

СЕКЦІЯ 5 ЕКОНОМІКА ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ ТА ОХОРОНИ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

УДК 332.3

Гулько Л.А.

*кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри землевпорядного проектування
Національного університету біоресурсів і природокористування України*

Колганова І.Г.

*здобувач, асистент кафедри землевпорядного проектування
Національного університету біоресурсів і природокористування України*

СТАН ТА ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ РИНКУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

STATE AND DEVELOPMENT PROBLEMS OF RENTAL MARKET OF AGRICULTURAL LAND IN UKRAINE

АНОТАЦІЯ

У статті проаналізовано дані щодо середньої вартості оренди сільськогосподарських земель в Україні, а також інформація про продаж прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності на землю. Розглянуто питання розвитку ринку оренди земель сільськогосподарського призначення та основні чинники, що гальмують розвиток ринку оренди земель в Україні.

Ключові слова: оренда землі, ринок оренди землі, договір оренди землі, орендна плата, вартість оренди землі.

АННОТАЦИЯ

В статье проанализированы данные по средней стоимости аренды сельскохозяйственных земель в Украине, а также информация о продаже прав аренды на земельные участки сельскохозяйственного назначения государственной и коммунальной собственности на землю. Рассмотрены вопросы развития рынка аренды земель сельскохозяйственного назначения и основные факторы, которые тормозят развитие рынка аренды земель в Украине.

Ключевые слова: аренда земли, рынок аренды земли, договор аренды земли, арендная плата, стоимость аренды земли.

ANNOTATION

The data on the average cost of renting farmland in Ukraine, as well as information about the sale of lease rights on agricultural land of state and communal ownership of land has been analyzed. The questions of the development of rental market of agricultural land and the main factors that hinder the development of the rental market land in Ukraine has been reviewed.

Key words: land rent, market rent of land, lease of land, rents, cost of land lease.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. Приватна власність на землю у будь-якій країні стимулює її економічне зростання завдяки ефективному використанню наявних земельних ресурсів. Переваги приватної власності стають очевидними, коли є діючий ринок оренди землі. Ринок оренди землі – це стабільність прав власності, можливість передачі їх від однієї особи до іншої, це –

відповідність цін на землю її дійсній вартості. Проте, щоб сформувався реальний ринок оренди землі в Україні, потрібно вирішити низку важливих питань на законодавчому та нормативному рівнях, які гальмують його розвиток.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми і на які спираються автори. Вагомий внесок у дослідження розвитку ринку оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні зробили такі вчені: Ю.Д. Білик, В.П. Галушко, Д.С. Добряк, А.Г. Мартин, А.М. Третяк, М.М. Федоров та ін. Однак низка питань усе ж залишається недостатньо висвітленою і потребує подальшого опрацювання.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою статті є дослідження розвитку та становлення ринку оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Земельні відносини в аграрному секторі економіки України вимушено набули орендного характеру, адже власники земельних часток (паїв) самостійно майже не займаються сільськогосподарською виробничою діяльністю на безоплатно одержаній ділянці (земельному паї), а основними землекористувачами на умовах оренди стали сільськогосподарські підприємства, що переважно утворювалися на теренах колишніх КСП.

Оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності [1].

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються передусім Земельним кодексом України і Законом України «Про оренду землі» від

6 жовтня 1998 р., який визначає загальні застави набуття, реалізації і припинення права на оренду земельної ділянки. Його завданням є регулювання відносин щодо оренди землі для створення умов для раціонального користування земельною ділянкою, забезпечення захисту прав орендарів та орендодавців. Окрім того, зазначені відносини регулюються Цивільним кодексом України, іншими законами України, постановами, виданими Кабінетом Міністрів України, та договором оренди землі.

Об'єктами оренди виступають земельні ділянки, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб України, територіальних громад сіл, селищ, міст (комунальній власності), держави. Об'єктами оренди можуть бути земельні ділянки з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, що розташовані на них, якщо це передбачено договором оренди [1].

Відповідно до законодавства, земля може надаватися в оренду на підставі укладеного в письмовій формі договору. Договір оренди – це угода сторін про взаємні зобов'язання, відповідно до яких орендодавець за плату передає орендареві у володіння і користування земельну ділянку для господарського використання на обумовлений договором строк.

