

ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ ПІДПРИЄМСТВАМИ (за видами економічної діяльності)

УДК: 631.15:332.3

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНЮВАННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ МЕХАНІЗМУ ДОСТУПНОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ДЛЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ТОВАРОВИРОБНИКІВ

Г.І. Шарий, кандидат наук з державного управління, доцент.
Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка

© Шарий Г.І., 2017.

Стаття отримана редакцією 07.10.2017 р.

Вступ. Держава в односторонньому порядку вилучила землі сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, включаючи громадські сіножаті, пасовища, резерв орних земель, приєднавши до державного фонду, і відсторонила від перерозподілу цих земель органи місцевого самоврядування. Наказовий та аукціонний порядок перерозподілу таких земель шляхом надання у власність або оренду призводить до їх втрати місцевими селянами, фермерами тощо. Ігнорування традиційних соціальних інститутів в земельній сфері формує протестні настрої й соціально-економічні диспропорції в суспільстві. Особливу тривогу викликає тіньовий обіг земель, який, на думку різних фахівців, складає майже половину сільськогосподарських угідь країни.

Проблема вільного доступу сільськогосподарських товаровиробників до землі повинна займати основне місце у сфері земельних відносин, оскільки це в першу чергу впливає на просторовий розвиток агроформувань, формування їх просторово-виробничого базису. В умовах відсутності легального ринку земель особлива увага повинна приділятися орендним відносинам, способам набуття прав оренди.

Огляд останніх джерел досліджень і публікацій. Проблемам регулювання та розвитку земельних відносин, зокрема проблемам доступності сільгоспземель, присвячені праці І.С. Будзиловича, П.І. Гайдуцького, Д.С. Добряка, П.Ф. Кулинич, В.Я. Месель-Веселяка, А.Г. Мартина, Л.Я. Новаковського, А.М. Третяка, О.В. Ульяновка, А.Д. Юрченка й інших. Подальший розвиток та вдосконалення земельних відносин зумовлюють необхідність продовження і поглиблення досліджень.

Постановка завдання. Метою статті є вивчення та оцінювання механізмів доступності земельних ресурсів, орендних земельних відносин у сільському господарстві, набуття прав оренди, формування сталого просторово-виробничого базису сільськогосподарських товаровиробників.

Відповідно до поставленої мети в статті передбачається вирішити такі завдання: проаналізувати законодавче забезпечення оренди земель, сільськогосподарського призначення, вивчити сучасний стан орендних відносин у зарубіжних країнах та дослідити орендні відносини на території Полтавської області.

Основний матеріал і результати. Оскільки сучасні реалії земельних відносин виключають можливість легального продажу земель сільськогосподарського призначення, то одним із найбільш дієвих механізмів щодо реалізації підприємницької діяльності є оренда землі, саме вона може забезпечити доступ до праці громадянам, які бажають займатися виробництвом товарної сільськогосподарської продукції, стати тією ланкою, яка поєднає власника землі із суб'єктом, що бажає вести виробничу діяльність, і надасть їм можливість на договірних взаємовигідних умовах використовувати землі [1–3].

Із набуттям чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12.02.2015 № 191-19 вступили в дію положення щодо дерегуляції господарської діяльності відповідно до європейського законодавства, що повинно спричинити поліпшення позицій України в рейтингу Doing Business і створити сприятливе підприємницьке середовище для створення та функціонування бізнесу, зокрема це стосується й сфери земельних відносин у сільському господарстві [4].

З урахуванням вищезгаданого Закону були внесені зміни до Закону України «Про оренду земель», відтак істотні умови договору оренди землі, які раніше вміщували одинадцять пунктів, містять лише три позиції: об'єкт оренди, строк дії договору оренди, орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. Таким чином, значна частина істотних умов і невід'ємних частин договору оренди землі, які так чи інакше могли призводити до ускладнення, затягування або відмови укладання та реєстрації орендних правовідносин, визнання укладених договорів недійсними з суто формальних підстав, стала історією. Такий підхід має забезпечити більш стабільне підґрунтя для розвитку аграрного бізнесу.

Істотними для укладання договорів оренди земель сільськогосподарського призначення є зміни, внесені до статті 93 Земельного Кодексу України [5] та статті 19 Закону України «Про оренду земель» [6], що визначають строк дії договору оренди землі при її передачі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства, який не може бути меншим як 7 років. Такі зміни сприяють організації економічно ефективного та екологічно безпечного використання земель, підвищенню інвестиційної привабливості землекористувань, ведення системи сівозмін тощо.

