

УДК 332.28

Ходаківська О. В., к.е.н, с.н.с., заступник завідувача відділу земельних відносин Національного наукового центру „Інститут аграрної економіки” (Україна)

ОРЕНДНІ ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ: ДОСВІД КРАЇН ЄВРОПЕЙСЬКОГО СОЮЗУ ТА ВІТЧИЗНЯНА ПРАКТИКА

Висвітлено сучасні тенденції розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві, виокремлено існуючі проблеми та окреслено шляхи їх розв'язання. Проаналізовано досвід країн Європейського Союзу щодо функціонування механізму оренди земель сільськогосподарського призначення. Зроблено порівняння частки орендованих угідь у загальній площі земель фермерів ЄС та сільськогосподарських підприємств України. Зафіксовано зростання загальних сум виплат орендної плати в динаміці, що має місце як в Україні, так і у країнах ЄС, за винятком Польщі, де розмір орендної плати значно скоротився. Проаналізовано розподіл договорів оренди за суб'єктивним складом та за термінами укладення. Виявлено поступове скорочення кількості договорів, укладених строком на 1-3 роки і зростання кількості середньо- й довгострокової оренди. Досліджено існуючі тенденції щодо форм розрахунку з орендної плати за земельні паї, а саме, грошової, натуральної, відробіткової. Встановлено, що домінуючою залишається натуральна форма розрахунку. Проаналізовано структуру сільськогосподарської продукції, що видається в рахунок орендної плати за земельні паї в сільськогосподарських підприємствах України та встановлено, що основними її видами є зерно, олійні, цукор, мед, олія. Виявлено перманентне зростання частки орендної плати за земельні паї у структурі витрат на виробництво продукції рослинництва.

Ключові слова: орендні земельні відносини, сільське господарство, оренда земель, орендна плата. Табл. 1, рис. 6, літ. 6.

Ходаковская О. В.

АРЕНДНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ: ОПЫТ СТРАН ЕВРОПЕЙСКОГО СОЮЗА И ОТЕЧЕСТВЕННАЯ ПРАКТИКА

Освещены современные тенденции развития арендных земельных отношений в сельском хозяйстве, выделены существующие проблемы и намечены пути их решения. Проанализирован опыт стран Европейского Союза относительно функционирования механизма аренды земель сельскохозяйственного назначения. Сделано сравнение доли арендованных угодий в общей площади земель фермеров ЕС и сельскохозяйственных предприятий Украины. Зафиксирован рост общей суммы выплат арендной платы в динамике, что имеет место, как в Украине, так и в странах ЕС, за исключением Польши, где размер арендной платы значительно сократился. Проанализировано распределение договоров аренды по субъектному составу и по срокам заключения. Виявлено постепенное сокращение количества договоров, заключенных сроком на 1-3 года и рост количества средне- и долгосрочной аренды. Исследованы существующие тенденции форм расчета по арендной плате за земельные паи, а именно, денежной, натуральной, отработочной. Установлено, что доминирующей остается натуральная форма расчета. Проанализирована структура сельскохозяйственной продукции, выдаваемой в счет арендной платы за земельные паи в сельскохозяйственных предприятиях Украины и установлено, что основными ее видами являются зерно, масличные, сахар, мед, масло подсолнечное. Виявлено перманентный рост доли арендной платы за земельные паи в структуре затрат на производство продукции растениеводства.

Ключевые слова: арендные земельные отношения, сельское хозяйство, аренда земель, арендная плата.

Khodakivska O. V.

RENT-LAND RELATIONS: COUNTRY EUROPEAN UNION AND NATIONAL PRACTICES

The modern trend of lease of land relations in agriculture, singled out the existing problems and ways to solve them. The experience of the European Union on the functioning of the lease of agricultural land. Made comparing the proportion of rented land in total land area and EU farmers and agricultural enterprises of Ukraine. Reported growth in total amounts of payments of rent in the dynamics taking place in Ukraine and EU countries except Poland, where the rent was considerably reduced. The distribution of leases by subject composition and in terms of making. Revealed a gradual reduction in the number of contracts concluded for a period of 1-3 years and the increasing number of medium- and long-term lease. The existing trends in forms of calculation of rent for land shares, namely, money, natural, the labor. Established that remains dominant natural

form of payment. The structure of agricultural production, which is issued in respect of rent for land shares in agricultural enterprises of Ukraine and found that its main species are grain, oil, sugar, honey, sunflower oil. Found a permanent increase in the share of rent for the land share in the cost structure in crop production.