Договір оренди землі за своїм характером є земельно-правовим. Його істотними умовами є: найменування сторін договору, об'єкт оренди (площа, місце розташування і цільове призначення земельної ділянки), строк оренди, розмір і форми орендної плати, умови повернення земельної ділянки орендодавцеві і відповідальність сторін та деякі інші, які зазначені у ст. 14 Закону України «Про оренду землі» [1]. Крім того, невід'ємною частиною договору оренди є план (схема) земельної ділянки, яка надається в оренду.

Строк дії договору визначається сторонами і не може бути більшим 50 років. Тривалий строк дії договору оренди землі є більше вигідним орендарю, ніж орендодавцю, оскільки гарантує йому право розпоряджатися земельною ділянкою та залишатися на умовах визначених на момент укладення договору.

Істотною умовою договору оренди землі є орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. Закон України «Про оренду землі» в ч. 2 ст. 21 встановлює, що розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі, крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди [1].

Під час укладення договорів оренди земельних ділянок варто приділяти особливу увагу його

змісту та наявності в ньому істотних умов. Договори оренди землі мають гарантувати власникам земельних ділянок гідну плату та збереження властивостей землі. Орендарі також мають бути зацікавлені в правильному складанні договорів та вчасному розрахунку з орендодавцями, щоб земельні ділянки якомога довше були в їхньому розпорядженні, не були розірвані або визнані недійсними. Договір оренди земельної ділянки укладається в письмовій формі й підписується відповідними особами з обох сторін.

Згідно із законодавством України, орендодавцями земельних ділянок можуть бути лише їхні власники, тобто фізичні та юридичні особи, сільські, селищні й міські ради, державні адміністрації.

Орендарями земельних ділянок в Україні може бути широке коло осіб. Законом України «Про оренду землі» правом оренди землі наділені [3]: районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України; органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради; громадяни України, юридичні особи, релігійні, громадські організації, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави, іноземні юридичні та фізичні особи без громадянства.

За відсутності власної землі підприємці змушені брати її в оренду. У різних країнах Європи питома вага орендованих земель неоднакова. Так, у Бельгії 68% сільськогосподарських земель знаходяться в користуванні орендарів, у Франції – 53%, у Нідерландах – 37%, в Англії – 28%, у Греції – 21%, в Італії – 20%, у Данії – 18%, в Ірландії – 8%.

Держави по-різному регулюють орендні відносини. У Німеччині, Англії, Греції, Люксембурзі переважає принцип свободи угод. У Франції, Бельгії, Нідерландах, Італії, Іспанії та Португалії держава втручається у ці відносини найвідчутніше. У Данії й Ірландії пріоритет надається стимулюванню фермера-власника за певного обмеження оренди. Власник землі привласнює земельну ренту у вигляді орендної плати. Вона є платою за дозвіл вести підприємницьку діяльність на землі [2].

Орендна плата може не збігатися із земельною рентою, якщо до її складу, крім останньої, входять і такі елементи, як відсоток на раніше вкладений у землю капітал, амортизація тощо. Збігається земельна рента з орендною платою тоді, коли передається в оренду ділянка, в яку не вкладалися кошти [3].

У середньому по Україні громадяни – власники паїв у 2016 р. отримали 1 093,4 грн. за гектар. Станом на 01.01.2016 цей показник становив 862 грн./га.

Найвища орендна плата станом на 2016 р. становить у Полтавській (2 243,2 грн./га), Черкаській (2 215,5 грн./га) та Харківській (1 603 грн./га) областях. Найдешевше користування землею обходилося в Київській (533,4 грн./га), За-

карпатській (596 грн./га) та Тернопільській (672,3 грн./га) областях.

Найвищі ставки в 2015 р. – у Полтавській області, де орендувати один гектар землі сільськогосподарського призначення можна в середньому за 1 327 грн. на рік. Також у ТОП-3 регіонів із найдорожчою сільгоспземлею в оренді – Черкаська (1 121,7 грн./га/рік) та Рівненська (1 068,8 грн./га/рік) області (табл. 1).

