

ЗАСТАВА ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В КОНТЕКСТІ ДІЯЛЬНОСТІ БАНКІВСЬКИХ УСТАНОВ

УДК 349.41



Литвинець Ю.І.
кандидат економічних
наук, викладач
відокремленого
структурного
підрозділу Національного
університету
біоресурсів
та природокористування
України «Ірпінський
економічний коледж»



Кікоть О.Ю.
Викладач
Дніпродзержинського
технологічного
коледжу
Дніпродзержинського
державного
технічного
університету

Анотація. Відображені шляхи подальшого розвитку інституту орендного використання земель сільськогосподарського призначення та становлення права оренди земель як нематеріального активу сільськогосподарських підприємств. Визначено основи застави права оренди земель сільськогосподарського призначення. Запропоновано механізм використання застави права оренди земель сільськогосподарського призначення в діяльності державних і комерційних банків.

Ключові слова: право оренди земель, нематеріальний актив, оцінка права оренди землі, застава права оренди землі.

Аннотація. Отражены пути дальнейшего развития института арендного использования земель сельскохозяйственного назначения и становления права аренды земель как нематериального актива сельскохозяйственных предприятий. Определены основы залога права аренды земель сельскохозяйственного назначения. Предложен механизм использования залога права аренды земель сельскохозяйственного назначения в деятельности государственных и коммерческих банков.

Ключевые слова: право аренды земель, нематериальный актив, оценка права аренды земли, залог права аренды земли.

Abstract: Displaying ways of further development institutional rental agricultural land use and the establishment of the land lease right as an intangible asset

farms. Defined grounds of collateral the agricultural land lease right. Proposed the mechanism of collateral the agricultural land lease right on in the activities of the government and commercial banks.

Keywords: leasehold land, intangible asset, valuation of leasehold land rights, mortgage leasehold land rights.

У процесі реформування аграрних відносин України актуальною є проблема включення землі в єдиний ринковий комплекс. Залучення додаткових ресурсів у сільське господарство України може бути здійснено не лише у випадку зняття мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення, а й шляхом розширення та поглиблення дії інституту орендного використання, зокрема через залучення права оренди землі до економічного обігу, що передбачатиме можливість його застави та продажу. Запропоновано механізм використання застави права оренди земель сільськогосподарського призначення в діяльності державних та комерційних банків. Економічним підґрунтям є проведений розрахунок вартості права оренди землі із застосуванням методу капіталізації додаткового доходу одержаного орендарем землі. Визначення та облік права оренди землі, як активу сільськогосподарських підприємств, сприятиме покращенню інвестиційного клімату сільського господарства України в цілому. При цьому виникне можливість змінювати користувача

(орендаря) землі на більш ефективного без реалізації (зміни) права власності на безпосередні земельні ділянки.

Постановка проблеми. Для забезпечення сталого розвитку аграрного сектору економіки в цілому та, зокрема, підтримки дрібнотоварних сільськогосподарських виробників, необхідно є активна діяльність банківських установ шляхом надання кредитів під невисокі відсоткові ставки. На даний час переважна більшість нерухомого та рухомого майна (сільськогосподарської техніки) вже перебуває в іпотеці та заставі банківських установ. Водночас в аграрному секторі економіки є актив, який наразі не використовується в ринковому обігу – право оренди землі, що є нематеріальним активом сільськогосподарських агроформувань-орендарів землі.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Формування методологічних і практичних засад орендного землекористування, зокрема, застави права оренди землі здійснювали ряд вчених, серед яких Ю. С. Бездушна, Л. М. Братчук, Ф. Ф. Бутинець, М. М. Геєнко, А. Є. Данкевич, Д. С. Добряк, В. М. Жук, Г. Г. Кірейцев, Ю. А. Лузан, О. В. Назаренко, Л. Я. Новаковський, О. О. Олійник, П. Т. Саблук, А. М. Третьяк, М. М. Федоров, О. Ф. Ярмолук та ін.

Мета дослідження. Визначити передумови й особливості застави права оренди земель сільськогосподарського призначення та можливу участь банків України в використанні механізму застави права оренди земель при кредитуванні аграрного сектору економіки.

