

ЕКОНОМІКА АГРОПРОМИСЛОВОГО КОМПЛЕКСУ

УДК 338.439.5

І.О. Мордвінова

старший викладач
Класичний приватний університет

ОСНОВНІ ТЕНДЕНЦІЇ СПРАВЛЯННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ В АГРАРНОМУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ УКРАЇНИ

Стаття присвячена дослідженню основних тенденцій справляння орендної плати в аграрному землекористуванні України, які сформувалися впродовж останніх двадцяти років. У ній обґрунтовано основні заходи, спрямовані на підвищення соціально-економічної й екологічної ефективності земельно-орендних відносин в аграрній сфері країни.

Ключові слова: земельно-орендні відносини, орендар, орендодавець, орендна плата, термін оренди, форма орендної плати, земельна ділянка.

I. Вступ

Вперше на законодавчому рівні платність землеволодіння і землекористування в аграрній сфері України було проголошено в Земельному кодексі від 18.12.1990 р., але запровадження її в практику земельних відносин розпочалося з 01.07.1992 р., після прийняття Верховною Радою України Закону України "Про плату за землю" та постанови про введення в дію цього закону.

Плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати. Власники земельних ділянок, земельних часток (паїв), землекористувачі, крім орендарів, сплачують земельний податок, розмір якого не залежить від результатів їхньої господарської діяльності й встановлюється у вигляді платежів за одиницю земельної площі з розрахунку на рік. За земельні ділянки, надані в оренду, справляється орендна плата, розмір якої визначається за угодою сторін у договорі оренди.

Розвиток і становлення ринкової економіки в країні зумовили необхідність законодавчого забезпечення земельно-орендних відносин. Тому в 1998 р. було прийнято Закон України "Про оренду землі", а з прийняттям нової редакції Земельного кодексу України виникла потреба у внесенні змін до Закону України "Про оренду землі", які були внесені у 2003 р. Законом України "Про внесення змін до Закону України "Про оренду землі" [1; 2]. Його реалізація сприяє залученню продуктивних земель в активний господарський обіг, а права орендодавців і орендарів здобувають належний правовий захист, розширюється база справляння

орендної плати, забезпечується суспільний контроль за ставками орендної плати тощо.

II. Постановка завдання

Метою дослідження є виявлення основних тенденцій справляння орендної плати в аграрному землекористуванні України, які сформувалися впродовж останніх двадцяти років. Для здійснення цього доцільним є з'ясування таких основних питань: правового забезпечення справляння плати за оренду земель сільськогосподарського призначення, термінів оренди та форм і розмірів орендної плати за земельні ділянки, порядку нарахування і сплати орендної плати, регіональних відмінностей у справлянні орендної плати за взяті у тимчасове користування земельні частки (паї).

III. Результати

Сьогодні в сільському господарстві України орендні відносини домінують. Близько 90% сільськогосподарських угідь країни є об'єктом оренди. За допомогою орендних відносин з аграрними підприємствами, фермерськими господарствами та іншими суб'єктами господарювання реалізує своє право на сільськогосподарську землю більшість селян, з якими вони уклали договори оренди земельної частки (паю). Переважну більшість договорів укладено з власниками господарств, із земель яких виділено земельну частку (пай), або їх правонаступниками. Орендодавцями здебільшого виступають селяни-пенсіонери.

У 2011 р. в Україні було укладено 4,64 млн договорів оренди земельних ділянок та земельних часток (паїв) загальною площею 17,4 млн га. Майже половина з них (43%) укладена терміном на 4–5 років, потім ідуть договори терміном на 6–10 років (38%), і лише 13% орендодавців передали свою зе-

млю в оренду на більше, ніж на 10 років, на термін менше трьох років було укладено 6% договорів. Варто зазначити, що за роки реформ у країні відбулися певні позитивні зрушення у розвитку земельно-орендних відносин, а саме: 1) скоротилася частка договорів оренди на термін від одного до п'яти років; 2) зросла питома вага орендних договорів на десять і більше років. Такі зміни є наслідком більш дбайливого ставлення до земель, недопущення їх виснаження у короткотерміновому періоді. Проте власники земельних ділянок і паїв поки що не готові на тривалий період дати зобов'язання конкретному орендарю і задовольнитися низьким рівнем орендної плати.

Короткотермінова оренда не задовольняє інтересів орендарів і не забезпечує умов для раціонального використання й охорони ґрунтів і дотримання сівозмін, оскільки орендарі не здійснюють необхідних інвестицій для покращення якості землі. Адже для того, щоб витрати на збереження і підвищення родючості ґрунтів змогли себе окупити, потрібен певний час, а при короткотерміновій оренді окупність інвестицій настає через період, який перевищує термін оренди і дістається землевласнику. Тому у більшості розвинутих країн переважно укладають довготермінові договори оренди – на 9–10 і більше років. Частка таких договорів доходить до 90%. Законодавством цих країн встановлений і мінімальний термін оренди землі. Зважаючи на це, для України на сучасному етапі розвитку доцільним було б застосування механізму середньо- та довгострокової оренди сільськогосподарських земель.