Середня орендна плата за рік зросла на 27%. Це дуже непоганий показник динаміки, однак в абсолютних цифрах вартість оренди все ще залишається критично низькою та неспівставною з доданою вартістю, яку генерує земля (рис. 1).

У частині державних земель середня вартість оренди значно зросла після запровадження практики передачі ділянок у користування через механізм аукціонів. Середня орендна плата за передані на конкурентних засадах ділянки із земель сільськогосподарського призначення державної власності на 01.01.2017 становила 2 249,8 грн./га. У середньому за останній рік державні землі здавалися в оренду майже вдвічі дорожче, ніж приватні, це абсолютно нетипове для держсектору перевищення в ефективності приватних власників пояснюється впровадженням загальної прак-

тики передачі земель у користування виключно на відкритих земельних торгах. Для порівняння, орендна плата за землі держвласності, передані в користування на безконкурентних засадах за договорами минулих періодів, – усього 940 грн./га.



Рис. 1. Орендна плата за землі сільськогосподарського призначення, грн./га

Станом на 01.01.2017 в Україні укладено 4,8 млн. договорів оренди земельної частки (паю), із них із фермерськими господарствами – 0,73 млн. договорів. Більшість договорів (2,2 млн.) укладено терміном на 8-10 років.

У сільському господарстві земля має різну родючість, а кількість кращих і середніх за

Таблиця 1

Середня вартість оренди сільськогосподарських земель в Україні станом на 2015 р.

Адміністративно-територіальна одиниця	Укладено договорів оренди земельної частки (паю)	Площа земель, переданих в оренду за договорами, тис. га	Плата за оренду земельних часток (паїв) в грошовому еквіваленті на один рік, тис. грн.	Плата за 1 га на рік, грн.
Вінницька	422530	1028,4	697847,6	678,6
Волинська	92078	194,9	138572,8	711,2
Дніпропетровська	224263	1267,5	946307,9	746,6
Донецька	177265	970,5	500143,2	515,4
Житомирська	173087	485,4	310925,7	640,6
Закарпатська	9042	13,2	3923,1	296,6
Запорізька	172116	1168,1	667497,2	571,4
Івано-Франківська	122472	94,7	64095,7	676,8
Київська	203066	570	368131,7	645,8
Кіровоградська	212933	1052,5	934813,8	888,2
Луганська	126097	752,9	409165	543,5
Львівська	157298	238,3	154900,7	650
Миколаївська	147388	859,9	514164	597,9
Одеська	249227	1069,5	683304,8	638,9
Полтавська	299625	1100,5	1460868	1327
Рівненська	99071	231,5	247467,4	1068,8
Сумська	206482	696,6	548871,3	787,9
Тернопільська	261822	477,9	260977	546,1
Харківська	192649	1038,2	899052,1	866
Херсонська	134168	804,2	443805,3	551,9
Хмельницька	325265	729,6	532054,5	729,2
Черкаська	296714	789,1	885162,9	1121,7
Чернівецька	94079	114,1	99084,6	868,4
Чернігівська	244246	796,1	476422,1	598,4
м. Севастополь	484	0,8	772	965
м. Київ	0	0	0	0
Україна	4781850	17168	12490686	727,6

Джерело: за даними Держгеокадастру України

якістю земель обмежена, їх також не можна збільшити. Ті, хто користується кращими й середніми за родючістю ділянками землі, за затрат однакової кількості праці і витрат коштів одержують різну кількість продукції. Виникають особливі монополійні умови, які діють сприятливіше для деяких власників порівняно з іншими, оскільки природні й створені людиною у минулому властивості землі неоднакові.

Монополійно користуючись кращими і середніми за родючістю ділянками землі, орендарі-підприємці мають додатковий дохід. Отже, причиною утворення земельної ренти на різних за родючістю землях є монополія на неї як на об'єкт підприємницької діяльності.

