



Викладач кафедри цивільного права та процесу

Будяченко О.М.

ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЯК СТИМУЛЮЮЧИЙ ФАКТОР РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ

Анотація: У цій статті розглянуто питання про вплив розвитку відносин оренди земель сільськогосподарського призначення на формування земельного ринку в Україні, як сфери земельних відносин, що має найбільш гнучке регулювання згідно із законодавством України. Також визначено особливості цих правових відносин, їх позитивні й негативні елементи, висловлено пропозиції щодо використання юридичної практики укладення договорів оренди землі для вдосконалення земельного законодавства України.

Ключові слова: оренда, земельні ділянки, купівля-продаж, обмеження, правові гарантії, захист прав власників, державні інтереси.

Аннотация: В данной статье рассмотрены вопросы влияния развития отношений аренды земель сельскохозяйственного назначения на формирование земельного рынка в Украине, как сферы земельных отношений, которая имеет наиболее гибкое регулирование по законодательству Украины. Также определены особенности таких правовых отношений, их положительные и отрицательные элементы, высказаны

предложения относительно использования юридической практики заключения договоров аренды земли с целью совершенствования земельного законодательства Украины.

Ключевые слова: аренда, земельные участки, купля-продажа, ограничения, правовые гарантии, защита прав собственников, государственные интересы.

The summary:

This article consists information about development of relations about leasing of agricultural and in Ukraine and their acting to the formation of land market in Ukraine, as the sphere of land relations, which has the most flexible regulation according with the Ukrainian legislation. Also, in that article were identified features of these legal relations, their positive and negative elements, suggested about using of legal practice of concluding land lease agreements to improve legislation about land relations in Ukraine.

Keywords: rent, land, purchasing, restrictions, legal guarantees, protecting of property rights, public interests.

Актуальність теми цього дослідження обумовлюється першочерговими завданнями реформування економіки України, у тому числі - необхідністю реформи земельного законодавства України. Як ми знаємо, вектор розвитку земельного законодавства Української держави потребує створення сприятливих умов залучення інвестицій до аграрного сектору економіки України, при цьому забезпечуючи для держави можливість контролю якості такого інвестування

Вдосконалення земельного законодавства України може забезпечити перспективи ефективної модернізації її економіки за рахунок створення земельного ринку в Україні, що надасть можливість залучення інвестиційного капіталу до аграрного сектору економіки. З цією метою заслуговує уваги практичний досвід, який напрацьований в Україні у сфері оформлення договорів оренди земель сільськогосподарського призначення.

Метою цього дослідження є визначення та аналіз позитивних та негативних аспектів практичного досвіду укладення договорів оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні для їх врахування з метою вдосконалення земельного законодавства України.

Об'єктом дослідження є правові відносини, які виникають на підставі укладення договорів оренди землі сільськогосподарського призначення в Україні.

Предметом дослідження є існуючі правові норми та існуюча юридична практика, які визначають умови укладення договорів оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Протягом всього періоду існування незалежної України формування ринку земель сільськогосподарського призначення є одним з найбільш дискусійних і заполітизованих питань аграрної політики.

Незважаючи на те, що беззаперечною є необхідність реформування та вдосконалення земельного законодавства та формування ринку земель сільськогосподарського призначення, досі нема одностайності у поглядах на те, яким має бути цей ринок. З боку різних груп впливу та політичних сил висловлюються різні за змістом пропозиції щодо його створення та основних рис. Є навіть пропозиції щодо повної заборони продажу таких земель та створення виключно ринку оренди землі, або ліберальні пропозиції щодо зняття будь-яких обмежень на передачу у власність, торгівлю землями сільськогосподарського призначення в Україні [1]. Наявність таких проблем підтверджує той факт, що в Україні досі не прийнято Закон «Про ринок земель», який знаходиться на розгляді у Верховній Раді.

З метою вдосконалення земельного законодавства України потрібно вивчити досвід створення земельних ринків у країнах світу а також, що є пріоритетним, - добре проаналізувати той досвід становлення земельного ринку, який вже має Україна сьогодні.

Законодавство України містить певні обмеження для набуття права власності на земельні ділянки. Наприклад, у ст. 82 Земельного кодексу

України (далі - ЗК України) вказано, що «юридичні особи (засновані громадянами або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності в разі: придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; внесення земельних ділянок її засновниками до статутного фонду; прийняття спадщини; виникнення інших підстав, передбачених Законом. Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення: у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних зі здійсненням підприємницької діяльності в Україні; за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна. Спільні підприємства, засновані за участю іноземних фізичних і юридичних осіб, можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у випадках, визначених частинами першою та другою цієї статті, та в порядку, встановленому цим Кодексом для іноземних юридичних осіб» [2].

