

ОРЕНДА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

Сільськогосподарські землі в Україні найдешевші по доступності в Європі, адже земельні податки в 40 разів, а орендна плата в 4 рази нижча Європейського рівня. За цих рівнів земельних платежів адміністративно територіальна реформа не досягне визначених цілей.

Орендна плата за земельні ділянки сформована з паїв, складає від 2,5 до 5 тис. за 1 га або від 10 до 12 % від нормативної грошової оцінки, що прямо вказує на заниженість оцінки земель сільгосппризначення в Україні в 4 - 5 разів (рис. 1).

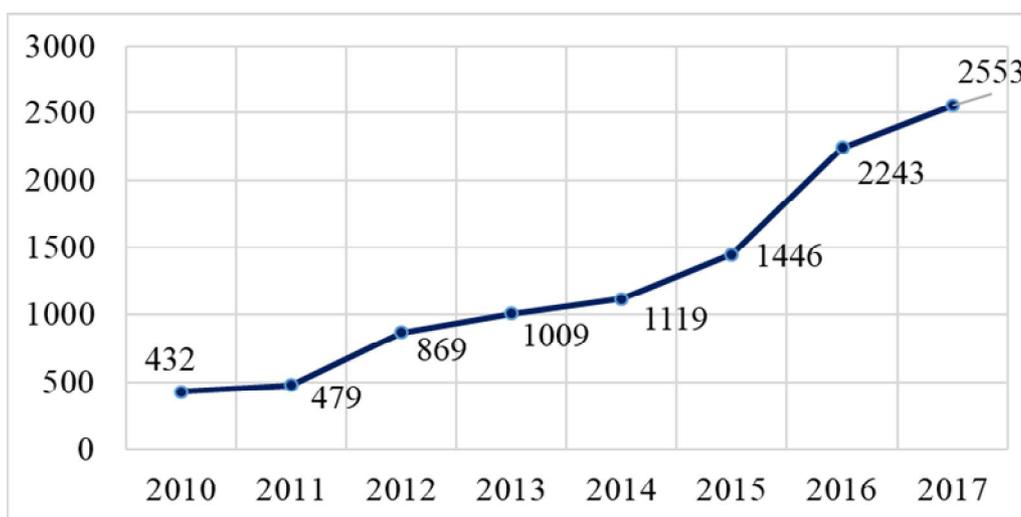


Рис. 1. Динаміка середньої орендної плати за земельні частки (паї) в Полтавській області, грн/га

Оцінка права на орну землю набагато вища за існуючу НГО, навіть якщо лише суму податку й орендної плати – капіталізувати, не враховуючи ренту орендаря, отримаємо, що найменше 85 тис. грн. за 1 га ріллі.

Тіньовий формат операцій (транзакцій) з правом на орну землю формує ринкову ціну права користування і права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Україні.

При перепродажі корпоративного права, право оренди на орні землі оцінюється від 800 до 1200 USD за 1 га, в залежності від розмірів земельного базису, просторового розміщення масивів і ділянок, доступності, якості ґрунту та агроісторії поля, історії походження права. За 2017 рік ціна права користування зросла на 50 %, але в 2018 ціна права почала дещо знижуватись.

Право на земельні паї оцінюється найбільш дорого і купівля приватного права користування на пайову землю сягає до 3 тис. USD за 1 га ріллі. Угоди продажу права обставляються, договорами оренди та емфітевзису щодо користування і розпорядження (без відчуження). Тіньовий формат угод супроводжується преміями власникам паю за укладання угод від 5 тис. гривень одноразових виплат за 1 га, та попередньою виплатою орендної плати до 7 років із розрахунку 100 USD в рік за 1 га [1].

Крім ринкового механізму, формування ціни землі знаходиться під впливом інституційних чинників, коли оцінка земельного ресурсу враховує технологічний стан використання земельно-ресурсного потенціалу, еколого-економічне відтворення та розвиток інституційних компонентів правооб'єктності та правосуб'єктності земельних відносин (обмеження доступу до землі окремих суб'єктів), трансакційні витрати, наявність тіньового обігу земель, рівень оподаткування, політична та економічна стабільність, цінова політика, збутова інфраструктура, економічна безпека, державні гарантії, локальність ринку і т.д. Тому аукціони права оренди на державні землі не можуть впливати на цінову політику не стільки через їх незначне охоплення земель, а і через неринкові чинники, що діють навіть при проведенні аукціонів.

Більшість вказаних факторів важко оцінити статистико-математичними методами, але головні ми намагаємося враховувати.

Системний аналіз інституціоналізації земельних відносин, детінізував і виявив особливий вид ренти, інституційну ренту, яка найбільш впливає на оцінку права на земельні ділянки і цілісні землекористування.

Механізми формування оптимальних строків здачі земель (паїв) в оренду під впливом конкуренції учасників і оцінки зміни поведінкових стратегій орендодавця під час прийняття рішень повинні враховувати конфліктність інтересів, їх антагоністичну природу, високі трансакційні витрати в тіньовому форматі, обмеженість конкуренції прав оренди. Вказане змушує опрацьовувати різні сценарії можливих заходів щодо формування строків оренди [2].

Література

1. Tymoshevskiy V., Yurko I., Sharyi G. *Improving Landscape Spacious Development International Journal of Engineering & Technology* 7 (3.2) (2018) pp. 463 – 468, <http://dx.doi.org/10.14419/ijet.v7i3.2.14573>.

2. Шарий Г. І. *Інституційне забезпечення розвитку земельних відносин в аграрному секторі України [Текст] : монографія / Г. І. Шарий; М-во освіти і науки України, Полтав. нац. техн. ун-т ім. Ю. Кондратюка. - Полтава : [б. в.], 2016. - 604 с.*