Ціна землі – це сума грошей, яка, будучи покладена в банк, дасть можливість її власнику одержати дохід у формі відсотка, що дорівнює земельній ренті. Ціна землі належить до ірраціональних форм, тобто таких товарів, ціна на які ґрунтується не на вартості, а на доході, який вони дають під час їх використання власником. Із визначення ціни землі видно, що за інших однакових умов саме величина ренти визначає ціну землі. Вона прямо пропорційна нормі позикового відсотка [2].

Формула ціни землі має такий вигляд (1) [2]:

$$C_3 = \frac{R}{Z} * 100, \quad (1)$$

де R – рента;

Z – норма позикового відсотка;

C_3 – ціна землі.

Ціна землі залежить від очікуваного доходу під час її використання. На її рівень впливають ті ж самі фактори, що й на розмір орендної плати. Наявність державної, комунальної та приватної форм власності на землю, можливість переходу земель з однієї форми власності в іншу, запровадження ринкових відносин, проблеми оподаткування земель зумовлюють потребу в об'єктивних підходах до визначення вартісної оцінки землі. Інформація про продаж прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності за 2015 р. в Україні наведена в табл. 2.

Світовий досвід показує, що визначення ціни землі ґрунтується на якісній оцінці земель та їхньому місці розташування. Якісна оцінка земель включає природні параметри: родючість ґрунтів, технологічні умови обробітку (конфігурація, стрімкість схилу, опір механічному обробітку), клімат (середньорічна температура, кількість опадів, наявність рози вітрів, сонячна інсоляція), а також параметри, пов'язані з ді-

Таблиця 2

Інформація про продаж прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності за 2015 р. в Україні

№ п/п	Адміністративно-територіальні одиниці	Продано прав оренди на земельні ділянки за 2015 р.			
		Кількість, од.	Площа, га	Стартова вартість річної плати за користування, тис. грн.	Вартість річної плати за результатами торгів, тис. грн.
1	Вінницька	40	673,66	740,81	931,23
2	Волинська	131	3433,32	2185,44	2541,11
3	Дніпропетровська	38	1117,82	624,49	1462,32
4	Донецька	43	909,65	769,23	864,26
5	Житомирська	15	461,37	220,38	407,05
6	Закарпатська	10	229,03	254,85	256,13
7	Запорізька	7	221,74	236,18	247,88
8	Ів.-Франківська	8	221,60	331,67	340,96
9	Київська	0	–	–	–
10	Кіровоградська	41	559,81	575,83	925,84
11	Луганська	12	400,93	230,24	233,58
12	Львівська	129	3035,36	2495,21	6319,85
13	Миколаївська	11	331,33	254,76	256,22
14	Одеська	105	4931,14	4436,76	9505,16
15	Полтавська	24	400,62	553,90	839,36
16	Рівненська	18	391,09	548,98	850,71
17	Сумська	69	1951,21	1248,28	1703,77
18	Тернопільська	114	1865,68	1833,40	2406,01
19	Харківська	106	1033,35	849,37	1108,05
20	Херсонська	22	1384,57	1045,96	1503,48
21	Хмельницька	42	1104,52	877,27	2750,22
22	Черкаська	69	791,00	639,53	1104,20
23	Чернівецька	6	130,38	20,03	241,91
24	Чернігівська	74	2280,89	1300,21	1585,06
Разом			1134	27 860,09	22272,81

Джерело: за даними Держгеокадастру України

яльністю людини: типи сільськогосподарських культур (багаторічні насадження – фруктові сади, ягідники, виноградники; зернові, технічні, кормові культури); наявність доріг із твердим покриттям [2].

Основні чинники, що гальмують розвиток ринку оренди земель [4]:

- переважання на ринку оренди землі правонаступників колективних підприємств;

- низький рівень орендної плати, переважання на ринку короткострокових договорів з оренди землі;

- відсутність дієвих методик оцінки вартості сільськогосподарських земель;

- недостатність досвіду функціонування ринку землі. Зважаючи на те, що станом на 1 січня 1994 р. власником 96% сільськогосподарських угідь залишалася держава, в Україні не існує передісторії використання, проведення оцінки та зміни власників сільськогосподарських земель, а більшість теперішніх власників земельних ділянок не володіє достатніми знаннями про ринок землі, не поінформована щодо умов його функціонування, не знає законів, що регулюють земельні відносини, не має однакових можливостей у використанні інформації про те, що відбувається на ринку. Це дає змогу прогнозувати суттєві інституційні труднощі під час упровадження ринку та ставить високі вимоги до ефективності державної системи регулювання ринку землі;

- неефективна структура власників земельних паїв. Понад дві третини громадян (із 7 млн.), які внаслідок реформи отримали земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, – це пенсіонери та люди похилого віку, які не можуть самостійно займатися виробничою діяльністю, бо, як правило, не мають для цього ні фізичної спроможності, ні економічних ресурсів, ні освіти.