Короткострокова оренда земель сільськогосподарського призначення є ознакою псевдоринкового характеру земельно-орендних відносин, оскільки характеризується нецивілізованим підходом до формування ринкових відносин в аграрному секторі економіки. В Україні неринковий характер орендних відносин в аграрній сфері виявляється також у випадках неповної та несвоєчасної сплати за оренду землі, у відмові від виплат через форс-мажорні обставини. Орендна плата нерідко стає специфічною формою кредитування орендодавцями орендарів реальним земельним ресурсом. Хоча в ринкових умовах вона повинна сплачуватися беззаперечно, незалежно від ризиків агропідприємницької діяльності.

Згідно із Законом України "Про оренду землі", орендна плата за землю може справлятися у грошовій, натуральній та відробіткової формі або у їх поєднанні; обсяг, форми та терміни виплати орендної плати встановлюються за домовленістю сторін та за-

значаються у договорі оренди. Величину орендної плати визначають у відсотках від грошової оцінки землі з урахуванням коефіцієнтів індексації, якщо інше не передбачено у договорі.

В Україні серед форм орендної плати переважає натуральна форма – сільськогосподарською продукцією, хоча за останні роки спостерігається скорочення частки натуроплати та поступове зростання грошової форми орендної плати. Зазначимо, що в розвинутих країнах виплата орендної плати здійснюється виключно в грошовій формі. Істотне переважання негрошових форм орендної плати в Україні є ознакою неринкового характеру аграрних земельно-орендних відносин і надзвичайно негативним явищем, оскільки під час розрахунку із селянами ціни на сільськогосподарську продукцію керівники підприємств встановлюють самостійно і визначають їх на рівні, який перевищує ринковий. Крім того, передана як форма плати за оренду землі сільгосппродукція не завжди є доброякісною.

Зокрема, у 2011 р. в середньому в Україні частка грошової форми оплати за оренду земельних паїв становила близько 25%. Найбільшою вона була в Запорізькій, Миколаївській, Донецькій областях (48–55%), а найменшою – у Волинській, Чернівецькій, Херсонській областях – 2–7% (див. рис.). В Україні орендна плата в середньому у 8–10 разів нижча, ніж у розвинутих країнах. Так, у 2011 р. середній розмір орендної плати в Україні становив 348 грн за один гектар і помітно відрізнявся в регіонах країни: у Закарпатській області вартість оренди в перерахунку на грошові кошти ледь переважувала за 200 грн/га, тоді як на Черкащині власники паїв одержали близько 450 грн за гектар. У Запорізькій області середня плата за 1 га орендованих земельних паїв на кінець 2011 р. становила 326 грн. Кращі показники були у Запорізькому районі – 493 грн/га, Михайлівському – 414 грн/га, Вільнянському – 411 грн/га, Бердянському – 408 грн/га; гірші – у Токмацькому – 256 грн/га, Приазовському – 213 грн/га, Якимівському районі – 167 грн/га.

Згідно з Указом Президента України "Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки" (грудень 1999 р.), була встановлена мінімальна орендна плата в розмірі не менше 1% вартості орендованої земельної частки (паю), визначеної за офіційною методикою. Причому новостворені на базі реструктуризованих КСП підприємства приватного типу зобов'язані були укладати договори оренди земельної частки (паю). Фактична ж орендна плата могла бути й більшою від мінімально встановленої і могла виплачуватись у будь-якій формі за згодою сторін.