Keywords: *rent-land relations, agriculture, land rent, rent payments.*

Постановка проблеми. Орендний механізм сільськогосподарського землекористування визнаний світовою практикою і є важливою складовою ринкової економіки. Йому належить домінуюча позиція у розвитку земельних відносин. Він являє собою достатньо гнучку систему виробництва, створює сприятливі умови для формування оптимальних розмірів землекористувань у аграрних підприємствах. В ході ринкових трансформацій, орендні відносини дали можливість, не подрібнюючи земельних масивів, створювати різні за розміром і формами господарські структури у сільському господарстві.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні і практичні аспекти розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві досліджувались у роботах В.Г. Андрійчука, П.І. Гайдуцького, М.Й. Маліка, В.Я. Месель-Веселяка, П.Т. Саблука, О.В. Шкільова, М.М. Федорова, А.Є. Данкевича, І.І. Червена, О.Ю. Єрмакова, О.В. Шибаніної та ін. Однак, динамічність розвитку аграрного сектору, що відбувається в умовах економічних, політичних і соціальних викликів, породжує нові проблеми у сфері орендних земельних відносин, що зумовлює необхідність нагального пошуку шляхів їх розв'язання. У цьому зв'язку серед науковців триває пошук шляхів удосконалення орендних земельних відносин, які відповідатимуть вимогам ринкової економіки та опрацювання напрямів їх регулювання в умовах стрімкого розвитку інтеграційних процесів в аграрній сфері. Одним із таких кроків є розроблені науковцями Національного наукового центру „Інститут аграрної економіки” стратегічні напрями розвитку земельних відносин у сільському господарстві України на період до 2020 року, які включають правове й економічне забезпечення розвитку і регулювання орендних земельних відносин, формування і функціонування ринкового обігу прав на землі сільськогосподарського призначення, у тому числі й права оренди, механізм законодавчого врегулювання його застави з метою залучення довгострокових банківських кредитів [1]. Вагоме науково-практичне значення мають, розроблені під керівництвом М.М. Федорова, „Рекомендації щодо забезпечення розвитку земельних відносин у ринкових умовах” [2], які містять пропозиції щодо удосконалення нормативно-правової бази розвитку земельних відносин та орендно-земельного механізму у сільському господарстві, ефективного й екологічнобезпечного використання орендованих угідь у реформованих сільськогосподарських підприємствах.

Мета статті – розкрити сучасний стан та тенденції розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві України та країн-членів ЄС, виокремити існуючі проблеми та окреслити шляхи їх розв'язання.

Виклад основних результатів дослідження. Нині сільськогосподарські підприємства ведуть господарську діяльність переважно на орендованих землях, частина яких у їх загальному землекористуванні становить близько 92% (рис. 1). У розрізі областей вона коливається від 65% у Закарпатській до 97% у Тернопільській і Чернігівській областях. У фермерських господарствах частка орендованих угідь дещо нижча і становить 83% та варіює від 56% у Хмельницькій області до 93 у Житомирській¹.

У зарубіжних країнах оренда сільськогосподарських угідь є ефективним інструментом збільшення розмірів землекористувань. Країни ЄС досить відрізняються за кількістю угод на ринку оренди. Зокрема, сільськогосподарські підприємства Словаччини та Болгарії ведуть господарську діяльність переважно на орендованих землях, частина яких у загальному розмірі землекористування становить понад 90%. Фермерські господарства Чехії, Франції, Бельгії, Німеччини, Угорщини та Естонії мають понад 60% орендованих земель, Греції та Румунії – близько 50%. На противагу цьому, в Ірландії частка орендованих земель, найнижча – 17% [3]. В інших країнах, охоплених даним дослідженням, фермери орендують між 34% і 43% використовуваних земель (рис. 2). В цілому частка орендованих угідь у загальній площі сільськогосподарського землекористування в країнах ЄС складає 53% і має тенденцію до збільшення [4].