Можливо припустити, що наявні сьогодні обмеження у сфері продажу земель пов'язані з ризиками недбалого використання таких земель або інших зловживань. Але, погляд на досвід інших країн свідчить, що такі побоювання є не зовсім підтвердженими. У розвинених країнах світу більшу частину оборотних коштів для ведення сільського господарства власники земель - виробники аграрної продукції одержують за рахунок іпотечного кредитування.

В Україні ж навпаки, сільгоспвиробники можуть кредитуватись лише під заставу ліквідного майна (за його наявністю), а також під заставу майбутнього врожаю. Таким чином, земельні активи фактично не можуть бути використані як забезпечення фінансових зобов'язань з метою розвитку аграрного бізнесу.

Лібералізація ринку земель зможе забезпечити умови для капіталізації землі та надасть можливість залучення до господарського обороту

величезних капіталів. Тобто, можливо буде збільшити обсяги кредитування вітчизняного сільського господарства як за рахунок ресурсів українських банків, так і за рахунок залучених коштів від іноземних фінансових установ.

Також слід мати на увазі, що основними принципами політики Європейського Союзу стосовно права власності на землю (в тому числі і на землі сільськогосподарського призначення) є забезпечення права на вільний рух капіталу, на відкриття та ведення приватного бізнесу та відсутність дискримінації. Завдяки цьому у законодавстві більшості країн-членів ЄС (перш за все членів ще ЄС-15) прямо виражених юридичних обмежень на володіння сільськогосподарськими землями немає: будь-яка фізична чи юридична особа, може законно придбати сільськогосподарську землю та володіти нею [3; с.16].

З метою вивчення досвіду формування земельного ринку цікаво буде звернутися до українського досвіду створення земельних відносин на підставі договорів оренди земель сільськогосподарського призначення. Правові відносини щодо укладення таких договорів оренди в Україні отримали менш жорсткий режим регулювання, більший ступінь свободи, завдяки чому цей сегмент земельних відносин отримав значний поштовх до розвитку та фактично став основою для формування існуючого ринку земель для аграрного виробництва в Україні, в умовах фактичної заборони продажу таких земель.

На сьогодні в Україні більшість земельних активів, що використовують крупні агропромислові підприємства з метою аграрного виробництва сформовані здебільшого за рахунок саме укладення договорів оренди земельних часток (паїв) із землевласниками - фізичними особами.

Така привабливість саме цієї форми отримання земельних ділянок у користування, що забезпечує перехід від одних користувачів до інших або концентрації земельних активів у користуванні тих або інших учасників аграрного ринку забезпечується наступними факторами:

- терміновістю укладення договорів - договір укладається на певний термін, після якого втратить свою силу, тобто власник не втрачає права на цей актив; відсутністю зміни власника земельної ділянки - унаслідок укладення договору оренди не змінюється його власник, тому не потрібно вносити зміни до земельного кадастру, замінювати державний акт на право власності та ін.;

- відсутністю заборони на зміну користувача земельної ділянки - на відміну від операцій купівлі-продажу земельних ділянок, ЗК України не містить жорстких обмежень щодо передання земельних ділянок у користування іншим особам на підставі цивільно-правових договорів, у тому числі й до юридичних осіб;

- відсутністю заборони на загальний розмір площі орендованих земельних ділянок - ЗК України не містить жорстких обмежень щодо кількості (площі) земельних ділянок, які можуть бути отримані в оренду у на підставі цивільно-правових договорів, у тому числі й юридичними особами;

- право користування земельною ділянкою на підставі укладеного договору оренди також може розглядатись як певний актив, завдяки чому воно надає можливість використовувати наявність таких прав з метою залучення фінансових ресурсів з боку кредитних установ як в Україні так й з боку іноземних фінансових установ;

- право отримувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення у користування на умовах оренди отримали також юридичні особи, засновниками (учасниками) яких можуть виступати іноземні юридичні особи. Таке положення надало можливість залучати кошти іноземних інвесторів до реалізації інвестиційних проєктів, спрямованих у аграрний сектор економіки України.

