

ВИЗНАЧЕННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

Хворост О.О., Дедерко О.С.

Пріоритет у механізмі регулювання земельних відносин належить економічним законам, що діють в умовах ринку. Особливо це стосується проблеми доходу у формі земельної ренти, яка в сучасних умовах зміни земельної власності, дії цінового механізму і податкової системи набуває винятково важливого значення. З урахуванням цього дедалі актуальнішими стають питання концепції земельної ренти і економічного механізму рентних відносин, оскільки тільки на цій основі можливий предметний аналіз вирішення низки практичних завдань.

Оренда землі в Україні відновилася після 70-річної перерви з прийняттям у жовтні 1988 року Закону України «Про оренду землі». В оренду можна передати земельні ділянки, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб України, територіальних громад сіл, селищ, міст (комунальна власність), держави (державна власність). Право власності на земельну ділянку засвідчує державний акт на право приватної власності на земельну ділянку, визначає її розмір, місце положення та межі. Маючи такий державний акт, власник землі може віддати землю в оренду, не змінюючи цільового призначення ділянки.

Важливим положенням договору оренди землі є термін оренди. Він не може перевищувати 50 років. Якщо період оренди землі є надто малим, то орендар не завжди буде зацікавлений у дбайливому використанні вашої землі. Натомість тривалий термін оренди землі може не відповідати інтересам власника землі. За нинішніх умов найкраще віддавати землю в оренду на час від 3 до 6 років.

Станом на 01.10.2004 року площа переданих в оренду земельних часток (паїв) становила 19,9 млн. га. Укладено 4,9 млн. договорів оренди, у тому числі 2,7 млн. – із селянами-пенсіонерами. В основному, як і передбачалося, сільськогосподарські угіддя знаходяться в оренді господарств – правонаступників недержавних сільськогосподарських підприємств (71,6% договорів).

На умовах оренди в 2006 р. використовується 138,1 тисяч земельних паїв загальною площею 490,0 тис. га. Крім того, 9,3 тисяч громадян отримали свої земельні паї в натурі і господарюють самостійно. Відповідно до укладених договорів оренди загальна орендна плата становить 49,7 млн. грн. В цілому по області орендна плата виплачена лише на суму 29,5 млн. грн., що становить 59%. Найкраще справляються з цим завданням орендарі Білопільського (75,3%), Великописарівського (73,4%), Буринського (70,7%), Краснопільського (68,2%) районів. В цілому ж по області залишається непогашеною орендна плата 2006 р. у сумі понад 23,7 млн. грн. та 5,6 млн. грн. боргів за 2005 р.

Рента становить приблизно 1,5% від нормативної оцінки земельної ділянки, і коливається від 400 до 800 грн. Наприклад, розмір орендної плати по м. Суми за 2006 р. становить 182,6 тис. грн., з яких виплачено 182,6 тис. грн. (87,5%). За оренду землі можна розраховуватися кількома способами:

- грошима (ця форма переважає в більшості країн світу);
- в натуральній формі (зерном, цукром, олією тощо);
- різними видами послуг (обробіток землі, ремонт техніки, забезпечення транспортом у певних випадках).

Всі ці види оплати можна поєднати. Розмір, форму і термін внесення орендної плати сторони вказують у договорі. За оренду можна заплатити наперед, але не більш ніж за рік. У тому разі, якщо договір оренди земельної ділянки буде визнано недійсним, внесеної плати за фактичний час оренди землі орендареві не повертають. Варто пам'ятати: за оренду земельних ділянок, що перебувають у державній і комунальній власності, платять тільки грошима. Для того щоб можна було обчислити державне мито в разі натуральної та відробіткової форм орендної плати, в договорі потрібно передбачити їх вартісну величину. Грошовий еквівалент натуральної чи відробіткової орендної плати сторони визначають самостійно. Земельний податок сплачує власник землі, тобто орендодавець.

Найкращий шлях для знаходження кращого орендаря – сприяння якомога більшій конкуренції на землю, що здається в оренду. На жаль, в Україні більша частина землевласників не має широкого вибору здачі землі в оренду на тих умовах, які їх влаштовували. Через відсутність конкуренції вони погоджуються на низькі орендні ставки, що пропонує господарство-орендар.