Орендні земельні відносини в європейських країнах є об'єктом цивільного права, що визначає основні засади державного регулювання оренди в сільському господарстві. Характер державного регулювання інституту оренди землі визначається як національними особливостями, так і більш загальними факторами, такими як землезабезпеченість і прагнення зберегти землю в ефективних господарів. В аграрній політиці окремих країн вживаються заходи щодо недопущення зосередження в одних руках занадто великих земельних масивів. Досить часто необхідною умовою для отримання права оренди або права придбання земельної ділянки є вимога, щоб орендар або покупець був місцевим

¹ Висновки зроблено на підставі даних державного статистичного спостереження за формами № 50-сг "Основні економічні показники роботи сільськогосподарських підприємств за 2013 рік", № 2-ферм "Основні показники господарської діяльності фермерського господарства, малого підприємства у сільському господарстві за 2013 рік".

жителем, мав професійну підготовку, досвід роботи і необхідний капітал для ефективного використання земель, що набуваються ним у власність або користування [5].

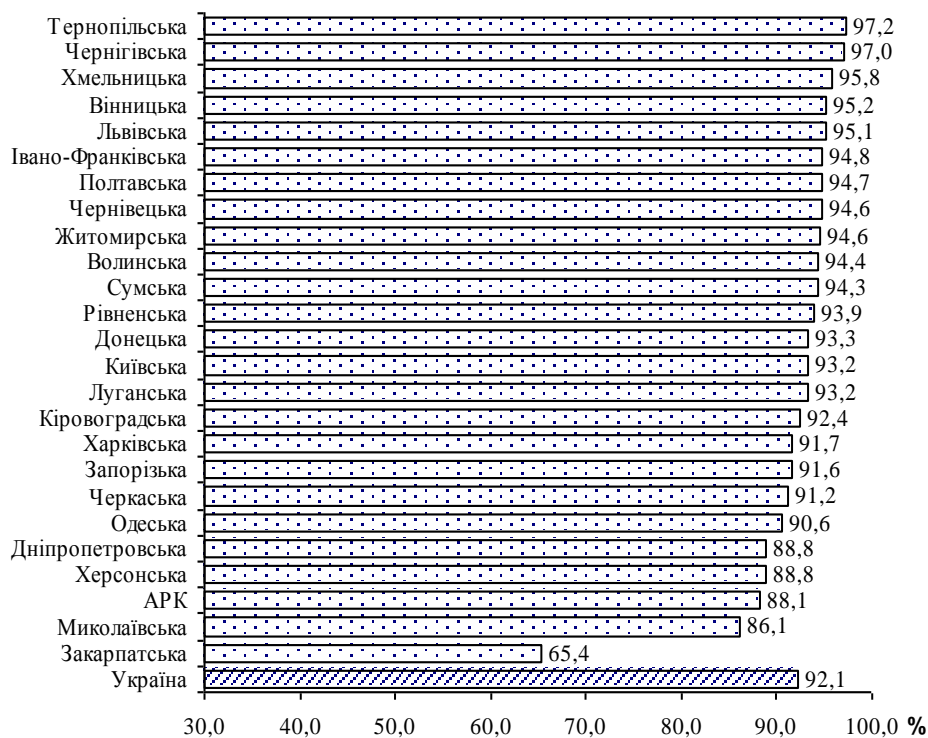


Рис. 1. Частка орендованих угідь у загальній площі землекористувань сільськогосподарських підприємств України, 2013 р.

Джерело: розраховано за формою 50 с-г. "Основні економічні показники роботи сільськогосподарських підприємств за 2013 рік".