Завдяки цьому, в Україні сьогодні вже існує декілька крупних агропромислових холдингів, заснованих із залученням крупного зарубіжного капіталу, такі як: «Агротон», «Дакор Агро Холдинг», «НІБУЛОН», компанія Каргілл (Cargill AT & Enterprise Inc., США).

Договори про оренду землі укладаються між землевласником, з одного боку, та орендарем, з іншого боку. Інтереси землевласника полягають у тому, щоб одержати найвищу орендну плату, зводячи до мінімуму свободу використання права власності землевласника. Інтереси орендаря полягають у тому, щоб мінімізувати орендну плату і при цьому отримати більший обсяг прав на використання орендованої земельної ділянки. Таким чином, основними умовами договору оренди є термін його дії та ціна.

Строк дії договору визначає рівень обмежень, встановлених землевласником, тому що підписуючи договір він погоджується передати право користування своїм майном орендарю на погоджений термін дії договору. Відповідно, чим триваліше термін дії договору, тим сильніші обмеження для землевласника. Для орендаря термін дії договору є показником стабільності його стану як користувача земельної ділянки.

Відповідно до цього, триваліший термін дії договору забезпечує вищий рівень безпеки та стабільності бізнесу орендаря, який має можливість господарювання на цій землі протягом цього терміну. Умови договору, якими встановлюється розмір орендної плати також свідчать про ступінь захисту інтересів орендаря. Як правило, розмір орендної плати встановлюється за згодою сторін, під впливом ринкових факторів, що забезпечує захист інтересів орендаря.

Водночас, з боку держави можливе встановлення норм, що регулюють діапазон розмірів орендної плати, які зазвичай вважаються базовими мають бути обрані за основу для погодження умов договору між землевласником і орендарем.

Мета встановлення таких базових діапазонів цін - запобігання значному підвищенню або зменшенню орендної плати, яке б могло завдати шкоди інтересам орендарів, які орендують землю, або навпаки зашкодити інтересам власників земель, що мають отримувати справедливую винагороду від орендарів. Саме ці фактори, за наявності встановлених ЗК України обмежень продажу земель сільськогосподарського призначення, забезпечили таке

становище, що оренда землі набула статусу основної форми угод стосовно земель сільськогосподарського призначення.

Висновки. Як ми можемо спостерігати, незважаючи на досить тривалий термін існування в Україні мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, в країні вже сформувалися наявні передумови для створення ринку землі, зокрема, сформовані основи земельного законодавства.

Щодо попиту на землю, то він вже зараз знаходиться на високому рівні й підтверджений практикою укладення договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Аналіз цього досвіду свідчить, що запровадження ринку землі в Україні залежить лише від політичної волі влади, та у випадку зняття існуючої заборони забезпечить капіталізацію земель сільськогосподарського призначення в Україні.

З метою зняття зайвих застережень щодо безконтрольного продажу земель в Україні за низькими цінами, слід враховувати, що в умовах ринку землевласники, як правило, не мають бажання відчужувати свої земельні ділянки, віддаючи перевагу здачі землі в оренду. Їх інтереси полягають в отриманні стабільного прибутку, саме тому, навіть за відсутністю законодавчих обмежень, до продажу завжди пропонується лише незначна частина земельного фонду.

Як ми можемо спостерігати, за умовами наявності більшої свободи в укладенні таких угод, відсутністю обмежень щодо кола суб'єктів, а також за наявністю значного інтересу з боку інвесторів, цей сектор правових відносин щодо земель сільськогосподарського призначення отримав значний розвиток.

Не є секретом, що привабливість аграрного та інших секторів економіки України забезпечує стабільний рух інвестиційних коштів до економіки України. Але, на жаль, сучасне законодавство України не лише не допомагає залученню іноземного інвестування, а навпаки завдає цьому процесу зайві перешкоди. Також, пріоритетом для реформування вітчизняного земельного законодавства має бути заміна забороняючих норм матеріального права на

чітко сформовані інституціональні механізми контролю якості використання земель землевласниками з боку спеціальних уповноважених державних органів України.

Література:

1. Дем'яненко С.І. Ринок сільськогосподарської землі в Україні: дозволити чи заборонити? - К.: Інститут економічних досліджень та політичних консультацій, 2006. - 15 с.
2. Земельний кодекс України: від 25 жовтня 2001 року № 2768-III // Відомості Верховної Ради. - 2002. - № 3-4. - Ст.27
3. Артюшин В.І., Кобець М.І., Пугачов М.І. Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / Заред. Марчіна Свенчіцкі. - К.: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. - 60 с.