Виклад основного матеріалу. Подальший розвиток агропромислового комплексу України неможливий без додаткового залучення інвестиційних ресурсів в дану важливу галузь економіки України, особливо в теперішній кризовий час для інших галузей економіки України. Роль держави повинна бути не лише організаційно-управлінською та дотаційно-заохочувальною, але й мати інші важелі, зокрема, шляхом ефективного функціонування аграрного кредитування. У зв'язку з цим слід зазначити, що у 2012 році в Україні було створено Державний земельний банк (далі – ДЗБ) [1] і затверджено його статут [2]. Засновником ДЗБ була держава в особі Кабінету Міністрів України. Метою діяльності було створення сприятливих умов для розвитку економіки та сільського господарства, функціонування ринку земель, підтримки вітчизняного сільськогос-

подарського товаровиробника, переважно малого та середнього фермерського господарства, зміцнення та реалізація виробничого і торгового потенціалу, розвиток сільськогосподарського виробництва. Однак згідно з рішенням Верховної Ради України Кабінету Міністрів України вказано вжити заходів щодо ліквідації утвореного ним публічного акціонерного товариства “Державний земельний банк”. 10 вересня 2014 року Кабінетом Міністрів України прийнято постанову №418 “Про ліквідацію публічного акціонерного товариства “Державний земельний банк” [3].

Для інтенсифікації аграрного кредитування фермерів та невеликих сільськогосподарських підприємств потрібні 2 складові – фінансові ресурси банків та наявність заставного майна позичальників. Заступник міністра аграрної політики та продовольства Андрій Дикун 07.10.2014 року під час агропромислового форуму «Agri Invest Forum» зауважив, що «...аграрний бізнес навіть у цьому році продемонстрував стабільність. Однак, незважаючи на це, ми не можемо доставити йому достатньо грошей. Над вирішенням цієї проблеми ми зараз працюємо. З одного боку є доступні інвестиційні ресурси, з іншого — виробники, які їх потребують. Необхідні механізми. І ми їх запропонуємо, в першу чергу дрібним та середнім виробникам» [4]. Основним ринковим механізмом використання земель сільськогосподарського призначення їх оренда. На нашу думку, саме в цьому слід шукати додаткові можливості для знаходження заставного майна сільськогосподарських підприємств.

Слід зазначити, що ще з 14 жовтня 2008 р. в чинному законодавстві України передбачено, окрім правовідносин оренди (суборенди) земель сільськогосподарського призначення, можливість здійснювати придбання та внесення у статутний фонд права оренди земель. Відповідно до ч. 5 ст. 93 Земельного кодексу України право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного капіталу власником земельної ділянки – на строк до 50 років, крім випадків, визначених законом [5]. До того ж ст. 15 Закону України «Про оренду землі» передбачено з кінця 2008 року істотну умову договору оренди землі, а саме: умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки [6].

Об'єктом застави може бути право оренди, яке належить орендареві згідно з договором оренди земельної ділянки. При цьому заставадавець виступає юридична особа, якій на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою, а заставаотримувачами – кредитні установи, юридичні або фізичні особи, які можуть бути орендарями земельних ділянок.

Право оренди – це майнове (речове) право, а відповідно до П(С)БО 8 «Нематеріальні активи» [7] майнові права відносять до однієї з груп нематеріальних активів. Згідно з П(С)БО 8 «Нематеріальні активи» нематеріальний актив – це немонетарний актив, який не має матеріальної форми, може бути ідентифікований та утримується підприємством із метою використання протягом більше одного року (або одного операційного циклу, якщо він перевищує один рік) для виробництва, торгівлі, в адміністративних цілях чи надання в оренду іншим особам.

Віднесення майнових прав до нематеріальних активів прямо закріплено і Податковим кодексом України [8], яким передбачено, що нематеріальні активи – це право власності на результати інтелектуальної діяльності, у тому числі промислової власності, а також інші аналогічні права (інтелектуальної власності), право користування майном і майновими правами платника податку в установленому законодавством порядку, у тому числі набуті в установленому законодавством порядку права користування природними ресурсами, майном і майновими правами.