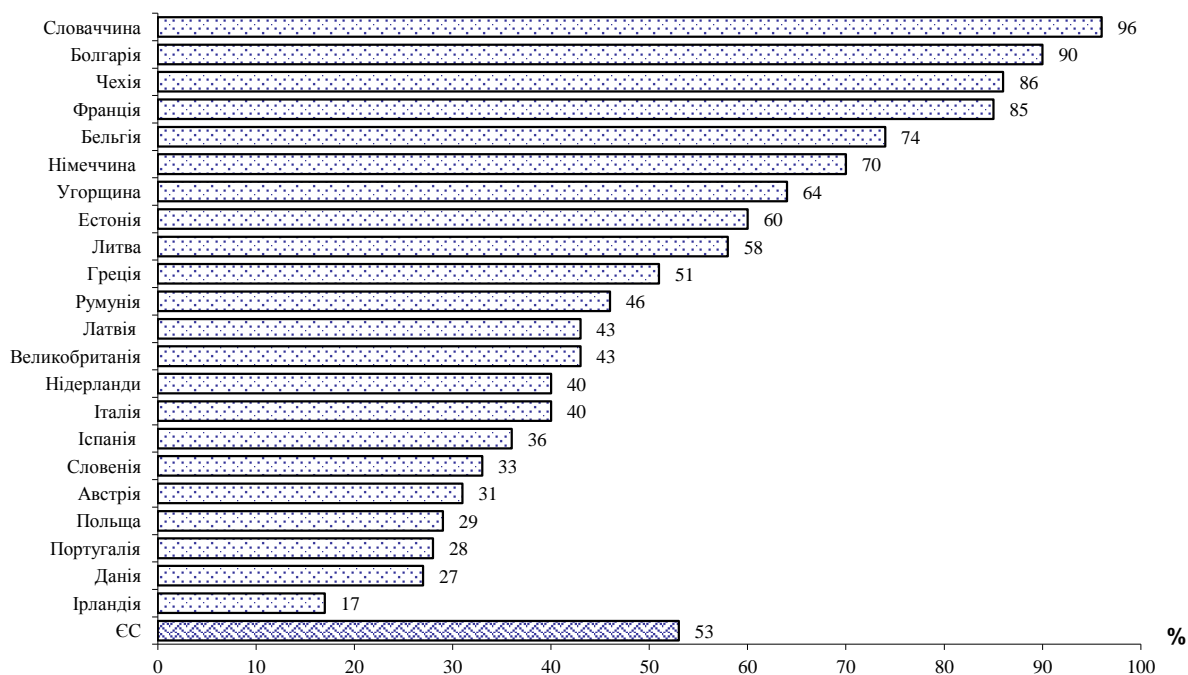


Рис. 2. Частка орендованих сільськогосподарських угідь в окремих країнах ЄС, % (2009 р.)

Джерело: за даними [3].

В Україні, на сьогодні, будь-які обмеження щодо набуття права оренди – відсутні. Площа земель, набутих в оренду за договорами у 2014 році становить 17,4 млн га, що складає понад 64% розпайованих сільськогосподарських угідь. У попередні роки договори оренди в основному укладались із тими

господарствами, де отримано земельні паї. Однак нині ця тенденція змінилася. Станом на 01.01.2014 року біля 50% договорів оренди, в Україні, було укладено із іншими суб'єктами господарювання, які створюються у результаті ринкових трансформацій. Із загальної кількості договорів оренди більше половини укладено з селянами-пенсіонерами (52,0%). За рахунок орендної плати поліпшується матеріальний стан селян. Загальна сума виплат за оренду земельних паїв згідно з укладеними договорами фактично склала 10,7 млрд грн, у тому числі понад 4,6 млрд грн селянам-пенсіонерам. Орендна плата встановлюється у грошовій, натуральній (сільськогосподарською продукцією) та відробітковій формах, яка узгоджується сторонами і зазначається у договорі оренди. Найбільш поширеною формою розрахунку є натуральна (55,1%), тобто виплата здійснюється сільськогосподарською продукцією. У грошовій формі було виплачено 41,7%, у відробітковій – 3,2% орендних платежів (табл. 1).