Схожа практика притаманна багатьом країнам Європейського Союзу, де, крім того, існує система державного заохочення укладання договорів оренди на тривалі терміни шляхом державного датування, зменшення податкового навантаження, наприклад, податок на доходи від договорів оренди триваліших за 9 років, знижується на 15%.

Так, у Бельгії є кілька типів орендних договорів. По-перше, традиційний договір оренди з тривалістю не менше 9 років; по-друге, договори, що складають до 18 років, а також «договір-кар'єра» тривалість якого визначається прогнозом тривалості кар'єри фермера. Стосовно останнього законодавчо визначено, що термін дії договору дорівнює різниці у віці фермера на початку укладання договору і віку, який складає 65 років [7].

Схоже державне регулювання термінів договорів оренди наявне у системі земельних відносин у Франції (9 років), Нідерландів (6 років), Іспанії (5 років), Болгарії (4 роки) тощо [7].

Зміни законодавства України торкнулися і питання розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь, які втратили обов'язковість і розроблюються за заявою землевласників або землекористувачів. Але саме на основі таких проектів і повинні реалізовуватися на місцевому рівні завдання щодо забезпечення раціонального просторового розміщення виробництва, впровадження ґрунтоохоронних технологій, захисту навколишнього середовища, створення умов для сталого розвитку сільського господарства та агроформування. Ідучи шляхом лібералізації державі не варто втрачати пильність і потрібно забезпечувати розроблення та здійснення проектів як територіального землеустрою, так і організації території окремих агроформувань, а сподіватися лише на те, що встановлення мінімальних термінів оренди змусить землекористувачів автоматично стати на шлях екологізації, охорони земель та збереження родючості ґрунтів, – марна справа.

Навпаки, держави світу останнім часом пішли по шляху інституціоналізації земельних відносин щодо схилання приватних інтересів, в основному економічними механізмами, на користь суспільства, особливо стосовно охорони навколишнього середовища.

Спрощується процедура реєстрації прав оренди на землі сільськогосподарського призначення відповідно до змін, передбачених децентралізацією, реєстрація може здійснюватися не тільки у державного реєстратора, але й у нотаріуса. Але така система, що має на меті спростити процедуру реєстрації порівняно з існуючою і зменшити корупційну складову, буде дієвою при повному підключенні нотаріусів до системи Державного земельного кадастру, в іншому випадку громадянам доведеться самотужки звертатися до відповідних органів земельного кадастру за витягом про відповідну земельну ділянку для нотаріуса або до державного реєстратора з метою державної реєстрації свого права.

У Полтавській області власники земельних часток (паїв), які передали їх в оренду, отримують у поточному році 2,062 млрд грн. плати за землю. Усього було укладено з орендарями майже 301 тис. договорів оренди, що на 1716 угод більше, ніж у 2015 році. Відповідно до статті 22 Закону України

«Про оренду землі» 2015 року орендна плата справляла виключно у грошовій формі та за згодою сторін у натуральній.

Середній розмір орендної плати по Полтавській області становить 1880 грн. (близько 64 євро) за гектар на рік і за окремими районами області достатньо суттєво різняться. Так, наприклад, у Шишацькому районі – 2951 грн за гектар на рік, а у Гадяцькому – 1024 грн за гектар на рік.

Для порівняння: орендна плата за гектар сільськогосподарських земель в Нідерландах може сягати 895 євро, Данії – 599 євро, Німеччині – 220 євро, Італії – 177 євро тощо [8].

Аналіз термінів оренди на території Полтавської області вказує на деяку позитивну динаміку в бік стабілізації просторового виробничого базису сільгоспвиробників. Значну частину договорів укладено на термін 4–5 років (48%) та 6–10 років (43%).

Існуючий стан строків оренди унеможлиблює виробниче планування на довготермінову перспективу, створення надійного екологічного каркаса, оптимальне насичення технічними культурами сівозмін, забезпечення бездефіцитного балансу поживних речовин ґрунтів, що тягне за собою погіршення показників родючості, їх інтенсивне використання, низьку інвестиційну привабливість та відсутність довготривалих вкладень в основний капітал.

