохранение качества почв на арендованных землях.

– По результатам исследования, у 95% договоров аренды земли как частной, так и государственной собственности зафиксировано общее положение относительно необходимости сохранения состояния объекта аренды и лишь в 21% договоров земель частной собственности зафиксированы положения по соблюдению севооборотов, причем ни в одном из этих договоров не определен конкретный вид севооборотов. Также зафиксированы ограничения относительно выращивания тех или иных с/х культур. Включены в договоры аренды земель с/х назначения и положения об ограничении периодичности выращивания отдельных сельхозкультур на арендованном участке.

– Как оформлена ответственность арендаторов за несвоевременную уплату арендной платы?

– По результатам исследования, уровень этой ответственности (процент от суммы за каждый день прострочки платежа) у 73% договоров аренды земли частной собственности определен на уровне от 0,001% до 1%. При этом у 68% договоров аренды земли государственной собственности эта ответственность составляет от 2% до 7,2%. Также важно отметить, что приблизительно в каждом десятом договоре аренды земли частной собственности (9,3%) ответственность за неуплату аренд-

ной платы вообще не определена. Вообще можно сделать вывод о значительно более высоком уровне ответственности за неуплату или несвоевременную уплату арендной платы в договорах аренды земель государственной собственности по сравнению с договорами, касающимися земель частной собственности.

– Сейчас разгораются дискуссии относительно целесообразности внедрения минимального срока аренды земли. Чего больше в этой инициативе – преимуществ или недостатков?

– Вопрос действительно дискуссионный. Преимуществами долгосрочной аренды являются стабильность в землепользовании арендаторами, что способствует лучшему планированию и привлечению инвестиций, возможность применять севооборот, а также отсутствие потребности в частой государственной регистрации прав на землю. Эти преимущества касаются производителей, хотя, конечно, могут быть случаи, когда производителю будет нецелесообразно арендовать землю с минимальным сроком, например, 12 лет. Но главное, что есть и другая сторона арендных правоотношений, интересы которой также необходимо учитывать. Если же учитывать интересы мелких землесобственников, то ситуация неоднозначна.

Что в этом плане показало наше исследование? Результаты анализа договоров продемонстрировали прямую зависимость уровня арендной платы от того, когда был заключен договор аренды. Это в одинаковой степени касается земель как государственной, так и частной собственности. Выяснилось, что чем позже заключен договор, тем более высокую арендную плату за землю он предусматривает. Очевидно, главными причинами этого есть возрастающий спрос на землю, конкуренция среди арендаторов, инфляционные процессы и другие причины. Эти результаты подтверждают, что землесобственникам не выгодно заклю-

чить долгосрочные арендные договоры без четкого механизма пересмотра уровня арендной платы.

Более того, результаты исследования засвидетельствовали отсутствие зависимости уровня арендной платы от срока договора аренды в случаях аренды земли частной собственности. Уровень арендной платы фактически является одинаковым для краткосрочных (1-5 лет) и долгосрочных (более 10 лет) договоров аренды земли частной собственности. Какой же тогда смысл для землесобственника заключать долгосрочные договоры аренды?

К сожалению, даже длительные сроки аренды не могут гарантировать устойчивого характера использования сельскохозяйственных земель. Следует учитывать, что долгосрочная аренда делает аренду менее гибкой как для арендаторов, так и для арендодателей. А это, в свою очередь, уменьшает ценность земли и отрицательно влияет на инновационную состоятельность тех, кто ее обрабатывает.

Опасения, связанные с соблюдением надлежащих практик хозяйствования на земле, в том числе, вопросов длительности аренды и севооборота, следует решать в рамках договоров аренды, а не в рамках закона. Мы предлагаем отказаться от идеи внедрения обязательного минимального срока аренды земли (соответствующие законопроекты уже давно поданы на рассмотрение парламента). Лучшим решением является практика установления сторонами уровня арендной платы в зависимости от срока аренды земли: чем дольше срок аренды, тем более высоким должен быть уровень арендной платы. Другой вариант: на стадии заключения договора аренды в документе предусмотреть внедрение поэтапного увеличения уровня арендной платы в течение срока аренды. В таком случае в договорах будут отражены серьезные намерения арендаторов, а мелкие землесобственники будут понимать собственную выгоду от передачи своей собственности в аренду на длительный срок.

Тарас ТЕРНОВСКОЙ