1. Плата за оренду земельних ділянок і земельних часток (паїв) в Україні

Показник	На початок року				
	2001	2005	2010	2013	2014
Загальна сума виплат, згідно з укладеними договорами оренди, млн грн	1589,3	2336,0	4547,5	9413,6	10705,0
З них за формами орендної плати, %: грошова	13,9	12,8	24,6	34,9	41,7
натуральна (с.-г. продукцію)	77,4	81,3	71,6	62,3	55,1
відробіткова	8,7	5,9	3,7	2,8	3,2
Плата за 1 га на рік, грн	73,6	116,9	260,2	539,0	616,5

Джерело: за даними Держземагенства України.

Основними видами продукції, якими ведуться розрахунки за оренду є зерно, олійні, цукор, мед, олія, в окремих випадках – худоба (рис. 3). Виплати орендної плати за земельні паї здійснюються в основному з серпня місяця і до кінця року².

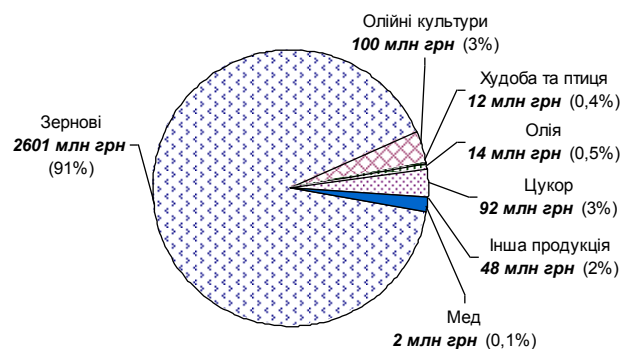


Рис. 3. Структура сільськогосподарської продукції, виданої в рахунок орендної плати за земельні паї в сільськогосподарських підприємствах України, 2013 р.

Джерело: За даними державного статистичного спостереження "Реалізація сільськогосподарської продукції за 2013 р." форма №21-заг (річна).

Для земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у приватній власності розмір орендної плати встановлюється за згодою сторін у договорі оренди. Указом Президента України „Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)” №725 від 19 серпня 2008 р. встановлено орендну плату за земельні ділянки сільськогосподарського призначення, земельні частки (паї) у розмірі не менше 3 відсотків, визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю) та поступового збільшення цієї плати залежно від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря [6, с. 27].

Фактично у 2013 році плата за оренду земельних паїв, згідно з укладеними договорами оренди, становила 616 грн/га або біля 3% від їх нормативної грошової оцінки. Слід зазначити, що нині сільськогосподарські підприємства 12 областей України не виплачують, передбачений чинною правовою базою, мінімальний рівень орендної плати.

Щодо розмірів орендної плати за земельні ділянки у країнах ЄС, то вона значно варіює. Найвищий її розмір має Греція та Данія (понад 500 євро/га орних земель), найнижчий – Польща (23 євро/га) (рис. 4).

Спостерігаються коливання розмірів орендної плати за роками. У переважній більшості країн, за винятком Польщі, вони зростають. Стосовно частки орендної плати у вартості сільськогосподарських

² Висновки зроблено на підставі даних державного статистичного спостереження за формами №21-заг (місячна), №21-заг (річна) "Реалізація сільськогосподарської продукції за 2013 р."

угідь країн ЄС, то вона є досить близькою до частки, що сплачують орендарі земельних ділянок в Україні.

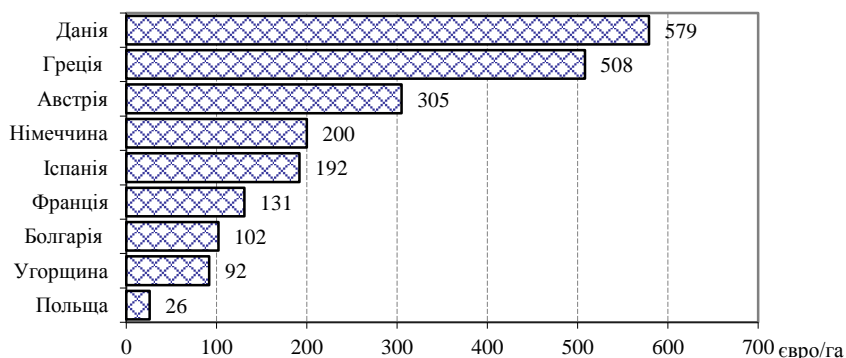


Рис. 4. Розмір орендної плати за орні землі в окремих країнах ЄС, 2009р.