Для виконання операцій із правом оренди землі його потрібно, насамперед, оцінити. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» визначено методологічні та практичні підходи щодо оцінки права оренди земель сільськогосподарського призначення. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок передбачає визначення оцінки прав орендодавця (власника) земельної ділянки й оцінки права оренди земельної ділянки для орендаря. Для орендодавця (власника) вона визначається як сума чистого операційного доходу від надходження плати, встановленої договором оренди або договором користування на умовах емфітевзису чи суперфіцію для певної земельної ділянки та поточною вартістю реверсії.

Оцінка права оренди земельної ділянки для орендаря визначається як поточна вартість додаткового доходу, розмір якого є різницею між ринковим рівнем чистого операційного або рентного доходу та витратами на сплату орендної плати відповідно до договору. Таким чином, методичні підходи визначення грошової оцінки права оренди земельної ділянки для орендодавця (власника земельної ділянки) й орендаря різні. За методологічним підходом, що базується на капіталізації доходу, вартість права оренди землі орендаря визначається як поточна величина майбутнього додаткового доходу для орендаря:

$$Ц_{пк} = \sum_{i=1}^t \frac{Доі}{(1 + С_k)^i}, \quad (1)$$

де $Ц_{пк}$ – вартість права оренди земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації чистого доходу (у гривнях); Σ – сума; t – період оренди, у роках; $Доі$ – додатковий дохід орендаря за 1-й рік (у гривнях); $С_k$ – ставка капіталізації [9].

За наведеною формулою розрахуємо вартість права оренди землі з орендним строком використання 10 років. Враховуючи дані Державної служби статистики України за 2012 рік [10] дохід із 1 га сільськогосподарських угідь у середньому становить 642,85 грн. Застосуємо ставку капіталізації в 3%, що відповідає терміну капіталізації в 33 роки. Підставивши дані у вищеведену формулу, отримаємо вартість права оренди 1 га земель сільськогосподарського призначення, що дорівнює 4781,68 грн. або вартість права оренди середньої земельної ділянки (4 га) в розмірі 19126,72 грн., що передана в оренду на строк 10 років.

Слід також зазначити, що наведені розрахунки базуються на даних офіційної державної статистичної звітності сільськогосподарських підприємств за 2012 рік і є загальними. Щодо конкретних підприємств з відповідними фінансовими показниками будуть інші дані щодо визначення вартості права оренди землі. Так, згідно з даними «Інвестгазети» про чистий прибуток аграрних холдингів в 2012 році [11] було проаналізовано й проведено підрахунок прибутковості на 1 га певних аграрних холдингів з розміром земельного банку від 20 тис. га до 120 тис. га. В результаті врахування даних про кількість обробленої землі в 2012 році прибутковість аграрних холдингів на 1 га становила 1408 грн., що значно більше, ніж

дані про прибутковість аграрних підприємств загалом по Україні.

Для визначення вартості права оренди землі за кількістю укладених договорів та їх термінами проведемо розрахунок експертним шляхом (табл. 1) з урахуванням даних державної статистичної звітності сільськогосподарських підприємств за 2012 рік.

Таблиця 1

Орієнтовна вартість права оренди

Термін договорів оренди	Кількість договорів оренди, тис.	Орієнтовна вартість права оренди, млрд. грн
Від 1 до 3 років	218,64	1,09
Від 4 до 5 років	1839,49	18,90
Від 6 до 10 років	2029,62	33,94
Від 10 років і більше	665,45	16,96
Всього	4753,2	70,89

земель сільськогосподарського призначення України

Джерело: згруповано автором на підставі [12]

Дані таблиці свідчать, що при залученні в ринковий обіг права оренди земель сільськогосподарського призначення активи сільськогосподарських агроформувальних прогнозовано збільшаться на більш ніж 70 млрд. грн. У разі збільшення доходності сільськогосподарських земель та збільшення строку орендного використання згідно договорів оренди землі загальна вартість права оренди земель сільськогосподарського призначення України також істотно зросте.

Погоджуємось з О. Олійник [13], що розвиток кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення не буде нарощуватися швидкими темпами, навіть при знятті мораторію. Це обумовлено існуючим протиріччям між дрібним землеволодінням і великим землекористуванням в Україні. Більшість власників угідь на сьогодні передають свої землі в оренду, а потребу в кредитах мають в основному товаровиробники, які виступають як орендарі земельних ділянок, а отже, не можуть викори-

стовувати їх як заставу. Тому застava права оренди землі має велике значення для сільськогосподарських товаровиробників при отриманні кредитів від банківських установ.

