

Орендна плата за земельні ділянки у формуванні витрат виробництва сільськогосподарської продукції

У результаті проведення земельної реформи створено нові підприємства ринкового типу, виробництво в яких ведеться на основі оренди земель. Право оренди – це засноване на договірній основі платне володіння та користування земельною ділянкою, для провадження господарської діяльності. Згідно із Земельним кодексом України оренда земельної ділянки може бути короткостроковою – не більше п'яти років і довгостроковою – не більше 49 років. Як показала практика, більшість договорів оренди укладаються терміном до п'яти років.

Земля надається у приватну власність і користування громадянам України, які обробляють її самостійно, або передають в оренду за договорами. Основний документ, який регулює земельні відносини, – Земельний кодекс України, згідно з яким можливість купівлі-продажу існує, а це означає, що земля стала товаром¹. Водночас земельним законодавством передбачено низку обмежень на купівлю-продаж земельних ділянок. У Кодексі встановлено, що власники земельних ділянок не вправі до 01 січня 2010 року, а зі змінами до 01 січня 2013 року, будь-яким способом відчужувати належні їм ділянки.

Теоретичні аспекти використання земель, нарахування та виплати орендної плати, враховуючи методику оцінки землі й інші досліджували вітчизняні вчені: В.К. Андрійчук, В.М. Кривенко, А.Г. Тихонов, А.М. Третяк, В.П. Феденко, М.М. Федоров, О.М. Шпичак й багато інших¹. Проте фор-

мування ринку землі потребує подальшого вивчення реального стану орендних відносин у сільському господарстві.

Мета статті – розглянути питання формування витрат виробництва з урахуванням орендної плати із законодавчими змінами до грошової оцінки землі та викликані цим зміни у собівартості продукції.

Земля є незамінним засобом виробництва і виробничий процес здійснити без неї неможливо. Загальна площа землі України становить 60,4 млн га.

Згідно зі статистичними даними, сільськогосподарські угіддя України мають 41,7 млн га, або 69,1% загальної площі земель. У загальній площі сільськогосподарських угідь площа ріллі становить 32,4 млн га (77,8%), сіножаті – 2,4 (5,8%), пасовища – 5,5 (13,2%), багаторічні насадження – 0,4 млн га (1,0%)². Найбільшу цінність у складі сільськогосподарських угідь мають рілля і багаторічні насадження. Основними землевласниками та землекористувачами є громадяни й сільськогосподарські підприємства, яким надано у власність і користування 36,8 млн га сільськогосподарських угідь й у тому числі 30,8 млн га ріллі, що становить відповідно 88,3 та 94,9% загальної площі угідь.

Відносини між власником землі й користувачем регулюються багатьма нормативними документами, такими як Земельний кодекс України, Закон України "Про оренду землі", Укази Президента, Постанови Кабінету Міністрів України та багато інших. Основним документом між власником землі та користувачем є договір, який відповідно до чинного законодавства України має пройти

* Науковий керівник – О.М. Шпичак, доктор економічних наук, професор, академік НААН.

¹ Тихонов А.Г. Наукові підходи до землеустрійного проектування агроформувань на засадах сталого розвитку землекористування / А.Г. Тихонов, В.П. Феденко // Землепоряд. вісн. – 2002. – №4; Третяк А.М. Землепорядне проектування. Теоретичні основи і територіальний землеустрій // А.М. Третяк. – К.: Вища освіта, 2006.

² Статистичний бюлетень "Основні економічні показники виробництва продукції сільського господарства в сільськогосподарських підприємствах за 2010 рік" / Державна служба статистики України. – К., 2011.

процедуру реєстрації договорів оренди землі й прав на землю. За останній рік до цієї процедури внесено чимало змін, вона як і раніше регламентується Порядком, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.1998 року за № 2073.