Джерело: Електронний ресурс: Режим доступу – <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home>.

Земельним кодексом України передбачено можливість укладення договорів оренди земель на строк від 1 до 50 років. Це забезпечує конкуренцію на ринку оренди сільськогосподарських земель, наслідком якої є збільшення розмірів орендної плати, удосконалення форм і умов її виплати. Терміни договорів різні, у переважній більшості вони укладаються на 6-10 років, тобто переважає середньострокова оренда (більше 43,7%). Зростає частка довгострокової оренди – понад 10 років (від 1,8% у 2001 р. до 14,6% у 2014 р.). Поступово скорочується кількість договорів, укладених строком на 1-3 роки (рис. 5). Беззаперечно, довші терміни оренди дозволяють орендарям вкладати свої кошти у довгострокове поліпшення земель, організацію стабільного виробництва та проводити заходи щодо збереження й охорони ґрунтів. Однак, як показує практика, проблеми родючості ґрунтів та забезпечення раціонального використання земель це не вирішує.

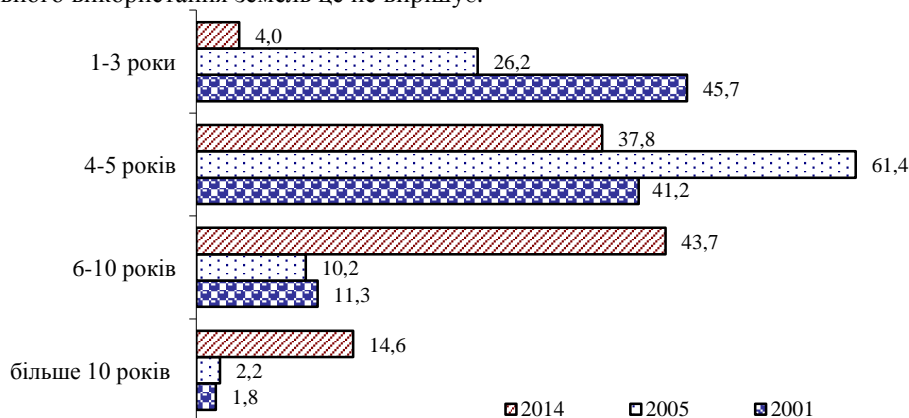


Рис. 5. Укладення договорів оренди за строком їх дії, %

Джерело: розраховано за даними Держземагенства України.

Дослідженнями виявлено ряд причин, що стримують розвиток орендних земельних відносин. Серед них можна виділити такі як: недосконалість нормативно-правової бази щодо оренди земель, особливо реєстрації договорів оренди та їх перереєстрації при переукладенні на новий термін; дефіцит необхідної інформації щодо попиту і пропозиції на ринку оренди земельних ділянок; запровадження продажу прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності на аукціонах.

Через нестабільну економічну ситуацію, при визначенні орендної плати за землю, власники земельних ділянок не прагнуть передавати їх в оренду на тривалий термін, тому на сьогодні укладаються переважно середньострокові договори оренди. У міру становлення і розвитку земельних відносин відбувається подовження термінів оренди земельних ділянок, що можна констатувати як позитивні зрушення, зумовлені стабілізацією економічних відносин в аграрній сфері. Однак залишається частина договорів оренди земель, укладених на короткий строк, що позбавляє орендарів стимулів до раціонального використання та збереження якісного стану земель. Негативними наслідками цього є: порушення сівозмін, вирощування лише інтенсивних культур, занепад галузі тваринництва і як результат виснаження ґрунтів. Особливо негативним це може бути в ерозійно- та дефляційнонебезпечних регіонах, в зонах недостатнього

зволоження та розвитку природних процесів підкислення чи підлужування ґрунтового розчину, де без проведення меліоративних заходів та капітальних вкладень у поліпшення земель вони стануть непридатними для ведення землеробства. З метою вирішення даної проблеми неодноразово вносились пропозиції щодо законодавчого закріплення мінімального строку оренди земельних ділянок на рівні 7, 12, 15 років³.