Саблук П. Т. також зазначає, що один із напрямків розвитку орендних відносин на перспективу – запровадження права застави орендованих земель. За умов рентабельного ведення господарства орендарем це дасть змогу залучити значні кошти для розвитку свого виробництва [14, с. 314].

Зауважимо, що навіть із запровадженням ринку земель сільськогосподарського призначення операції з орендного використання земель будуть найбільш масовими. У багатьох державах світу, де землі сільськогосподарського призначення виступають об'єктами купівлі-продажу, орендне строкове землекористування набуло найбільшого розповсюдження.

Також слід звернути увагу, що проблемним питанням при заставі права оренди є здійснення звернення стягнення на об'єкт застави (право оренди землі) та розпорядження ним шляхом визначення нового користувача орендованими землями, строками впровадження даних дій у зв'язку з жорсткою циклічністю сільськогосподарського виробництва, отримання доходів і понесення витрат, урегулювання договірних правовідносин із оренди між землевласником, попереднім і майбутнім орендарем.

Висновки. Сільське господарство України потребує інтенсивного капіталовкладення для забезпечення стратегічних цілей розвитку даного сектору економіки. Додаткові кредитні ресурси, які надходять сільськогосподарським підприємствам та фермерам повинні бути забезпечені відповідними активами. Водночас право оренди землі є нематеріальним активом агроформувань, використання якого дозволено законодавством, та об'єктивно необхідне для додаткового стимулювання аграрного сектору економіки. Діяльність банківських установ, особливо державних, з активного використання інституту застави права оренди земель сільськогосподарського призначення дозволить створити методологічні засади роботи з даним об'єктом застави.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Про створення Державного земельного банку: постанова Кабінету Міністрів України від 02.07.2012 р. № 609 // «Урядовий кур'єр». – 17.07.2012. – № 125.
2. Про затвердження Статуту публічного акціонерного товариства «Державний земельний банк»: постанова Кабінету Міністрів України від 25.07. 2012 р. № 934 // «Урядовий кур'єр». – 31.10.2012. – № 199.

3. Про ліквідацію публічного акціонерного товариства «Державний земельний банк»: постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2014 р. № 418 // «Урядовий кур'єр». – 16.09.2014. – № 169.
4. Українські фермери отримають доступ до дешевих кредитів - Аграрне інформаційне агенство «Агравері». - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://agravery.com/ua/novyny/show/ukrainski-fermeri-otrimajut-dostup-do-deshevih-kreditiv-%E2%80%94andrij-dikun>
5. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. №2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
6. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46–47. – Ст. 280.
7. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 8 «Нематеріальні активи»: Наказ Міністерства фінансів України від 18.10.99 № 242 // Офіційний вісник України. – 1999. – № 44. – Ст. 2206.
8. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI // Голос України. – 04.12.2010. – № 229–230.
9. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок: постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року №1531 // Офіційний вісник України. – 2002. – № 42. – Ст. 144.
10. Основні економічні показники виробництва продукції сільського господарства в сільськогосподарських підприємствах за 2012 рік - Статистичний бюлетень. - К.,2013.
11. Топ-100 аграрних гігантів: хто найбільше заробляє на українській землі - Аграрне інформаційне агенство «Агравері». - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://agravery.com/3196>
12. Цього року виплати за оренду земельних паїв становлять близько 10 млрд. гривень. - Урядовий портал. - [Електронний ресурс]. - http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=246607015
13. Олійник О. Державний земельний банк: мета створення та організація діяльності [Електронний ресурс] / О. Олійник. // Агробізнес сьогодні – 2012., № 4. – С. 46–50. – Режим доступу: <http://www.agro-business.com.ua/component/content/article/39-2012-07-07-14-39-23/1353-2012-12-28-12-36-40.html>.
14. Саблук П. Т. Розвиток земельних відносин в Україні / П. Т. Саблук – К.: ННЦ ІАЕ, 2006. – 396 с.