

*МІРНЕНКО В.С., аспірант
Полтавський національний педагогічний університет
імені В.Г. Короленка*

СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНЕ ЗНАЧЕННЯ ЗАСТАВИ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Купівля-продаж землі сільськогосподарського призначення в Україні заборонена до 1 січня 2012 року. Сучасний соціально-економічний стан сільських територій характеризується низьким рівнем капіталізації і право продажу землі може стати джерелом необхідного капіталу. При цьому існує три шляхи капіталізації сільськогосподарського виробництва: продаж частини землі і використання отриманого капіталу для обробітку частини, що залишилась, отримання кредиту під заставу земельної ділянки та під заставу права оренди. Перші два шляхи можливі лише для власника землі і пов'язані з втратою чи можливістю втрати права власності на землю. Третій шлях можливий як для власника землі, так і для орендаря; має менший негативний соціальний резонанс, адже не пов'язаний з можливістю втрати земельної ділянки; за умови активного впровадження, може зменшити частоту переходу прав власності на земельну ділянку.

Впродовж останніх років з'явилася низка публікацій, в яких розглядається можливість створення механізму застави права оренди землі. Такий механізм діє в деяких країнах з розвиненою ринковою економікою, переважно в тих, де продаж землі сільськогосподарського призначення заборонений. Зокрема, В.М. Заяць виходить з того, що право оренди як капіталізований додатковий дохід орендаря є нематеріальним активом, причому загалом по Україні – досить привабливим [1, с. 21]. Справді, право на користування майном (у тому числі земельною ділянкою на засадах оренди) належить згідно з Положенням (стандартом) бухгалтерського обліку 8 «Нематеріальні активи» до категорії нематеріальних активів і, якщо для цього не буде юридичних перешкод, може бути використане в іпотечних операціях.

У даний час механізм здійснення таких операцій відсутній. Вважаючи його створення одним з можливих напрямів розвитку відносин аграрного землекористування, розглянемо перспективність та деякі проблеми запровадження застави права оренди земель

сільськогосподарського призначення. Для цього повинні використовуватися певні умови.

Орендар зможе передати у заставу право на оренду земельних паїв тільки за згодою їх власників, причому лише на термін, що не перевищує передбаченого договором строку оренди. Ця обставина повинна бути обумовлена з орендодавцем при укладанні договору оренди. Орендодавці, зокрема, зобов'язуються дотримуватись договірних зобов'язань при можливому переході угідь до іншого орендаря. Наявність відповідного дозволу варто вважати підставою для деякого збільшення розміру орендної плати, адже цінність права оренди при цьому підвищується.

Для виконання певних операцій повинна бути створена відповідна інфраструктура. Фахівці схилиються до думки, що для іпотечних операцій із землею для обслуговування аграрного сектора потрібно створити спеціалізовану фінансову установу (земельний банк) або ж визначитися з переліком комерційних банків, яким будуть надані ліцензії на виконання таких операцій. При цьому йдеться про заставу земель сільськогосподарського призначення, але, очевидно, саме ці структури зможуть видавати кредити й під заставу права оренди. Таким чином перспективи запровадження застави права оренди землі залежатимуть від створення в Україні системи іпотечного аграрного кредитування під заставу землі. Порівняно із цією системою механізм застави права оренди відзначатиметься як певними недоліками, так і перевагами.

До переваг можна віднести менший негативний соціальний резонанс, що може мати місце у випадку неповернення кредиту. Так, у випадку застави земельної ділянки її власник ризикує повністю позбавитися права на неї, а при заставі права оренди власники земельних паїв їх не втратять. Операції застави права оренди можуть здійснюватися у значно більших масштабах, ніж іпотечні операції із землею, адже частка угідь у приватній власності засновників сільськогосподарських підприємств, що можуть бути використані для застави землі, є порівняно невеликою.

З іншого боку, вартість застави права оренди є значно нижчою, ніж заставна вартість самої земельної ділянки. Якщо базою для визначення заставної вартості землі може виступати прибуток, отриманий від її використання, то при значенні заставної вартості права оренди – цей же прибуток за мінусом орендної плати. На заставну вартість впливатиме ліквідність застави, яка залежатиме від попиту на землю чи, відповідно, на право її використання.

В Україні знайдеться чимало бажаючих вкласти кошти у придбання сільськогосподарських угідь, не зважаючи при цьому на ризикованість

аграрного бізнесу, адже їх приваблює факт придбання одного з найцінніших видів нерухомості, який, цілком ймовірно, зростатиме в ціні. У випадку придбання права оренди угідь забезпечується придбання не нерухомості, а лише права її використання, причому на досить обмежений термін. Хоча вартість такого активу буде значно нижча, ніж самої земельної ділянки, рівень його ліквідності як об'єкта застави, на нашу думку, буде порівняно з операціями застави землі значно нижчим.

Визнавши право оренди землі нематеріальним активом, що може бути переданий у заставу, слід вирішити питання і про відображення цього активу в балансі підприємства. Придбаний або отриманий нематеріальний актив відображається у I розділі балансу підприємства «Необоротні активи», якщо існує ймовірність одержання майбутніх економічних вигод, пов'язаних з його виконанням, та його вартість може бути достовірно визначена [2, с. 426]. Однак досі сільськогосподарські підприємства цього не здійснювали.

Згідно з Положенням (стандартом) бухгалтерського обліку 8 «Нематеріальні активи» первісна вартість придбаного нематеріального активу складається із ціни (вартості) придбання, мита, непрямих податків, що не підлягають відшкодуванню, та інших витрат, безпосередньо пов'язаних з його придбанням та доведенням до стану, в якому він придатний для використання за призначенням. Виходячи із цього, вартість права користування орендованою землею як матеріальним активом мала б складатися з орендної плати та державного мита за нотаріальне посвідчення договору оренди, що стягується відповідно до положень Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито». Підкреслюємо, що балансова вартість права оренди не матиме прямого стосунку до встановлення заставної вартості права оренди, оскільки ці величини визначатимуться за різними принципами.

Отже, механізм застави права оренди земель сільськогосподарського призначення в даний час відсутній, але його створення є одним з перспективних напрямків розвитку відносин аграрного землекористування. Для впровадження цього механізму необхідне створення відповідної інфраструктури, зокрема земельного банку, та порядку відображення права оренди землі як нематеріального активу підприємства.

ЛІТЕРАТУРА

1. Заяць В.М. Оцінка земель підприємств агропромислового комплексу на сучасному етапі / В.М. Заяць // Економіка АПК. – 2004. – №2. – С. 19–22.
2. Бухгалтерський облік на сільськогосподарських підприємствах / Н.М. Сіренко, М.В. Дубініна, І.В. Баришівська та ін.; За ред. Н.М. Сіренко. – Миколаїв: МДАУ, 2010. – 439 с.