Слід зазначити, що такий крок матиме поряд з позитивними сторонами і значні негативні соціальні наслідки. По-перше, дане нововведення зумовить значне зменшення доходів власників земельних паїв при передачі їх в оренду. По-друге, виникає загроза поглинання підприємства-орендаря інтегрованими структурами через застосування механізму „переуступки корпоративних прав на цілісні земельно-майнові комплекси”. По-третє, слід очікувати послаблення конкуренції на ринку оренди сільськогосподарських земель, що може викликати зниження розмірів орендної плати та погіршення умов її виплати.

На перших етапах запровадження механізму оренди земель серед інших мали місце проблеми, пов'язані із завищенням цін на продукцію, що видавалась в рахунок орендної плати. Слід зазначити, що в силу різних обставин, дану проблему частково вдалося урегулювати. Деякою мірою цьому сприяло введення підвищеного коефіцієнта податку з доходів фізичних осіб, який сплачується з орендної плати. Так, визначаючи базу оподаткування при нарахуванні орендної плати в натуральній формі до доходу, що підлягає оподаткуванню за ставкою 15% застосовується так званий „натуральний” коефіцієнт, розмір якого становить 1,176471 (п. 164.5 ПКУ). Таким чином, завищуючи ціни на продукцію та послуги орендар зобов'язує себе сплачувати вищий розмір податку (який, на відміну від орендної плати, утримується і зараховується до бюджету у грошовій формі), оскільки згідно до законодавства він є податковим агентом орендодавця щодо доходу від оренди земельного паю.

Другим, не менш важливим чинником поліпшення форм і умов розрахунків з орендної плати є конкуренція на ринку оренди та формування взаємовигідних відносин між орендарем та орендодавцем. У результаті, протягом останніх років, ціни на основні види сільськогосподарської продукції, що видається в рахунок орендної плати не перевищують цін продукції, реалізованої переробним підприємствам.

Однак, незважаючи на позитивні зрушення щодо виплати орендної плати, мають місце випадки, коли в рахунок орендних платежів видають продукцію низької якості.

Аналізуючи проблеми орендних земельних відносин слід враховувати інтереси як власників земельних паїв – орендодавців, так і орендарів. Частка орендної плати за земельні паї у структурі витрат на виробництво продукції рослинництва у сільськогосподарських підприємствах постійно зростає, досягнувши у 2013 р. – 12,3% (рис. 6).

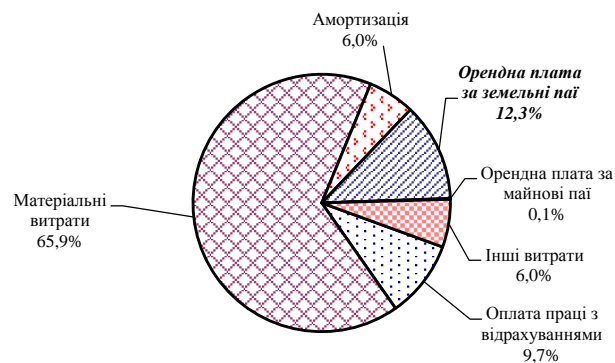


Рис. 6. Частка орендної плати за земельні паї у структурі витрат на виробництво продукції рослинництва у сільськогосподарських підприємствах України (2013 р.), %

Розрахунки обсягу прибутку сільськогосподарських підприємств за 2013 рік свідчать, що у середньому на 1 га посівних площ вони складають 595,8 грн. Тобто, нині середній розмір орендної плати у сільськогосподарських підприємствах перевищує обсяг прибутку, який залишається у їх розпорядженні.