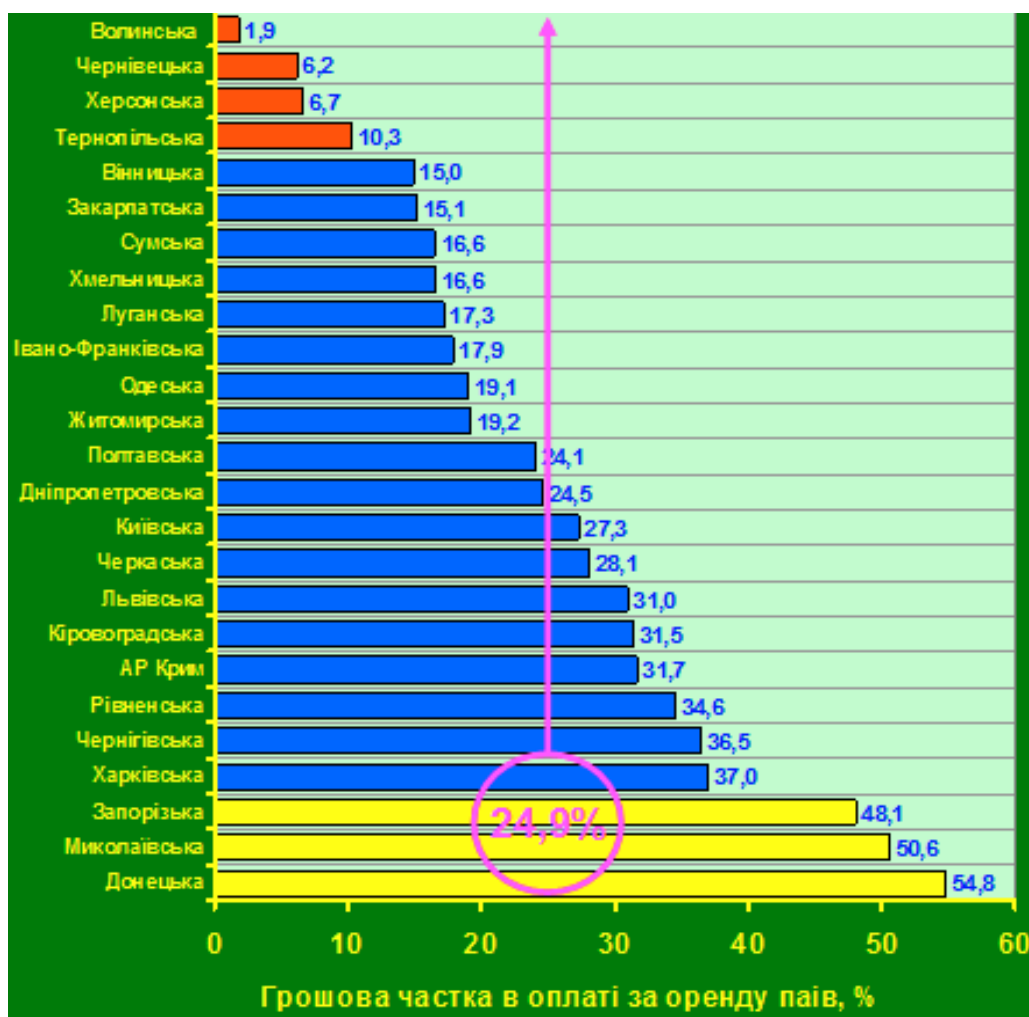


Рис. Грошова частка в структурі оплати за оренду земельних паїв в Україні у 2011 р.

У зв'язку з позитивними зрушеннями в розвитку сільського господарства новим указом Президента України "Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)" від 14.02.2002 р. було підвищено мінімальну орендну плату до 1,5% від вартості землі для працівників сільськогосподарських підприємств і до 2% для інших орендодавців, зокрема пенсіонерів. Ще раз мінімальний розмір орендної плати (3% вартості земельної ділянки, земельної частки (паю)) було підвищено Указом Президента України "Про невідкладні заходи щодо захисту прав власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)" від 19.08.2008 р. № 725.

Головними управліннями, відділами Держземагенства України в областях і районах направлені листи-роз'яснення керівникам сільськогосподарських підприємств, які орендують земельні ділянки та земельні частки (паї), та головам місцевих рад задля інформування населення щодо необхідності переукладання договорів оренди із зазначенням мінімально визначеної величини орендної плати у розмірі 3% від нормативної грошової оцінки (НГО) землі. Проте прохо-

дить цей процес повільно. У 2011 р. лише половина договорів оренди земельних часток (паїв) в країні передбачала орендну плату більшу за 3% від НГО землі. Причому у всіх областях, крім п'яти – Волинської, Кіровоградської, Миколаївської, Одеської, Чернігівської, були договори оренди з оплатою нижче ніж 1,5% НГО землі. Найгірша ситуація спостерігалась у Київській, Рівненській, Чернівецькій областях та Автономній Республіці Крим, де понад 60% договорів оренди передбачали оплату менше ніж 1,5% НГО землі.

У Запорізькій області на сьогодні понад 80% договорів оренди мають розмір орендної плати на рівні 3% і більше від вартості земельного паю. У Великобілозерському, Гуляйпільському, Мелітопольському, Михайлівському, Новомиколаївському, Оріхівському, Токмацькому районах у всіх договорах оренди розмір орендної плати – 3% і більше. Проте в області нараховується ще 8,4 тис. договорів оренди (4,8% від загальної їх кількості), де орендна плата становить 1,5% від НГО земельної частки (паю); у 26,2 тис. договорів (14,9% від загальної кількості) орендну плату визначено на рівні 1,5–3,0% вартості земельного паю.