В Україні розпайовані землі потребують створення господарюючих державних суб'єктів господарювання, як це відбувається в Угорщині чи в Польщі, що формують просторовий базис перспективних ринково-адаптованих виробничих одиниць, здійснено моніторинг стану використання державних і приватних земель, здійснюють їх консолідацію та суспільно важливий перерозподіл.

Практика засвідчує, що державні службовці уповноваженого органу державної виконавчої влади в галузі земельних ресурсів займаються невластивими господарсько-виробничими функціями щодо перерозподілу державних земель, орендними відносинами, проведенням земельних аукціонів. Існуючий перерозподіл земель із «рук в руки», проведення аукціонів права оренди не забезпечили соціальної стабільності і не зняли проблеми.

У таблиці 1 наведені підсумки останнього з двох земельних аукціонів права оренди сільгоспземель на 49 років у Полтавській області.

Таблиця 1

Результати земельних торгів з продажу прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Полтавській області

Види угідь	Кількість ділянок (лотів)	Площа, га	Нормативна грошова оцінка, грн		Стартовий рівень орендної плати		Розмір річної орендної плати за результатами аукціону	
			за 1 га	всього	в % до НГО	всього	в % до НГО	всього
рілля	14	253,6926	27104,75	68762,13	6,70	460884,93	10,30	711706,57
природні кормові угіддя	7	88,5310	5395,76	477691,75	6,60	31600,55	8,47	40456,75
Всього	21	342,2236	21488,75	7353967,88				752163,32

Джерело: складено автором на основі даних Головного управління Держгеокадастру в Полтавській області.

Аналіз наведених результатів показує, що торги дали середній рівень орендної плати більше 10% на орні землі та 7% на сіножатях від нормативної грошової оцінки.

На перший погляд щодо позитивного суспільного вирішення проблеми оренди шляхом аукціону таблиця 2 розкриває і негативні соціально-економічні аспекти надання земель на умовах оренди для створення фермерських господарств через проведення аукціонів.

Проведення земельних аукціонів права оренди, коли торгується не власне право оренди, а право, що визначає аукціоном річну орендну ставку до нормативної грошової оцінки без будь-яких обмежень і переваг, не стільки збільшує надходження до місцевих бюджетів, скільки закриває місцевим товаровиробникам доступ до земельного ресурсу, сприяє земельному рейдерству та формуванню соціальних диспропорцій на селі.

Аналіз двох земельних аукціонів у Полтавській області щодо продажу права оренди 21 земельної ділянки вказують на явну тенденцію лантифундистів до відрізання дрібних сільгоспвиробників, конкурентів від земельного ресурсу, використовуючи економічний тиск, доводячи рівень орендної плати до 16 – 20% і унеможливаючи ефективне господарювання дрібних товаровиробників на такому дорогому просторово-виробничому базисі.

У свою чергу, перерозподіляючи високу орендну плату отриманих на аукціоні ділянок на величезні орендні масиви, великі товаровиробники ідуть на максимальні рівні, знаючи, що 20 – 30 га землі вилучених з фермерського господарства при загальній площі 90 – 100 га унеможливили ефективну діяльність, а то й призвели до їх ліквідації.

Чисто ринкові підходи при перерозподілі земельного ресурсу без інституціональної складової на основі підходів інституціональної економіки спричиняють негативні соціально-економічні наслідки.

Вважається за необхідне системного формування інституціонального середовища ринкового перерозподілу сільськогосподарських земель (табл. 2) [7].

Таблиця 2

Переважні права фермерів та селян – фізичних осіб (ОСГ) щодо права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення при проведенні аукціонів*

Господарства за площею	Прилегла ділянка	Включення в масив (невитребуваний пай)	Розміщення ділянки на території сільської ради, де працює і проживає орендар
до 20 га	10	12	8
до 50 га	8	10	5
51 – 100 га	5	9	3
101 – 200 га	3	8	-
201 – 500 га	-	5	-
501 га і більше	-	3	-

* відсотки переваги застосовуються при досягненні рівня оренди в результаті аукціону вище вказаних, але не нижче стартового рівня – 3%

Визначені відсотки переваг, що знімаються за підсумками аукціонів, дадуть можливість дрібним фермерам і ОСГ зберегти умови господарювання та мати доступ до земельного ресурсу, і навіть у разі програшу, попри визначені переваги, селяни отримають у місцеві бюджети значні кошти від латифундистів, які компенсують втрати земель та сформуують інституційну соціальну рівновагу на селі.