Перелік документів, які необхідно подати сільгоспідприємству (юридичній особі) для реєстрації договору оренди землі, регламентується вищезазначеним Порядком і подається до відповідного територіального органу Держземагентства України. Слід подати:

заяву про державну реєстрацію договору оренди землі;

копії свідоцтва про Державну реєстрацію юридичної особи та витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців;

копію довідки про взяття на облік платника податку (форма № 4-ОПП), в якій зазначаються відомості про податковий номер юридичної особи;

документацію із землеустрою, яка включає: план (схему) земельної ділянки і містить відомості про координати поворотних точок меж частини земельної ділянки, яка надається в оренду (у трьох примірниках);

обмінний файл;

договір оренди землі (у трьох примірниках);

копію державного акта на право власності на землю, яка знаходиться у власності фізичних або юридичних осіб;

акт перенесення меж земельної ділянки, що надається в оренду, на місцевість;

проект відведення земельної ділянки;

акт прийому-передачі об'єкта оренди.

Як визначено Порядком, строк державної реєстрації договорів оренди земельної ділянки становить 30 днів. Водночас Законом України "Про оренду землі" установлено, що строк такої реєстрації не повинен перевищувати 14 днів із моменту подання заяви¹. Правда, при цьому не конкретизується, які дні – робочі чи календарні – враховуватимуться.

Як показує практика, територіальні органи Держземагентства України частіше за все не дотримуються зазначених строків держа-

вної реєстрації, проте оскарження їхніх неправочинних дій забирає ще більше часу, тому орендареві доводиться миритися з нашою правовою дійсністю.

Вартість послуг із реєстрації договорів оренди землі ДП "Центр державного земельного кадастру", який здійснював цю процедуру до 01.01.2011 року, була встановлена спільним наказом Держкомзему, Мінфіну та Мінекономіки від 15.06.2001 року за № 97/298/124 "Про затвердження розмірів оплати земельно-кадастрових робіт і послуг". Проте після передачі повноважень із державної реєстрації територіальним органам Держземагентства вартість цих послуг так і не була офіційно визнана. Хоча згідно із Законом України "Про оренду землі" максимальна плата за реєстрацію договорів оренди сільськогосподарського призначення не має перевищувати трьох неоподаткованих мінімальних доходів громадян, тобто 51 грн².

Важливим у цьому ланцюжку є не реєстрація договору, а саме його складання. Із переліку документів, необхідних для реєстрації, власник землі може подати тільки копію державного акта й копію паспорта з реєстраційним номером платника податку (ідентифікаційним номером), а всі інші – виготовляються або самим територіальним відділом ДП "Центр державного земельного кадастру", або приватними структурами, вартість послуг яких не регулюється жодним законодавчим актом. Як показує практика, складанням і реєстрацією договорів займається користувач, період проходження договору від моменту подачі його на складання до реєстрації займає до року, а часом і більше, а загальна вартість – до 900 грн за один договір. Оскільки середній розмір одного паю по Україні становить близько чотирьох гектарів, середній термін договору оренди до п'яти років, то користувач (орендар) додатково несе витрати до 45 грн на один гектар на рік, не беручи до уваги витрати на утримання персоналу по супроводженню договорів протягом їх дії.

Держава постійно намагається навести порядок у земельних відносинах, але цим самим створює "хаос". Внесення змін у той

¹ Закон України "Про оренду плати" від 06.10.1998 р. № 161-XIV // Інформаційно-аналітичний центр "Ліга". – 2011.

² Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III – Харків: Вид-во "Одісей", 2010.

чи інший документ, який стосується земельних відносин, тягне за собою внесення змін у документ, який регулює відносини між власником і землекористувачем, а це в свою чергу додаткові витрати.

Важливу зміну в земельні відносини вніс Уряд України своєю Постановою Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 2011 року за № 1185 "Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів", якою затверджено коефіцієнт підвищення нормативної грошової оцінки землі сільськогосподарського призначення з 01 січня 2012 року в розмірі 1,756. Такі зміни збільшують середню оціночну вартість землі по Україні з 11,9 до 20,9 тис. грн за 1 га¹.

Вказані зміни нормативної грошової оцінки землі впливають на бюджет товаровиробників, власників землі та найманих працівників. Крім того, потрібно внести зміни до договорів оренди земельних ділянок, а це додаткові витрати².

Збільшення оціночної вартості сільськогосподарських земель з урахуванням коефіцієнта 1,756 сприяло підвищенню орендної плати для власників земельних ділянок. За 2011 рік орендодавці одержали орендної плати 6,05 млрд грн, у тому числі 65% (3,91 млрд грн) оплачено сільськогосподарською продукцією, 3% (205,7 млн грн) – послуги і тільки 32% (1,94 млрд грн) грошима.