Ці особи, а також значний прошарок «люмпенізованих» власників – мешканців сіл, які не налаштовані на раціональну стратегічно орієнтовану поведінку, можуть бути зацікавлені у швидкому продажу землі, що дало б їм змогу отримати негайне поповнення до свого

бюджету. Проте є ризик, що через несформованість механізмів ціноутворення на ринку землі та низький рівень обізнаності цих осіб у питаннях земельного ринку їхні паї може бути скуплено за наднизькими цінами, що, з одного боку, вестиме до порушення соціальної рівноваги, з іншого – сприятиме формуванню мало-ефективних сільгоспідприємств, які не основані на значних капіталовкладеннях;

- значна кількість короткострокових договорів з оренди землі (рис. 2).

На картах відображено відсоток земель, що мають відповідний термін оренди, від загальної площі сільськогосподарських земель, наданих в оренду. Слід зазначити, що на Заході України переважають короткострокові договори – значна кількість районів мають більш ніж 75% договорів терміном на один-три роки. Наявність короткострокових договорів на Західній Україні зумовлено тим, що у цьому регіоні сільськогосподарські землі переважно використовуються як пасовища та сіножаті. Натомість на Півдні та Сході України переважають більш довгострокові договори з терміном оренди 11 років та більше;

- відсутність дієвих механізмів контролю над діями учасників ринку. Як засвідчує практика, орендарі для максимізації короткострокового прибутку не дотримуються науково обґрунтованих підходів до ведення сівозмін та агротехнічних вимог, що призводить до збільшення посівних площ під культурами, які посилюють дію ерозійних процесів та виснажують землю. Як наслідок, утрачається родючість українських земель. Орієнтація на сільськогосподарські культури з високим експортним потенціалом приводить до скорочення земель під кормовими культурами, ліквідації неприбуткових підрозділів (наприклад, тваринництва), скорочення зайнятих у сільськогосподарському виробництві, порушення сівозмін, деградації сільськогосподарських земель. При цьому як орендодавці, так і органи місцевої та центральної влади позбавлені дієвих засобів впливу на ефективність використання орендарями земельних ресурсів;

- недосконалість правової бази регулювання земельного ринку.