IV. Висновки

Земельно-орендні відносини в Україні наразі не характеризуються достатньо високою соціально-економічною та екологічною ефективністю. Тому на сучасному етапі розвитку, коли орендні відносини залишаються переважною формою земельного обігу, доцільно запровадити дієвий механізм державного регулювання оренди землі, спрямований на забезпечення ефективного аграрного землекористування та вирішення соціальних проблем сільського населення.

Пріоритетним завданням держави має стати захист прав орендодавців та орендарів. З цією метою необхідно домагатися збільшення орендної плати, запровадити заставу права оренди землі, що сприятиме залученню сільськогосподарськими товаровиробниками додаткових фінансових ресурсів. Позитивний вплив на формування конкурентного середовища у сфері земельно-орендних відносин створить і заснування та функціонування спеціальних консалтингових фірм, які інформуватимуть потенційних орендодавців та орендарів про попит, позицію та поточні ціни на оренду землі, надаватимуть рекомендації щодо рівня орендної плати, проводитимуть земельні торги за право оренди земельних ділянок тощо. Удосконалення механізму справляння орендної плати за землю також доцільно пов'язувати також зі створенням об'єднань власників земельних часток (паїв), з посиленням відповідальності орендарів за порушення умов договору оренди, проведенням постійного контролю за дотриманням

орендарями умов орендних договорів, чинних стандартів та нормативів раціонального й ефективного землекористування, створенням механізму страхування ризиків, пов'язаних з орендою сільськогосподарських земель. Важливе значення у цьому контексті мають також періодична індексація нормативно-грошового оцінювання земель сільськогосподарського призначення та забезпечення стовідсоткового перегляду договорів оренди в частині збільшення розміру не менше, ніж 3% від вартості земельного паю.

Розрахунки з власниками земельних паїв мають бути більш чесними, орендна плата повинна виплачуватись вчасно й у грошовій формі. Виплата орендної плати сільськогосподарською продукцією чи послугами має здійснюватись виключно за бажанням орендодавця.

Реалізація всіх цих заходів створить сприятливі умови для сталого й ефективного розвитку земельно-орендних відносин, що сприятиме концентрації та інтеграції сільськогосподарського виробництва, раціональному й ефективному землекористуванню, вирішенню соціально-економічних проблем сільських територій.

Список використаної літератури

1. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4.
2. Закон України “Про оренду землі” від 06.10.1998 р. № 161 в редакції Закону України № 1211 від 02.10.2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/lans/main.cgi?nreg=161-14>.

Стаття надійшла до редакції 21.05.2013.

Мордвинова И.А. Основные тенденции взимания арендных платежей в аграрном землепользовании Украины

Статья посвящена исследованию основных тенденций взимания арендных платежей в аграрном землепользовании Украины, которые сформировались на протяжении последних двадцати лет. В ней обосновано основные мероприятия, направленные на повышение социально-экономической и экологической эффективности земельно-арендных отношений в аграрной сфере страны.

Ключевые слова: земельно-арендные отношения, арендатор, арендодатель, арендный платеж, срок аренды, форма арендного платежа, земельный участок.

Mordvinova I. Key trends collecting rents in agricultural land use Ukraine

The article is devoted to investigate the major trends in collecting agricultural land use rents that have emerged over the last twenty years in Ukraine. The article proved key measures to improve the socio-economic and ecological efficiency of land lease relations in the agricultural sector of the country.

Land leases in Ukraine is not characterized by a relatively high socio-economic and environmental efficiency. Therefore, at the present stage of development when the leases remain the dominant form of land use, should establish an effective mechanism of state regulation of land lease, aimed at ensuring effective agricultural land use and solve social problems in rural areas.

The primary task of the state should be the protection of landlords and tenants. For this purpose it is necessary to seek an increase in the rent deposit to establish the right to lease land, agricultural producers will attract additional financial resources. Positive impact on the competitive environment in land-lease relations and create a foundation and operation of specialized consulting firms inform potential landlords and tenants on demand, supply and current rental prices of land will provide guidance on the level of rents, conduct land auctions for the right to land rent and more. Improving the

mechanism for collecting land rent is also advisable to link also to the creation of associations of owners of land shares, with increased responsibility of tenants for breach of the lease, conduct continuous monitoring of tenant leases conditions, applicable standards and norms of rational and efficient land use, introduction of insurance risks associated with the lease of agricultural land. Important in this context are also periodic indexing normative monetary evaluation of agricultural land and hundred-percent of leases in view of the increase of not less than 3% of the land unit.

Key words: *land leases, tenant, landlord, rent, lease term, the form of rent, land.*