У середньому по Україні орендна плата за земельні частки в 2011 році дорівнювала 350,8 грн на 1 га.

Згідно зі статистичними даними орендна плата в грошовому виразі коливається від 258,9 грн за 1 га в Закарпатській області до 686,1 грн – у Черкаській. З 2012 року орендна плата за 1 га по Україні в середньому становитиме 616,0 грн за 1 га, або збільшиться на 75,6%³.

¹ Урядовий кур'єр "Орендні відносини" від 06.03.2012 р. № 43. – К.: ТОВ "Мега-Поліграф", 2012.

² Шпичак О.М. Проблеми земельної реформи і ціни землі сільськогосподарського призначення / О.М.Шпичак // Наук. вісн. НУБіП України. – 2011. – № 68. – Ч. 1. – С. 10-17.

³ Статистичний бюлетень "Основні економічні показники виробництва продукції сільського господарства в сільськогосподарських підприємствах за 2010 рік" / Державна служба статистики України. – К., 2011.

У загальному сума орендної плати по Україні за 17,5 млн га площі сільськогосподарських угідь, які взято в оренду, враховуючи збільшення орендної плати до 616,0 грн за 1 га, зросте до 10,78 млрд грн.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договорами оренди між власником земельної ділянки та орендарем (ст. 124 Земельного кодексу). Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності), згідно зі ст. 21 Закону України "Про оренду землі" від 06.10.1998 року № 161-XIV. Водночас Указом Президента від 19.08.2008 року № 725/2008 внесено зміни до ст. 1 Указу Президента від 02.02.2002 року № 92 "Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)" у частині запровадження плати за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення не менше 3 % грошової оцінки землі⁴.

Отже, у зв'язку із прийняттям Указу Президента № 725, Постанови Кабінету Міністрів України № 1185 власники земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) можуть ініціювати внесення змін до відповідних договорів оренди щодо збільшення розміру орендної плати. Утім згідно із ст. 30 Закону України № 161 зміна умов договору оренди земельної ділянки здійснюється виключно за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення такої згоди спір вирішується у судовому порядку.

Питання реєстрації вказаних договорів визначено п. 2.2 Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель, затвердженого наказом Держкомзему від 02.07.2003 року за № 174, реєстратор перевіряє та приймає обмінний файл, у тому числі порівнює його технічну документацію. У разі відповідності обмінного файлу відомостям, наведеним у технічній документації, й

⁴ Постанова КМУ "Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів" від 31 жовтня 2011 року № 1185 // Інформаційно-аналітичний центр "Ліга". – 2011.

вимогам до структури, змісту та формату обміну даними, він робить відмітку на титульному аркуші технічної документації про приймання одержаного файлу і заповнює реєстраційну картку. Структура, формат, обсяг та склад земельно-кадастрових даних, що містить обмінний файл, перевіряється за такими критеріями:

їхня відповідність установленим законодавством вимогам;

належність земельних ділянок кадастрового кварталу згідно з індексними кадастровими планами;

відсутність перетинів і розривів між суміжними земельними ділянками, суміжними земельними ділянками суміжних кварталів, тотожність даним балансу земель;

відсутність перетинів та розривів меж угідь земельних ділянок;

контроль відповідності атрибутивних даних земельних угідь чинній нормативній базі класифікаторів і кодифікаторів¹.

Таким чином, оператори (реєстратори) при одержанні всіх необхідних та належним чином оформлених документів щодо реєстрації договорів оренди земельної ділянки повинні видавати й зареєструвати такий договір за вищезгаданим порядком. Реєстратори не мають правових підстав для відмови у реєстрації договорів оренди землі, якщо документи правильно оформлені та відповідають вимогам земельного законодавства.

З огляду на викладене впливає висновок, що відмова у реєстрації договорів оренди земельних ділянок відділами земельних ресурсів з посиланням на їхню невідповідність Указу № 725 є неправомірною. Для оскарження вказаних дій сільськогосподарські підприємства мають право звертатися зі скаргами до земельного відділу обласних держадміністрацій або суду.