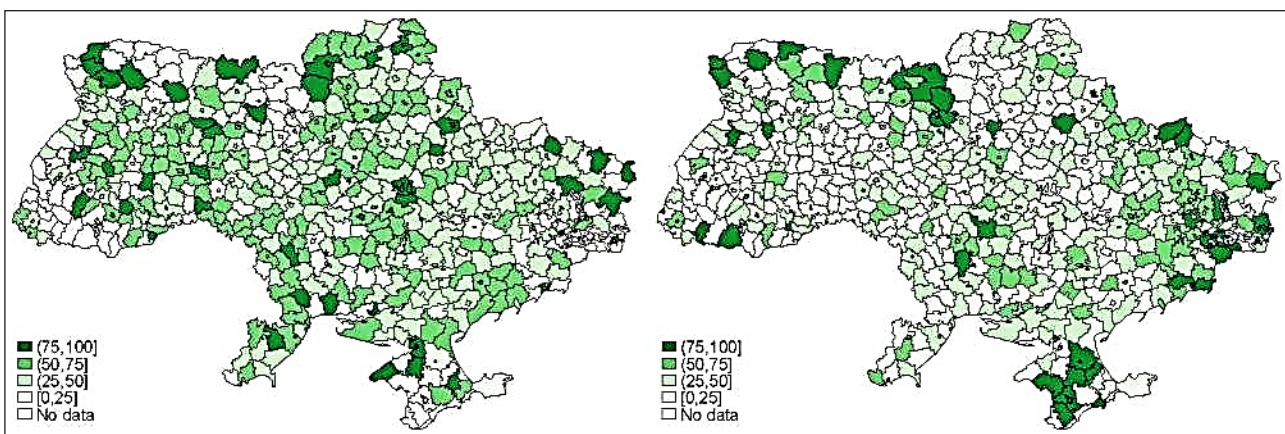


Рис. 2. Відсоток земельних ділянок приватної власності, що орендовано на термін від 6 до 10 (зліва) та від 11 (справа) років за районами, 2014 р.

Висновки з цього дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямку. В Україні відсутній чітко встановлений перелік вимог до потенційного покупця земельної ділянки. Передусім це стосується обмеження прав власності на землю для членів однієї сім'ї або пов'язаних юридичних осіб для запобігання концентрації великих земельних масивів, а також пріоритетності під час купівлі землі громадян, що мають відповідну аграрну освіту (подібна практика застосовується у Франції та Фінляндії).

Найбільш ефективною має стати державна політика, що буде спрямована на формування ефективного власника сільськогосподарських земель – громадянина України (фермера або фізичної особи – підприємця), який, проживаючи у сільській місцевості самостійно (або разом із членами своєї родини), займатиметься товарним сільськогосподарським виробництвом на власній земельній ділянці. Це дасть змогу збільшити зайнятість на селі, стимулювати соціально-економічний розвиток сільських територій та збільшити привабливість сільського способу життя.

Інструментами такої політики мають стати:

1) запровадження ринку оренди земель сільськогосподарського призначення та встановлення жорстких кваліфікаційних вимог до покупців земельних ділянок, якими мають бути виключно громадяни України, що мають статус фермера або підприємця та самостійно займаються товарним сільськогосподарським виробництвом не менше декількох років;

2) законодавче закріплення на достатньо високому рівні мінімальної плати за користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення (орендної плати, плати за користування емфітевзисом тощо) на рівні 3-5% від нормативної грошової оцінки земель, що стимулюватиме товаровиробників до придбання земель у власність і зменшення привабливості оренди;

3) реформування земельного податку, у т. ч. виключення пільги зі сплати земельного податку для платників фіксованого сільськогосподар-

ського податку, збільшення податку до 1% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що надасть податку стимулюючої функції та дасть змогу створити ефективну основу для наповнення місцевих бюджетів та сталого соціально-економічного розвитку сільських громад;

4) надання реальної цілеспрямованої державної підтримки дрібним (сімейним) господарствам, передусім у тваринництві;

5) запровадження ефективного державного контролю над економічною концентрацією земель (у т. ч. на правах оренди) у корпоративних підприємствах холдингових компаній у рамках антимонопольної політики;

6) економічне стимулювання сільської молоді та осіб, що переїжджають у сільську місцевість (наприклад, колишніх військових), на придбання сільськогосподарських земель та самостійне ведення агробізнесу у т. ч. за рахунок надання земель сільськогосподарського призначення державної власності.

Створення ефективного ринку оренди сільськогосподарських земель в Україні залишається питанням стратегічної важливості, від реалізації якого залежить динаміка соціально-економічного розвитку АПК, земельних відносин, та національної економіки у цілому.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Про оренду земель: Закон України від 6 жовтня 1998 р. № 161 – XIV // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). – 1998. – № 46. – Ст. 280.
2. Формування ринку землі в Україні / В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко [та ін.]; за ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. – К.: Урожай, 2002. – 280 с.
3. Добряк Д.С. Економічний оборот землі в Україні: теорія, методологія і практика / Д.С. Добряк, А.Г. Тихонов, Л.В. Паламарчук. – К.: Урожай, 2004. – 136 с.
4. Мартин А.Г. Державне регулювання ринку земель: принципи, завдання та механізми / А.Г. Мартин. // Землеустрій і кадастр. – 2008. – № 1. – С. 35-41.
5. Федоров М.М. Організаційно-економічні передумови формування ринку земель сільськогосподарського призначення / М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2003. – № 1. – С. 25-31.