Висновки. Однією із проблем подальшого розвитку і вдосконалення орендних відносин на землях сільськогосподарського призначення в Україні є відсутність тривалого правового історичного досвіду державного регулювання оренди в умовах ринкових відносин. Правова практика розвинених країн свідчить, що вільний, демократичний ринок оренди абсолютно не означає наявність нерегульованих процесів, а держава відпрацьовує низку адміністративних та економічних важелів впливу й обов'язково залишає за собою право контролю. Шлях до ринкових земельних відносин в аграрному секторі може бути ще довгим, а відпрацювання дієвих і ефективних механізмів оренди земель можна здійснювати безперешкодно вже сьогодні.

ЛІТЕРАТУРА:

- Третяк А.М. Парадигма розвитку сучасного землеустрою як інструменту управління земельними ресурсами в Україні / А.М. Третяк // Земельне право України. – 2012. – № 6. – С. 6–13.
- Мартин А.Г. Проблеми орендних відносин у сільськогосподарському землекористуванні / А.Г. Мартин // Землевпорядний вісник. – 2011. – № 9. – С. 18–22.
- Орендні земельні відносини в аграрному секторі економіки та напрями їх удосконалення [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://firearticles.com/economika-apk/240-orendn-zemelndnosini-v-agrarnomu-sektorekonomki-ta-napryami-yih-udoskonalennya.html>.
- Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/191-19>
- Земельний Кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
- Закон України "Про оренду землі" [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/161-14>
- Шарий Г.І. Проблеми земельно – орендних відносин в аграрній сфері// Шарий Г.І., Тимошевський В.В. // Землевпорядний вісник. – Київ, 2016. - №6.

8. Ciaian P., Swinnen J., Herck K.V., Vranken L. Rental Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries [Electronic resource] / P. Ciaian, J. Swinnen, K.V. Herck, L. Vranken/. – Access mode: <https://www.ceps.eu/publications/rental-market-regulations-agricultural-land-eu-member-states-and-candidate-countries>

9. Ciaian P., Swinnen J., Herck K.V., Vranken L. Key Issues and Developments in Farmland Rental Markets in EU Member States and Candidate Countries [Electronic resource] / P. Ciaian, J. Swinnen, K.V. Herck, L. Vranken/ – Access mode: http://www.factormarkets.eu/system/files/FM_WP13%20CEPS%20on%20Key%20Issues%20in%20Farmland%20Rental%20Markets_D14.2_final.pdf

УДК: 631.15:332.3

Шарий Г.І., кандидат наук з державного управління, доцент. Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка. **Методичні підходи до оцінювання ефективності механізму доступності земельних ресурсів для сільськогосподарських товаровиробників.** В статті досліджено особливості земельно-орендних відносин в аграрній сфері, проблеми набуття орендарем прав на земельні ділянки. Проаналізовано законодавче забезпечення оренди земель сільськогосподарського призначення, вивчено стан ринку оренди земель в закордонних країнах, досліджено орендні відносини на території Полтавської області.

Ключові слова: оренда земель, землекористування, термін оренди, земельні аукціони, орендна плата, доступність до землі.

UDC: 631.15:332.3

Shariy Grygoriy, PhD (state manag.), assistant professor. Poltava national technical Yuri Kondratyuk university. **Methodological approaches to the Mechanism Efficiency Availability of Land Resources for Agricultural Commodity Producer.** The main aims of the article are the characteristics of land-lease relations in agriculture, tenant acquisition of land rights. At the article the legislative provision of the lease of agricultural land, studied the market rent of land in foreign countries, studied leases in Poltava region are discussed.

Keywords: lease of land, land use, lease term, land auctions, rents, access to land.

УДК: 631.15:332.3

Шарый Г.И., кандидат наук государственного управления, доцент. Полтавский национальный технический университет имени Юрия Кондратюка. **Методические подходы к оценке эффективности механизма доступности земельных ресурсов для сельскохозяйственных товаропроизводителей.** В статье исследованы особенности земельно-арендных отношений в аграрной сфере, проблемы приобретения арендатором прав на земельные участки. Проанализированы законодательное обеспечение аренды земель сельскохозяйственного назначения, изучено состояние рынка аренды земель в зарубежных странах, исследованы арендные отношения на территории Полтавской области.

Ключевые слова: аренда земель, землепользование, срок аренды, земельные аукционы, арендная плата, доступность к земле.