У структурі собівартості сільськогосподарської продукції власного виробництва в 2011 році у сільськогосподарських підприємствах орендна плата за землю становила 6,05 млрд грн. Починаючи з 2012 року орендна плата за земельні ділянки збільшиться до 10,78 млрд грн. Сільськогосподарські товаровиробники змушені будуть збільшити

собівартість продукції власного виробництва на 4,58 млрд грн. У такому випадку, щоб залишити ефективність виробництва на тому ж рівні, потрібно буде зменшувати інші статті витрат, або збільшувати ціну реалізації продукції, яку визначає не виробник продукції, а ринок².

Постійні зміни до законодавства стосовно оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення призводять до додаткових витрат. Спочатку Указ Президента № 725, пізніше Постанова Кабінету Міністрів України № 1185, а кожне внесення змін до договору оренди, як показує практика, коштує до 500 грн, крім того, що збільшується сама орендна плата.

Виплачувати орендну плату згідно з Постановою Кабінету Міністрів України № 1185 та Указом Президента № 725 сільськогосподарський виробник не в змозі, в іншому випадку це призведе до масового банкрутства сільгоспідприємства. Змусити сільгоспвиробника вносити зміни до раніше укладених договорів оренди може лише одна із сторін договору. Складніше зареєструвати новий договір оренди, недотримання умов вищезгаданого Указу й Постанови служить відділу земельних ресурсів підставою для відмови. Беручи до уваги практику, одна із сторін договору має право звернутися до суду і в судовому порядку через рішення суду змусити реєстратора зареєструвати договір оренди навіть на 1% орендної плати від нормативної грошової оцінки, але звертатися до суду прийдеться по кожному договору оренди, а це також чималі додаткові витрати.

Отже, змінивши спочатку вартість земельної ділянки з 1,5 до 3%, а потім розмір нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів Уряд розв'язав ряд проблем. Основна проблема соціальна – збільшили доходи населення у вигляді орендної плати спочатку на 50, а потім на 75,6% за рахунок виробника.

Якщо Указ Президента № 725 має рекомендований характер стосовно 3%-ї оренд-

¹ Закон України "Про землеустрій" від 22.05.2003 року № 858-IV // Інформаційно-аналітичний центр "Ліга". – 2011.

² Шпичак О.М. Теорія та практика формування ціни землі сільськогосподарського призначення / О.М. Шпичак, В.Г. Андрійчук // АгроІнком. – 2003. – № 3-4. – С.33-40.

ної плати від нормативної грошової оцінки, то Постанова Кабінету Міністрів України № 213 від 23.03.1995 року "Про методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів" є основною складовою при визначенні орендної плати, не враховувати зміни до Методики стосовно коефіцієнта 1,756 неможливо, а от використати можливість і подати на реєстрацію та зареєструвати договір оренди земельної ділянки в розмірі від 1 до 1,5% цілком реально.

В умовах постійного зростання витрат підвищення орендної плати збільшить витрати сільськогосподарських виробників на

4,58 млн грн, а рентабельність скоротиться до 13,6% (в 2010 році – 21,1%).

На офіційному сайті Верховної Ради України народним депутатом Г.М. Калетніком зареєстровано Проект Закону України "Про внесення змін до Податкового кодексу України (щодо збору за користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення)", згідно з яким вводиться новий збір за користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення в розмірі 1% від нормативної грошової оцінки землі. В сільгоспвиробника виникає за питання: Який витратний тягар на нього ляже в подальшому ?

Розглянуто формування витрат сільськогосподарського виробництва з урахуванням орендної плати за земельні ділянки із законодавчими змінами до методики нормативної грошової оцінки земель. Обґрунтовано розрахунки збільшення цих витрат і наслідки переоцінки землі для сільськогосподарського виробництва.

Рассмотрено формирование затрат сельскохозяйственного производства с учетом арендной платы за земельные участки с законодательными изменениями к методике нормативной денежной оценки земель. Обоснованы расчеты увеличения этих издержек и последствия переоценки земли для сельскохозяйственного производства.

Formation of expenses of agricultural production taking into account a rent for the land lots with legislative changes to estimated cost of the land is considered. Calculations of increase in costs of production taking into account a rent for the land lots and consequences of reassessment of the land for agricultural production are proved.

* * *