³ Проект Закону України „Про внесення змін до деяких законів України щодо спрощення ведення бізнесу (дерегуляція) № 1580 від 22.12.2014 „; Проект Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сталого використання земель сільськогосподарського призначення" №3316 від 24 вересня 2013 р.; Проект Закону України „Про обіг земель сільськогосподарського призначення” / Режим доступу: <http://land.gov.ua/zakonotvorcha-diialnist/569.html>.

Висновки. В цілому, можна констатувати, що орендні земельні відносини, з одного боку, мають важливе значення для соціального захисту громадян, а з іншого – для ведення стабільного сільськогосподарського виробництва. Господарська діяльність сучасних сільськогосподарських підприємств, що базується на оренді, сприяє підвищенню ефективності сільськогосподарського виробництва. Завдяки функціонуванню механізму оренди земель відбувається активний розвиток підприємницької діяльності в аграрному секторі. Сформовані підприємства ринкового типу, активізувались процеси вертикальної інтеграції, що в сукупності сприяє забезпеченню продовольчої безпеки держави та нарощуванню експортного потенціалу аграрної продукції й сировини.

Основними проблемними питаннями у сфері орендних земельних відносин, що потребують подальших наукових досліджень, нині залишаються: удосконалення конкурентного орендного середовища серед потенційних орендарів земель сільськогосподарського призначення; правове урегулювання обмежень щодо розмірів орендованих земель інтегрованими агроструктурами; організаційно-правове урегулювання внесення змін до договорів оренди земель у зв'язку з індексацією нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення; запровадження механізму дострокового припинення договору оренди землі з ініціативи орендодавця; правове урегулювання перегляду в договорі оренди розміру орендної плати за землі, що перебувають у власності фізичних осіб; розв'язання проблем щодо монополізації оренди землі з боку орендарів, заниження орендної плати, затримки її виплати. Урахування економічної складової при нарахуванні орендних платежів за земельні паї, оскільки її ігнорування призводить до невідповідності між розвитком виробництва та розміром орендної плати. Значна частина високоприбуткових підприємств виплачує нижчу орендну плату, ніж підприємства з меншими доходами. У зв'язку із змінами в системі реєстрації прав на земельні ділянки (перехід від Держземагенства до Укрдержреєстру повноважень щодо реєстрації прав на земельні ділянки, похідних від права власності) додалася ще одна проблема – зволікання та затягування з реєстрацією договорів оренди та їх перереєстрацією.

СПИСОК ДЖЕРЕЛ

1. Стратегічні напрями розвитку земельних відносин у сільському господарстві на період до 2020 року / [Федоров М.М., Ходаківська О.В., Корчинська С.Г., Солов'яненко Н.А.]; за ред. Ю.О. Лупенка, М.М. Федорова. – К. : ННЦ ІАЕ, 2012. – 60 с.
2. Рекомендації щодо забезпечення розвитку земельних відносин у ринкових умовах / Федоров М.М., Месель-Веселяк В.Я., Саблук П.Т., Ходаківська О.В. [та ін.]. – К.: ННЦ «ІАЕ», 2009. – 60 с.
3. Possible effects on eu land markets of new cap direct payments. Study / Johan Swinnen, Pavel Ciaian, d'Artis Kancs, Kristine Van Herck, Liesbet Vranken. - Brussels, 2013. – 96 p.
4. Johan Swinnen. Study on the Functioning of Land Markets in the EU Member States / Johan Swinnen, Pavel Ciaian, d'Artis Kancs. - Centre for European Policy Studies, Place du Congres 1, B-1000 Brussels, 2009. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://siteresources.worldbank.org>.
5. Emerging Challenges of Land Rental Markets. A Review of Available Evidence for the Europe and Central Asia Region / Johan Swinnen, Liesbet Vranken, Victoria Stanley //The World Bank. - Washington, D.C. – 2006.- Vol. 1, No. 4.
6. Трансформація земельних відносин до ринкових умов. Матеріали одинадцятих річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників 26-27 лютого 2009 року / Саблук П.Т., Федоров М.М., Месель-Веселяк В.Я., Ходаківська О.В. та ін. / [під заг. ред. П.Т. Саблука]. – Київ : ННЦ ІАЕ, 2009. – 115 с.